

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan (moederplan)	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Beschrijving plangebied en functiewijziging	6
2.1 Beschrijving plangebied	6
2.2 Beschrijving van de functiewijziging	7
3 Toetsing aan de wijzigingsregels	9
3.1 Voorwaarden wijziging	9
3.2 Toetsing aan de wijzigingsregels.....	9
3.3 Toets milieukundige aspecten	13
4 Planopzet	20
4.1 Algemeen.....	20
4.2 Opzet van de regels	20
5 Economische uitvoerbaarheid	21
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.1 Zienswijzen ex art. 3.9a Wro	22
Bijlage 1 Collegevoorstel en -besluit inclusief zienswijzen en beantwoording	23

Separate bijlage:

- Memorandum toetsingskader HIDDEN Maastricht. Horwarth HTL, 5 maart 2014.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Hidden Maastricht BV heeft het plan opgevat de op de percelen, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7358 en 7359, aanwezige opstallen om te vormen tot een hotel in combinatie met de functie wonen. Perceel 7358 heeft een oppervlakte van circa 275 m² en perceel 7359 heeft een oppervlakte van circa 163 m². De op de percelen gelegen opstallen, plaatselijk bekend als Uitbelderstraat 8A, 8B en 10, zijn voorzien van de woonbestemming. De adressen Uitbelderstraat 8A en 8B worden daadwerkelijk ten behoeve van het wonen gebruikt. Het pand Uitbelderstraat 10 staat reeds geruime tijd leeg waarbij de begane grond als stalling voor voertuigen wordt gebruikt. De eigenaar wil de gebruiksfunctie van de panden Uitbelderstraat 8A en 10 wijzigen in een hotel in combinatie met wonen. De gebruiksfunctie van het pand Uitbelderstraat 8B blijft ongewijzigd.

Het gebruik van de panden Uitbelderstraat 8A en 10 als hotel is ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Maastricht niet rechtstreeks toegestaan. Wel bieden de op de locatie van toepassing zijnde regels de mogelijkheid voor het verruimen van de functionele gebruiksmogelijkheden van de gronden en opstallen ten behoeve van het toestaan van horeca in de categorie 5 (inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van nachtverblijf) middels een wijzigingsbevoegdheid. Hiertoe zijn diverse voorwaarden opgesteld waaraan een dergelijk initiatief dient te voldoen. De toetsing aan deze voorwaarden is beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Omdat het planvoorstel voldoet aan de gestelde voorwaarden heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht besloten medewerking te verlenen aan het initiatief. Ten behoeve van de planologisch-juridische borging van deze ontwikkeling dient voor dit plan een wijzigingsplan ex artikel 3.6 onder 1 sub a. Wro te worden opgesteld.

Middels onderhavig plan wordt hierin voorzien. Het wijzigingsplan zal tevens worden gebruikt voor het laten vervallen van de 'specifieke bouwaanduiding – kenmerken bouwwerk' ter plaatse van Uitbelderstraat 10. De dato 28.12.2011 is voor een eerdere vorm van voorliggend plan een omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteiten slopen en bouwen verleend. De afwegingen die hebben geleid tot deze sloopvergunningen is destijds gemaakt. Hierdoor is in juridisch opzicht geen sprake meer van een kenmerkend bouwwerk.

Structuur van het wijzigingsplan

De structuur van een wijzigingsplan dient conform artikel 3.1.7 in combinatie met artikel 1.1.1 lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een wijzigingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.wpUitbelderstraat-vg01 (deze naam is door de gemeente Maastricht vastgelegd);
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding



aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn begrepen en de daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een wijzigingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin zowel een toetsing aan de wijzigingsregels uit het moederplan is opgenomen als ook een toetsing aan actuele en relevante wet- en regelgeving. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het wijzigingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan is gelegen aan de noordzijde van de Uitbelderstraat. Het plangebied wordt omsloten door gronden en opstallen behorende tot de percelen Uitbelderstraat 6 en 12, Batterijstraat 28 en Bogaardenstraat 1 t/m 13. Het plangebied maakt deel uit van het noordwestelijk gedeelte van het Maastrichtse stadscentrum en wordt omringd door stedelijke bebouwing. Op de navolgende topografische kaart is de begrenzing van het plangebied nader aangeduid:



1.3 Vigerend bestemmingsplan (moederplan)

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Maastricht (vastgesteld door de raad d.d. 21 mei 2013). Het plangebied is bestemd tot 'Wonen' en heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. In relatie tot deze dubbelbestemming zijn de gronden voorts voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – beschermd stadsgezicht', 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a'. Het pand Uitbelderstraat 10 is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk' en het pand Uitbelderstraat 8A/8B is voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk'. Het plangebied is daarnaast voorzien van de gebiedsaanduidingen 'Horeca-overig Centrum' en 'geluidzone-industrie'.

Het realiseren van een hotel is op basis van de bij de bestemming 'Wonen' behorende regels niet rechtstreeks mogelijk. Wel is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid waarmee de gronden in het plangebied (voorzien van de gebiedsaanduiding 'Horeca-overig Centrum') gewijzigd kunnen



worden ten behoeve van het toestaan van horeca in de categorie 5. Tot horeca van categorie 5 worden gerekend: inrichtingen die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers. Aan het kunnen toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden. De weergave van alsmede de toetsing aan deze voorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Daarnaast is getoetst aan de voor onderhavig wijzigingsplan relevante milieuwet- en regelgeving.

