



PLANOPOINT
RUIMTELIJK ADVIES

SECRETARIS
WIJNANDSTRAAT 39
6226 GA MAASTRICHT
TELEFOON 043 852 20 32

INFO@PLANOPOINT.NL
WWW.PLANOPOINT.NL



Gemeente Maastricht



**Ruimtelijke onderbouwing
Theaterhotel Vrijthof Maastricht**

Kenmerk:
Mtr.vri50.05

Projectstatus:
Omgevingsvergunning
12-1441WB

Datum:
23 september 2013



INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging projectgebied	8
1.3 Vigerende bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
2. GEBIEDSVISIE	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.2.1 Binnen bestaande bebouwing	10
2.2.2 Indeling	11
2.2.3 Beschrijving concept	13
2.2.4 Ruimtelijke inpassing	13
2.2.5 Economische inpassing	13
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.2.1 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
3.2.2 Nota Belvedere	15
3.2.3 Waterbeleid	15
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	16
3.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Ruimtelijk beleid	18
3.4.2 Bestemmingsplan	19
3.4.3 Hotelnota 2009-2013	20
3.4.4 Horecanota 2008	21
3.4.5 Markttechnische en financiële haalbaarheidsstudie hotel Vrijthof 50-51	23
4. SECTORALE ASPECTEN	24
4.1 Bodem	24
4.2 Geluid	24
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Bedrijven en milieuhinder	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.5.1 Transportassen	27
4.5.2 Buisleidingen	27
4.5.3 Inrichtingen	28
4.6 Parkeren	29
4.7 Water	31
4.8 Ecologie	32
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	33
4.9.1 Archeologie	33
4.9.2 Cultuurhistorie	33
6. UITVOERBAARHEID	36
6.1 Economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek, projectnr. MA-120633, 28-03-2013, Geonius Milieu
2. Archeologisch bureauonderzoek met veldtoets, projectnr. ABO_ZN00039_def, 02-05-2013, Conserf BV
3. Bouwhistorische opname, projectnr. BHO_Vrijthof_50_51_Maastricht, 19-03-2013