In relatie tot de op het pand Uitbelderstraat 10 rustende aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kenmerken bouwwerk' geldt dat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid bevat voor het geheel of gedeeltelijk te doen vervallen van deze aanduiding indien op basis van een cultuurhistorisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven. De uitvoering van het plan vereist gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid waarvan de onderbouwing eveneens in hoofdstuk 3 van deze toelichting is weergegeven.

Hierbij dient tevens te worden opgemerkt dat voor de locatie Uitbelderstraat 10 in 2010 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO is doorlopen voor het verbouwen van het pakhuis Uitbelderstraat 10 ten behoeve van het wonen en hieraan gerelateerde functies. Hierbij is uiteindelijk vergunning verleend voor het slopen van het pand Uitbelderstraat 10 en de herbouw tot woonpand, waarbij op de eerste verdieping drie studio's en twee kantoorruimten zouden worden gerealiseerd. Op de tweede verdieping zou één appartement worden gerealiseerd en de derde verdieping zou worden omgevormd tot terras. De begane grond zou worden omgevormd tot parkeerruimte en in het souterrain zouden wellnessfaciliteiten met sauna, stoomruimte en zwembad worden aangelegd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied van dit wijzigingsplan gegeven en wordt het plan voor de oprichting van een hotel toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingsregels behandeld en wordt het plan hieraan getoetst. Tevens komen andere milieuplanologische aspecten aan de orde die relevant zijn voor onderhavig initiatief. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit wijzigingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 5 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 6 handelt over de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de procedure voor het wijzigingsplan ex artikel 3.9 onder a. Wro aan de orde.

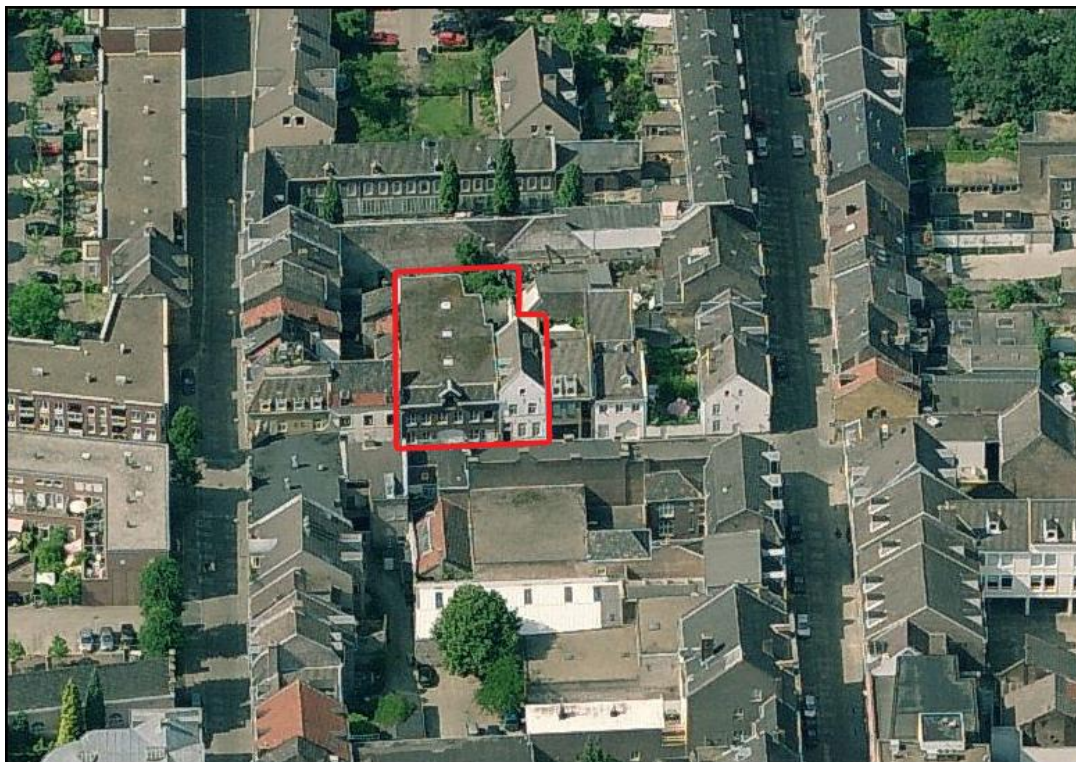


2 Beschrijving plangebied en functiewijziging

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in de Uitbelderstraat in het centrum van Maastricht en maakt deel uit van het Boschstraatkwartier. Het Boschstraatkwartier is gelegen in het noordwesten van het Maastrichtse stadscentrum en wordt begrensd door de wijken Binnenstad in het zuiden, het Statenkwartier in het westen en het Frontenkwartier in het noordwesten. Het woongebied tussen Boschstraat en Bogaardenstraat, waarbinnen ook de Uitbelderstraat ligt, wordt ook wel aangeduid als Boschstraat-West.

Het daadwerkelijke plangebied beperkt zich tot de percelen behorende tot de adressen Uitbelderstraat 8 en 10. Het pand Uitbelderstraat 10 heeft weliswaar een woonbestemming maar wordt feitelijk sinds vele jaren gebruikt als pakhuis. Het pand Uitbelderstraat 8 is opgedeeld in twee woningen (8A en 8B) en wordt ook daadwerkelijk bewoond. De navolgende afbeelding toont in vogelvluchtperspectief de ligging van het plangebied.



Het plangebied is vanaf de Bogaardenstraat voor gemotoriseerd verkeer ontsloten. Op de Uitbelderstraat geldt éénrichtingsverkeer voor auto's vanuit westelijke richting. Dat geldt ook voor de in het verlengde van de Uitbelderstraat gelegen Sint Catharinastraat, die uitkomt op de Boschstraat.

Aan de overzijde van het plangebied bevindt zich een voormalig industrieel complex met thans een opslagfunctie. In de straat zelf zijn panden gelegen uit verschillende bouwperiodes met verschillende bouwhoogten, kaprichingen en toegepaste materialisering. Ook is een aantal panden opgeknapt/gerestaureerd en heeft herstructurering plaatsgevonden op bouwblokniveau. Deze bouwdifferentiatie draagt bij tot de aantrekkelijke straat die de Uitbelderstraat thans is. De



navolgende afbeelding toont een impressie van de Uitbelderstraat gezien vanaf het kruispunt met de Batterijstraat:



Het parkeren in de straat vindt eenzijdig of tweezijdig plaats en is gereguleerd door middel van paaltjes. Daar waar de straat en de aanwezige functies poorten en uitritten het toelaten, is parkeren aan twee zijden mogelijk gemaakt. Parkeren is alleen toegestaan voor vergunninghouders, waardoor er geen sprake is van onevenredige parkeerdruk in de straat.

Het pand Uitbelderstraat 10 bestaat uit twee bouwlagen en is voorzien van een kap welke parallel ten opzichte van de straat is gesitueerd. Het gebouw herbergt op de begane grond een garage alsmede een entree en de eerste en tweede verdieping zijn in gebruik als pakhuis.



Het pand Uitbelderstraat 8 bestaat uit twee bouwlagen met een kapconstructie haaks ten opzichte van het straatprofiel. Het pand is in twee eenheden gesplitst en beide eenheden worden bewoond. Het pand Uitbelderstraat 8 is een gemeentelijk monument waarvan zowel het exterieur alsook het interieur door toekenning van de status 'dominant bouwwerk' wordt beschermd.

2.2 Beschrijving van de functiewijziging

De functiewijziging van onderhavig plan heeft betrekking op het gehele pand Uitbelderstraat 10 en op de benedenverdieping van het pand Uitbelderstraat 8 (8A). Middels de functiewijziging wordt de mogelijkheid geboden om, in aanvulling op de huidige woonbestemming, het pand Uitbelderstraat 10 en 8a eveneens te gebruiken als hotel. Hiertoe zal het pand Uitbelderstraat 10 volledig worden gesloopt en herbouwd. De begane grond van het pand Uitbelderstraat 8A zal



worden verbouwd met behoud van de kenmerken die het pand karakteriseren als dominant bouwwerk. Inzet van de uiteindelijke functiewijziging is een hotel waarvan de programmatische invulling, alhoewel nog in ontwerp, op hoofdlijnen als volgt kan worden beschreven:

- de realisatie van een souterrain onder het pand Uitbelderstraat 10 ten behoeve van het realiseren van wellness- en vergaderfaciliteiten ten dienste van het hotel;
- de realisatie van een parkeergarage en een lobby en bijeenkomstruimte ten dienste van het hotel op de begane grond ter plaatse van Uitbelderstraat 10;
- de verbouwing van de bestaande woning tot hotelsuite, een bijeenkomstruimte in de vorm van een flexplek en een berging ten behoeve van de woning Uitbelderstraat 8B ter plaatse van het pand Uitbelderstraat 8A;
- de realisatie van vier hotelsuites op de eerste verdieping van Uitbelderstraat 10;
- de realisatie van twee hotelsuites en één personeelswoning met een voor hotelgasten te gebruiken keuken/living op de tweede verdieping van Uitbelderstraat 10;
- de realisatie van een dakterras met jacuzzi/zwembad, technische ruimten en een ontvangstruimte op het dak van het pand Uitbelderstraat 10.

De noodzakelijke verbouwingswerkzaamheden zullen in lijn met de aan het plangebied toegekende bouwregels volgend uit het bestemmingsplan 'Centrum' plaatsvinden. Hiertoe zal t.z.t. een omgevingsvergunning moeten worden verleend welke een aparte besluitvormingsprocedure zal doorlopen en geen onderdeel vormt van onderhavig wijzigingsplan.