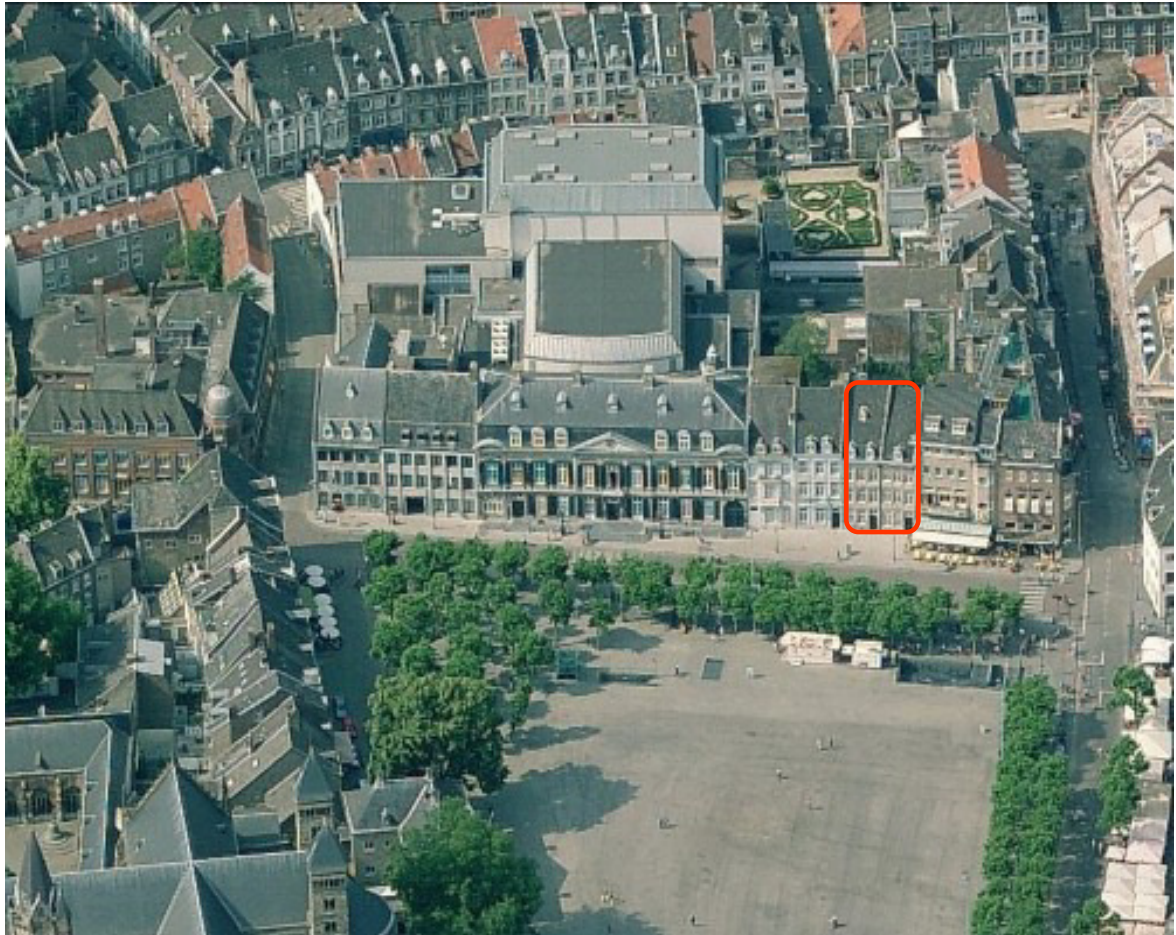


fig. 1 Vogelvlucht

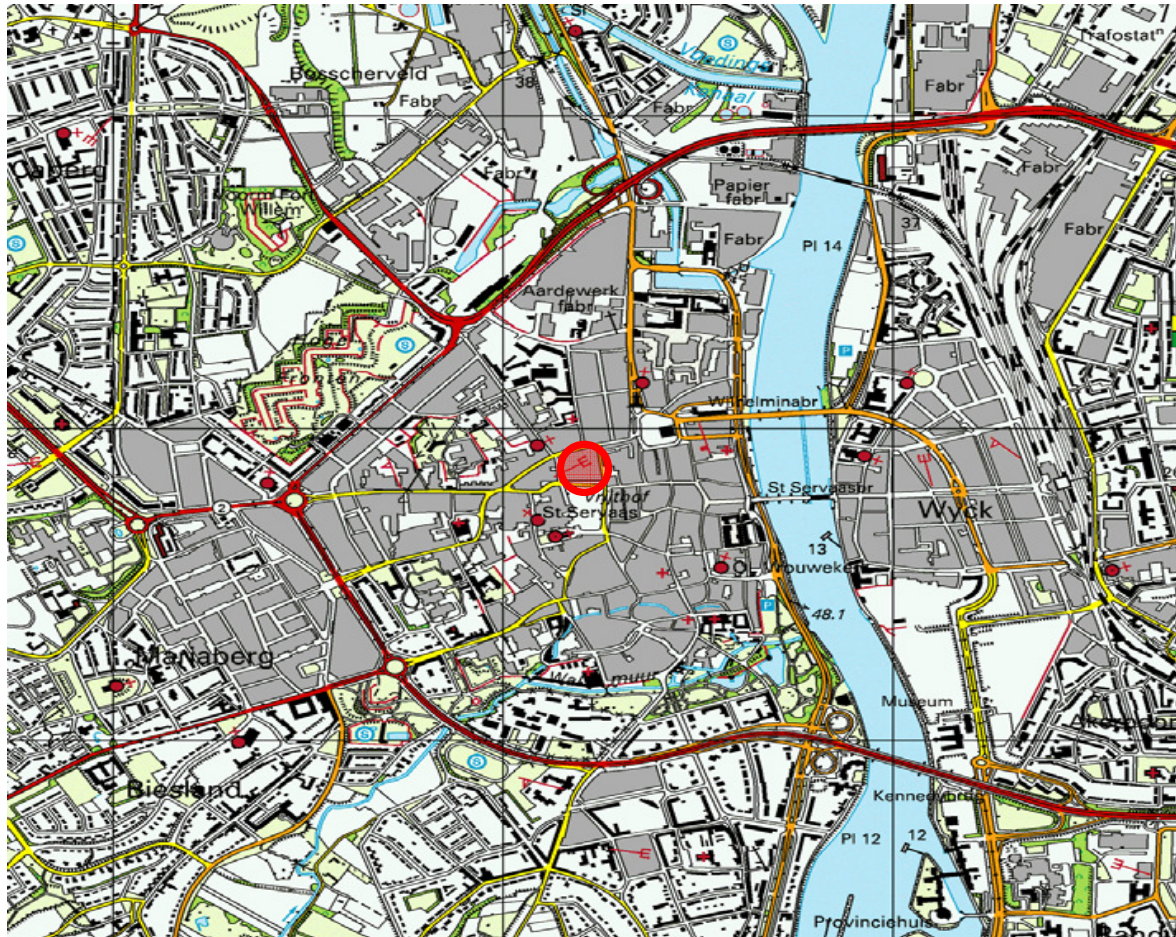


fig. 2 Topografie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van de Rijksmonumentale panden Vrijthof 50-51 is een initiatief opgesteld voor de realisatie van een hotel met brasserie. Het hotel wordt gerealiseerd door middel van een interne verbouwing van de bestaande panden en een kleinschalige uitbreiding van de bebouwing aan de achterzijde van de binnentuin.

De Rijksmonumentale panden Vrijthof 50 en 51 zijn gelegen aan de noordzijde van het Vrijthof te Maastricht. De bereikbaarheid van de locatie is zondermeer als goed te bestempelen. Vanaf de singels is het Vrijthof goed bereikbaar via de Calvariestraat/Kommel/Tweebergerpoort. Uit het Bouwhistorisch onderzoek blijkt dat op deze locatie reeds bebouwing staat sinds 1588. De geschreven berichten inzake gebruik en verbouwing beginnen eind negentiende eeuw. Dit betreft in 1895 de aanvraag voor het vernieuwen van de voorgevel van nummer 50 tot café pui, wat waarschijnlijk een herbestemming was van de begane grond van wonen naar horeca. In 1919 is een aanvraag gedaan tot vergroten van het café op nummer 50, door de [REDACTED]. In 1926 werd privaat of door meerdere privaten gebouwd op nummer 50 alsook 51.



fig. 3 Vrijthof 50-51 (omstreeks 1930)

De plattegrond van de bestaande toestand van nummer 50 laat zien dat het gehele voorhuis in dienst was als "Café Sport". Het Regionaal Historisch Centrum Limburg meldt dat in 1933 op nummer 49 en 50 het verbouwen van huizen plaatsvond, onder naam van Bierbrouwerij "De Amstel". Waarschijnlijk heeft de horecagelegenheid onder deze naam een uitbreiding ondergaan. In 1937 realiseert N.V. Maas & Jeker het verbouwen van een winkelhuis, op nummer 50. De benaming winkelhuis komt wat verwarrend over in de horecageschiedenis, daar dezelfde firma in 1940 besluit tot verbouwen tot café-restaurant, van nummers 49 en 50. In 1947 wordt een keuken bijgebouwd in nummer 50.