3 Toetsing aan de wijzigingsregels

3.1 Voorwaarden wijziging

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 van deze toelichting is een aantal voorwaarden van toepassing op dit wijzigingsplan. De voorwaarden luiden als volgt:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Daarnaast zijn, als gevolg van de op het perceel rustende gebiedsaanduiding 'Horeca-overig Centrum' aanvullend op voorgaande voorwaarden de volgende voorwaarden van toepassing:

6. de te vestigen horecafunctie is fysiek onmogelijk te realiseren in een bestaand horecapand;
7. de te vestigen horecafunctie is versterkend voor de doelen van het horecabeleid;
8. de maximale geluidbelasting binnen de inrichting mag nooit meer dan $L_{max}=80 \text{ dB(A)}$ (of $L_{aeq}=70 \text{ dB(A)}$) bedragen;
9. in de straat waarin de nieuwe horecafunctie wordt gerealiseerd is de woonfunctie niet de hoofdfunctie.

Op het laten vervallen van de 'specifieke bouwaanduiding – kenmerken bouwwerk' is de volgende voorwaarde van toepassing:

10. middels een cultuurhistorisch rapport moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn dan wel niet meer als zodanig bescherming behoeven.

3.2 Toetsing aan de wijzigingsregels

Ad 1 en Ad 2: de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad / er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan

Het plangebied ligt in het centrum van Maastricht met de Markt van Maastricht op een steenworp afstand. In termen van het horecabeleid van de gemeente Maastricht wordt dit gebied gerekend tot het 'Overige centrum', een gebied dat globaal wordt begrensd door de binnenkant van de singels en waar de vestiging van nieuwe horeca mogelijk blijft. In relatie tot het tegengaan van nadelige gevolgen voor het woonmilieu alsmede het niet onevenredig schaden van belangen van derden spelen met name het geluidsaspect, het parkeren, de verkeerstoename en de privacy een rol. Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van een kleinschalig en luxe hotelcomplex met zeven hotelsuites, een inpandige parkeergarage, wellnessfaciliteiten, vergaderfaciliteiten en een grote mate van persoonlijke dienstverlening. Het complex zal tevens onderdak bieden aan een personeelswoning. De omvang van het hotel is gezien de kleinschaligheid passend binnen de stedenbouwkundige opzet van zijn omgeving en zal grotendeels worden gerealiseerd binnen de thans reeds aanwezige bouwmassa. De dato 28.12.2011 is voor een eerdere vorm van voorliggend plan voor het pand Uitbelderstraat 10 een omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteiten slopen verleend inclusief de herbouw tot woonpand met op de eerste verdieping de realisatie van drie studio's en twee kantoorruimten, op de tweede verdieping de realisatie van één appartement en op de derde verdieping de realisatie van een terras. De omgevingsvergunning voorzag tevens in de omvorming van de begane grond tot parkeerruimte en de realisatie van wellnessfaciliteiten met



sauna, stoomruimte en zwembad in het souterrain. Het thans voorliggende wijzigingsplan richt zich op een verruiming van de functionele gebruiksmogelijkheden van de gronden en opstallen binnen het plangebied zodat deze gronden en opstallen ook ten behoeve van 'horeca van categorie vijf' mogen worden gebruikt.

De kleinschaligheid van het complex leidt er toe dat het parkeren volledig inpandig kan worden vormgegeven en dat er geen sprake is van een onacceptabele verkeerstoename. Voor een nadere onderbouwing van de aspecten parkeren en verkeerstoename wordt verwezen naar ad 3. en ad 4. van deze paragraaf. Onderhavig plan zal niet leiden tot geluidsoverlast. Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking en het planconcept is gebaat bij een rustige exploitatie van het hotel waarbij het gebruik vergelijkbaar is met de functie wonen. Daarnaast borgt de geldende regelgeving op het gebied van geluid dat in- en aanpandige woningen niet geconfronteerd zullen worden met overschrijdingen van de wettelijk vastgelegde maximale geluidsniveaus. Zie hiertoe eveneens ad 8. van deze paragraaf en paragraaf 3.3.2 van deze toelichting.

Een beoordeling van het aspect privacy is afhankelijk van de bouwtechnische uitwerking van het plan. In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg volledig bebouwd met raampartijen in de achtergevel. Verwacht mag worden dat dit in een nieuwe situatie niet anders zal zijn.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig wijzigingsvoorstel, waarmee de gebruiksmogelijkheden van de gronden en opstallen in het plangebied worden vergroot teneinde binnen het plangebied een hotel te kunnen accommoderen, niet leidt tot het schaden van belangen van derden dan wel het ontstaan van onevenredige gevolgen voor het woonmilieu. De invulling van het plangebied middels een kleinschalig luxe hotel in combinatie met de functie wonen is binnen de bestaande stedenbouwkundige en functionele structuur van het gebied goed inpasbaar en zal leiden tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van de locatie. Tevens wordt een verdere leegstand en daarmee potentieel verval van de locatie voorkomen.

Ad 3: de parkeerbalans in de direct omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed

Conform de 'Parkeernormen Maastricht 2011' dient voor een hotel gelegen in zone A1 (hart stad) in 1 parkeerplaats per hotelkamer te worden voorzien. Voor een woning binnen die zelfde zone geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat voor de toevoeging van maximaal zeven hotelsuites (waarvan één in combinatie met de reeds bestaande woonfunctie) en één (personeels)woning 8,6 aanvullende parkeerplaatsen noodzakelijk zijn ($6 + (2 \times 1,3)$). Het plan voorziet ten opzichte van de huidige situatie in de realisatie van negen inpandige parkeerplaatsen in de te realiseren parkeergarage. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht en zal niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de parkeerbalans in de directe omgeving. Aan de wijzigingsvoorwaarde kan derhalve worden voldaan.

Ad 4: er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan

Volgens de 'CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' leidt de realisatie van een hotel op 5-sterrenniveau tot een maximale verkeersgeneratie van 24,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 10 kamers. De realisatie van de 7 hotelkamers zou derhalve leiden tot een extra verkeersgeneratie van 19,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De realisatie van de personeelswoning alsmede het handhaven van de bestaande woning Uitbilderstraat 8B leidt, op basis van diezelfde CROW-publicatie, tot een maximale verkeersgeneratie van 12,4 motorvoertuigen per etmaal ($2 \times 6,2$ motorvoertuigen per etmaal). Het totaal aantal motorvoertuigbewegingen veroorzaakt door de beoogde functionele invulling van het plangebied bedraagt daarmee 32,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de bestaande situatie is sprake van twee woningen met een maximale verkeersgeneratie van 6,2 motorvoertuigen per woning per etmaal. Tevens is sprake van de aanwezigheid van een pakhuis. Gerelateerd aan de kencijfers van de CROW-publicatie genereert onderhavig pakhuis een maximale



verkeersgeneratie van 24,2 voertuigen per etmaal. Er zal derhalve in de huidige situatie sprake zijn van een maximale verkeersgeneratie van 36,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Het verschil in verkeersgeneratie tussen de huidige en de toekomstige situatie bedraagt – 4,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal (32,3 – 36,6). Dit is een verbetering van de verkeersgeneratie in die zin dat de toekomstige functionele invulling minder verkeer genereert dan de huidige functionele invulling. Aan de wijzigingsvoorwaarde kan derhalve worden voldaan.

Ad 5: er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse

Gezien de aanduiding van het pand Uitbelderstraat 8 als gemeentelijk monument moeten alle aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel het slopen van een bouwwerk alsmede de aanvragen om afwijking van de bouwregels ter advisering aan de gemeentelijk Welstands- en Monumentencommissie worden voorgelegd. Deze commissie beschikt over de noodzakelijke kennis en sturingsmogelijkheden om te voorkomen dat het planvoornemen leidt tot het afbreuk doen aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Aan de wijzigingsvoorwaarde kan derhalve worden voldaan.

Ad 6: de te vestigen horecafunctie is onmogelijk fysiek te realiseren binnen een bestaand horecapand

Deze wijzigingsregel vloeit voort uit de Horecanota en tracht te voorkomen dat een wildgroei aan nieuwe horecapanden ontstaat terwijl de potenties van vrijkomende horecapanden onbenut blijven. De regeling heeft betrekking op bestaande horecapanden binnen dezelfde gebiedscategorie. Voor onderhavig plan betekent dit dat moet worden bezien of binnen het gebied 'Centrum overig' horecapanden aanwezig zijn die zich lenen voor de vestiging van het hotel. Onderhavig planvoorstel heeft betrekking op een kleinschalig exclusief hotelconcept gecombineerd met een reguliere woonfunctie met, gerelateerd aan het aantal kamers, veel ruimte voor wellness- en vergaderfaciliteiten, persoonlijke dienstverlening en het veilig inpandig kunnen stallen van de voertuigen van gasten. Er zijn binnen de zone Centrum overig thans geen leegstaande horecapanden aanwezig waarin onderhavig planconcept fysiek gerealiseerd kan worden.

Ad 7: de te vestigen horecafunctie is versterkend voor de doelen van het horecabeleid

De gemeente Maastricht wil met het horecabeleid zorgen dat:

- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans wordt gecreëerd tussen horeca en leefmilieu;
- haar positie in de regio behouden of zelfs versterkt wordt;
- er meer werkgelegenheid wordt gecreëerd in de horeca;
- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen in het imago van de stad die Maastricht wil zijn of worden en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en kwantitatief en kwalitatief voorziet in de behoefte van de doelgroepen waarop het beleid uit de Stadsvisie 2030 is gericht.

Voor wat betreft de doelstelling met betrekking tot het voorkomen van ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen en het creëren van een goede balans tussen horeca en leefmilieu heeft de nadere invulling van de voorgaande voorwaarden reeds voldoende aannemelijk gemaakt dat hierin wordt voorzien. Voor wat betreft de overige doelstellingen volgende uit de Horecanota kan worden opgemerkt dat het hotelaanbod in Maastricht behoorlijk groot is maar dat de variatie binnen het hotelaanbod vrij beperkt is. Zo telt Maastricht relatief veel viersterrenhotels maar heeft geen enkel hotel de classificatie van een vijfsterrenhotel. Onderhavig plan behelst de realisatie van een kleinschalige maar exclusief hotel met zeven suites voor het zakelijke en toeristische topsegment