Beide panden zijn sindsdien gebruikt door NV tot Exploitatie van Hotels, Restaurants & Koffiehuizen "Maas en Jeker". Destijds stond het etablissement ook bekend onder de naam "In de Gouwe Poort"; gedurende het grootste deel van de 20^e eeuw zijn de panden in gebruik geweest als horecagelegenheid; daarna is de functie invulling gewijzigd in kantoorgebruik. Het historisch gebruik van de panden voor zowel hotel- als horecafuncties heeft uiteindelijk de aanleiding gevormd om dit initiatief voor te dragen. Het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht heeft inmiddels aangeduidt mee te werken aan dit project middels toepassing van een projectbesluit in het kader van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft de bebouwde- en onbebouwde gronden van het perceel plaatselijk bekend Vrijthof 50-51 te Maastricht. Het projectgebied ligt aan noordzijde van het Vrijthof en wordt aan de westzijde ontsloten via het Keizer Karelplein en aan de oostzijde via de Helmstraat. Het projectgebied ligt tussen de bebouwing van het Theater aan het Vrijthof en een restaurant.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De betreffende panden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Centrum-Binnenstad, inclusief herziening 1995", door Gedeputeerde Staten goedgekeurd per 25 oktober 1994 / 19 november 1996. In het moederplan valt de bestemming van het huidige Vrijthof 50 uiteen in het voormalige nummer 50 en nummer 51. De bestemming van beide percelen is "Centrumgebied".