met een hoge mate van persoonlijke dienstverlening op maat waarbij gebruik kan worden gemaakt van niet alleen een kleinschalig en exclusief wellnesscentrum, maar ook van een volledig ingerichte en multifunctionele vergaderruimte en plek voor het veilig inpandig kunnen stallen van auto's van de gasten. Hoewel er de afgelopen jaren twee kleinschalige en luxe accommodaties in de Maastrichtse logiesmarkt zijn bijgekomen kan nog steeds worden geconcludeerd dat er voor Hidden Maastricht in Maastricht zelf nog steeds geen vergelijkbare accommodaties zijn en er dus geen vergelijkingskader is. Ook buiten (de directe omgeving van) Maastricht is er geen vergelijkbare kleinschalige en exclusieve logiesaccommodatie. Door het ontbreken van een vijfsterrenhotel in Maastricht mag er van worden uitgegaan dat een bepaalde doelgroep van zakelijke en toeristische gasten momenteel niet geaccommodeerd kan worden in Maastricht en elders zal verblijven. Onderhavig planvoorstel zal derhalve zeer waarschijnlijk een aanvullende vraag genereren van gasten die zonder de aanwezigheid van het beoogde hotel niet in een Maastrichts hotel zouden overnachten en zal derhalve voor nagenoeg 100% een eigen vraag genereren die niets te maken heeft met de marktruimte voor de reeds aanwezige hotels. Dit in combinatie met het beoogde concept van het hotel zorgt er voor dat het hotel van meerwaarde is voor Maastricht en versterkend zal zijn voor de doelen van het horecabeleid. In de zoektocht van de gemeente Maastricht naar horeca-initiatieven die de kwaliteit van het aanbod versterken en die thans nog in de stad worden gemist vormt onderhavig plan dan ook een welkome aanvulling. Voor een nadere onderbouwing wordt korthedshalve verwezen naar de als separate bijlage opgenomen studie 'Memorandum toetsingskader HIDDEN Maastricht'.

Ad 8: de maximale geluidbelasting binnen de inrichting mag nooit meer bedragen dan $L_{max}=80$ dB(A) of $L_{aeq}=70$ dB(A)

Vanuit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim/Activiteitenbesluit) worden algemene regels gesteld ten aanzien van de maximaal toegelaten geluidsniveaus in horecabedrijven ten einde te kunnen garanderen dat in geluidsgevoelige bestemmingen (zoals in- en aanpandige woningen) de wettelijk vastgelegde maximale geluidsniveaus niet worden overschreden.

Ad 9: in de straat waarin de nieuwe horecafunctie wordt gerealiseerd is de woonfunctie niet de hoofdfunctie

Rekening houdende met de in de Uitbelderstraat aanwezige woonfuncties en niet-woonfuncties kan worden geconcludeerd dat, uitgedrukt in m^2 bebouwd ruimtebeslag, beide functies elkaar in evenwicht houden en als zodanig geen sprake is van een overduidelijk aanwezige hoofdfunctie. Aan de wijzigingsvoorwaarde kan derhalve worden voldaan.

Ad 10: cultuurhistorisch rapport in relatie tot het laten vervallen van de 'specifieke bouwaanduiding – kenmerken bouwwerk'

Het pand Uitbelderstraat 10 is, zoals eerder in deze toelichting reeds aangegeven, voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk' binnen de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed'. De dato 28.12.2011 is ten behoeve van het pand Uitbelderstraat 10 een omgevingsvergunning afgegeven voor de sloop van het betreffende pand. De afwegingen die hebben geleid tot deze sloopvergunningen zijn destijds gemaakt en vloeien voort uit het feit dat het in stand houden van de gevel in financieel opzicht te kostbaar was in relatie tot de cultuurhistorische waarde ervan en dat de rest van het gebouw geen beschermenswaardige kenmerken bezat. Hierdoor is in juridisch opzicht geen sprake meer van een kenmerkend bouwwerk en is het opstellen van een cultuurhistorisch rapport niet meer aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat aan alle wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan.



3.3 Toets milieukundige aspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die voor onderhavig wijzigingsplan gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het plangebied relevant zijn.

3.3.1 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. Ten behoeve van de eerder gememoreerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO is in 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat het aspect bodem voor het bouwplan en voor de realisering van de woonfunctie geen belemmering vormde. Onderhavig plan handhaaft de inmiddels op het plangebied van toepassing zijnde woonbestemming. Er zal enkel worden voorzien in de toevoeging van een aanduiding waarmee het gebruik van de gronden en opstellen binnen het plangebied ten behoeve van 'horeca van categorie vijf' eveneens tot de mogelijkheden behoort. In milieuhygiënische opzicht is deze horecafunctie niet gevoeliger dan de functie wonen zodat het aspect bodem voor onderhavig wijzigingsplan geen belemmeringen oplevert. Daarnaast hebben sinds de uitvoering van het bodemonderzoek in 2010 geen activiteiten in het plangebied plaatsgevonden die noodzaken tot het opnieuw onderzoeken van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen beperkingen oplevert voor onderhavig wijzigingsplan.

3.3.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het van belang rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Ten behoeve van de eerder gememoreerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO is in 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is aangegeven dat voor de locatie enkel het aspect wegverkeerslawaai relevant is. Het onderzoek heeft zich dan ook toegespitst op het berekenen van de gevelbelasting als gevolg van de ligging van het plangebied binnen geluidzone van de Frontensingel. Overige wegen zijn ofwel niet-gezoneerde 30 km-wegen of hebben een geluidzone welke niet reikt tot aan of in het plangebied. Uit de berekening blijkt dat de gevelbelasting vanwege de Frontensingel 44 dB bedraagt en daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Hierbij dient tevens te worden bedacht dat bij de berekening nog geen rekening is gehouden met de afschermende werking van tussen het plangebied en de Frontensingel gelegen bebouwing. Tevens dient te worden bedacht dat onderhavig wijzigingsplan zich enkel richt op het toevoegen van de functie 'horeca van categorie vijf' aan een bestaande woonbestemming. Een akoestische afweging ten aanzien van de te realiseren (personeels)woning heeft daarmee reeds plaatsgevonden. Een hotel is geen geluidgevoelige functie in termen van de Wet geluidhinder. Een verdere beschouwing van de Wet geluidhinder is hierdoor niet aan de orde.



Een goede ruimtelijke ordening

Naast een eventuele toets aan de Wet geluidhinder is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Een algemeen geaccepteerd instrument waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Hiermee kan worden bepaald of de beoogde bestemming in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor een hotel met keuken adviseert de VNG-publicatie een afstand van 10 meter ten opzichte van geluidgevoelige functies aan te houden. In onderhavig geval is evenwel geen sprake van een traditioneel hotel met restaurantfunctie maar zullen de keuken/living van de personeelwoning en de ontvangstruimte op de derde verdieping worden gebruikt voor het ontbijt, amuses en de roomservice voor de gasten van het hotel. Het is tevens de bedoeling om in samenwerking met bestaande restaurateurs op aanvraag de keuken/living van de personeelwoning en de ontvangstruimte aan gasten beschikbaar te stellen voor het laten bereiden van maaltijden. Deze opzet kan, in termen van de VNG-publicatie, gelijk worden gesteld aan een hotel zonder keuken zodat er geen sprake is van een geadviseerd aan te houden afstand. Een dergelijke voorziening wordt op basis van de VNG-publicatie als inpasbaar aansluitend aan een geluidgevoelige bestemming beschouwd. Daarnaast geldt dat het hotel onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit valt en zal moeten voldoen aan diverse regels, waaronder doelvoorschriften voor het geluid, uit het Activiteitenbesluit. Hiermee wordt voorkomen dat wettelijk vastgelegde geluidniveaus voor geluidgevoelige bestemmingen worden overschreden als gevolg van te hanteren geluidsniveaus binnen een horecabedrijf.

Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. De toekomstige situatie zal zelfs minder verkeer genereren dan de huidige situatie zodat in dit verband eerder sprake zal zijn van positieve geluidstechnische consequenties.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen beperkingen oplevert voor onderhavig wijzigingsplan.

3.3.3 Externe Veiligheid*Risicobenadering externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

*Wet- en regelgeving**Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het



bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10^{-6} contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Gemeente Maastricht

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Deze risicobronnen zijn in het Beleid externe veiligheid voor de hele gemeente uitgewerkt. Het betreft de volgende bronnen:

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

- over het spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen;
- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.



Analyse plangebied

Spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook in de toekomst zal over dit spoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Voor de spoorlijn geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst van het Basisnet het groepsrisico mogelijk afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;
- met de komst van het Basisnet de spoorlijn geen veiligheidszone krijgt;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied krijgt;
- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (circa 1.000 meter). Aangezien met de planologisch-juridische verankering van 'horeca van categorie vijf' kan leiden tot een toename van het groepsrisico dient de gemeente Maastricht een verantwoording van het groepsrisico op te stellen. Deze verantwoording is in deze paragraaf opgenomen onder het kopje '*Verantwoording groepsrisico*'.

Wegen

Rijkswegen

Door de gemeente Maastricht loopt de Rijksweg A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de gemeente Maastricht geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- alleen voor de A2 (excl. gedeelte N2) een plasbrandaandachtsgebied komt van 30 meter;
- de Rijkswegen een invloedsgebied hebben van ruim 1.500 meter aan weerszijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer er sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de A2 en het plangebied ligt daarmee ook buiten het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Een verantwoording van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven.

Gemeentelijke wegen

Het plangebied ligt binnen het 1.500 meter invloedsgebied van de Frontensingel (onderdeel routing gevaarlijke stoffen). Aangezien met de planologisch-juridische verankering van 'horeca van categorie vijf' binnen het plangebied kan leiden tot een toename van het groepsrisico dient de gemeente Maastricht een verantwoording van het groepsrisico op te stellen. Deze verantwoording is in deze paragraaf opgenomen onder het kopje '*Verantwoording groepsrisico*'.

Water

De Maas is in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de oevers ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter en een groepsrisicoberekening en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 per/ha. enkelzijdig. De Maas krijgt een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn. Het plangebied ligt op circa 400 meter van de Maas en derhalve is een verantwoording van het groepsrisico aan de orde.

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. In of nabij het plangebied is geen hogedrukgasleiding gelegen. De meest nabijgelegen hogedruk



gasleiding is gelegen op ruim 360 meter van het plangebied. Het plangebied bevindt zich daarmee buiten het invloedsgebied van deze hogedrukgasleiding zodat een verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Binnen het plangebied en in de omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen welke in dit kader nader dienen te worden beschouwd. De dichtstbijzijnde inrichting (een LPG-tankstation nabij de Cabergerweg/Lage Frontweg) bevindt zich op ruim 460 meter afstand van het plangebied. Er zijn geen belemmeringen dienaangaande voor de voorliggende planontwikkeling.

Verantwoording groepsrisico niveau 3 conform de Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van potentiële risicobronnen. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of een BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling en groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het GR. De beschouwing van het GR en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het GR. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxisch gas. Belangrijk is wel dat de luchtbehandelingsinstallaties met een druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in het geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes. Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid in voldoende mate is onderzocht dan wel verantwoord en geen beperkingen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.



3.3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de jaarrapportage luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse van het plangebied op dit moment geen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend.

Plangebied

Hotels en woningen zijn niet aangewezen als gevoelige bestemming; het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch vastleggen van een hotel in aanvulling op een vigerende woonbestemming. Hotels zijn niet genoemd in het besluit NIBM of in de regeling NIBM. Om te bepalen of dit plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van I&M (versie 21.05.2013). Om de generatie van verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktober 2012). In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd. Als bestaande situatie wordt de planologisch bestaande situatie gebruikt. Als nieuwe situatie wordt de situatie van het hotel in combinatie met wonen gebruikt.

Volgens de 'CROW-publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' leidt de realisatie van een hotel op 5-sterrenniveau tot een maximale verkeersgeneratie van 24,2



motorvoertuigbewegingen per etmaal per 10 kamers. De realisatie van de 7 hotelkamers zou derhalve leiden tot een extra verkeersgeneratie van 19,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De realisatie van de personeelswoning alsmede het handhaven van de bestaande woning Uitbelderstraat 8B leidt, op basis van diezelfde CROW-publicatie, tot een maximale verkeersgeneratie van 12,4 motorvoertuigen per etmaal (2 x 6,2 motorvoertuigen per etmaal). Het totaal aantal motorvoertuigbewegingen bedraagt daarmee 32,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de bestaande situatie is sprake van twee woningen met een maximale verkeersgeneratie van 6,2 motorvoertuigen per woning per etmaal. Er zal derhalve in de huidige situatie sprake zijn van een maximale verkeersgeneratie van 12,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Het verschil in verkeersgeneratie tussen de huidige en de toekomstige situatie bedraagt 19,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal (32,3 – 12,4). Bij doorrekening middels de NIBM-tool wordt het volgende resultaat gegenereerd:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		19,9
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit deze berekening kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteitseisen zoals aangegeven in artikel 5.16 lid 1 b onder 1 Wet Milieubeheer geen beperkingen opleveren voor onderhavig wijzigingsplan.



4 Planopzet

4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. Onderhavig wijzigingsplan 'Uitbelderstraat 8 en 10' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Voor de verbeelding is uitgegaan van de op de verbeelding van het moederplan aangegeven bestemming waarbij het plangebied met de aanduiding 'horeca van categorie 5 (h=5)' is aangevuld en waarbij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk [sba-kb]' ter plaatse van Uitbelderstraat 10 van de verbeelding is verwijderd. De invulling van de regels is beperkt tot een verwijzing naar de regels van het moederplan waarbij geldt dat artikel 17 lid 1 (de bestemmingsomschrijving) wordt aangevuld met het volgende sublid: *horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5 (h=5)'*. De verbeelding en regels gaan vergezeld van een toelichting waarin met name de toetsing aan de wijzigingsregels van belang is. De beleidsmatige afweging in hoofdzaak van dit plan heeft reeds plaatsgevonden in het 'moederplan', zijnde het bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Maastricht.

4.2 Opzet van de regels

In de regels is, zoals aangegeven, alleen een verwijzing opgenomen naar het moederplan waarbij aan de bestemmingsomschrijving van artikel 17 'Wonen' het volgende sublid is toegevoegd: *horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5 (h=5)'*.



5 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als een bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor en exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien met geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub e. aangegeven dat 'de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt' wordt gezien als een bouwplan.

Het voorliggende plan omvat een wijzigingsplan waarmee de tot het plangebied behorende gronden en opstallen behoudens de functie wonen eveneens ten behoeve van de functie 'horeca van categorie 5' mogen worden gebruikt. Omdat deze functieverruiming minder dan 1.500 m² bedraagt is er geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro en behoeft er geen exploitatieplan of exploitatieovereenkomst te worden vastgesteld. Ook het laten vervallen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk' is geen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro zodat ook hiervoor geen exploitatieplan of exploitatieovereenkomst hoeft te worden vastgesteld.



6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Zienswijzen ex art. 3.9a Wro

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 7 april 2014 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De inhoud van deze zienswijzen inclusief de beantwoording daarvan door de gemeente is, samen met het collegevoorstel en vaststellingsbesluit, opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het wijzigingsplan is in de vergadering van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 18.11.2014 vastgesteld.



Bijlage 1 Collegevoorstel en -besluit inclusief zienswijzen en beantwoording