Inmiddels heeft een geactualiseerd bestemmingsplan "Centrum Maastricht" vanaf 4 februari 2013 als ontwerp ter inzage gelegen; per 21 mei 2013 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Maastricht vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende percelen bestemd als 'Centrum'.

In beide bestemmingsplannen wordt ten aanzien van hotelfuncties verwezen naar de gemeentelijke horeca- en hotelnota.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen en van de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van Rijk, provincie en de gemeente beschreven en de relevante wet- en regelgeving; tevens worden de conclusies uit de haalbaarheidsstudie weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de sectorale aspecten, zoals bodem, geluid, milieu en water beschreven. Tenslotte komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

2. GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie

De projectlocatie, kadastraal bekend Maastricht sectie A nummer 7227, is gelegen in het centrum van Maastricht en grenst met het front aan het historische Vrijthof. De 18^e eeuwse Rijksmonumentale bebouwing (monumentnummer: 27718 & 27719) stamt uit dezelfde periode als het 'Generaalshuis', oftewel Theater aan het Vrijthof. Uit archieven van ondermeer het gemeentelijk archief blijkt dat de panden gedurende de 19^e en de 20^e eeuw vooral een horecafunctie hebben vervuld. Vanaf 1978 tot 2007 is het pand in gebruik geweest ten behoeve van een kantoorfunctie.

Sinds 2007 staan de betreffende panden echter leeg en sindsdien is naar een nieuwe, geschikte invulling die tegemoet komt aan de eigenschappen van de cultuurhistorische identiteit van de betreffende panden en de directe omgeving.

De projectlocatie grenst aan het horecaconcentratie gebied en het kernwinkelgebied, De Grote Staat. In de directe omgeving bevinden zich diverse bezienswaardigheden zoals de Sint Servaas Basiliek, Markt en Museum aan het Vrijthof. Het Theater aan het Vrijthof ligt op nummer 47; vanuit de binnentuin en kamers aan de achterzijde van de projectlocatie bestaat er zicht op de theaterzaal. De kamers aan de monumentale voorzijde hebben uitzicht op het Vrijthof.



fig. 4 Projectlocatie

2.2. Toekomstige situatie

Door de eigenaar van de panden is een proces ingezet om middels een vernieuwend concept invulling te geven binnen datgene wat door het Maastrichtse beleid wordt toegelaten. Samen met de voorziene huurder is een concept ontwikkeld voor een "Theaterhotel Vrijthof". Deze beoogde nieuwe invulling doet de status en uitstraling van de panden recht.

2.2.1 Binnen bestaande bebouwing

In het bouwplan voor de realisatie van het Theaterhotel wordt uitgegaan van behoud van de bestaande bebouwing. Binnen de hoofdmassa blijft de indeling grotendeels gehandhaafd. Tevens wordt een kleinschalige uitbreiding ter plaatse van de achterzijde van de binnentuin voorzien, waarbij het uitgangspunt van de binnentuin gehandhaafd blijft.

De hoofdentree ligt aan de zuidzijde van de betreffende panden en is bereikbaar via het Vrijthof; de bestaande gevelopeningen worden, zowel aan de voorzijde als de achterzijde van de panden, zoveel als mogelijk gehandhaafd.



fig. 5 Situering

Op bovenstaande situering is de bestaande monumentale bebouwing grijs ingekleurd; de separate uitbreiding is in zwart aangeduid. Centraal resteert de binnentuin, met voldoende buitenruimte voor een hotelfunctie van dit formaat.

2.2.2 Indeling

Onderstaand wordt middels weergave van een aantal foto's de projectlocatie gevisualiseerd. Tevens wordt de indeling van het pand conform de bestaande- en toekomstige plattegrond vermeld.



fig. 6 Aanzicht noordzijde Vrijthof



fig. 7 Voorzijde Vrijthof 50-51



fig. 8 Achterzijde Vrijthof 50-51

Onderstaand is de voorziene indeling van de panden Vrijthof 50-51 weergegeven; een vergelijk tussen de bestaande situatie en de nieuwe situatie geeft een weergave van de spaarzame ingrepen die dienen plaats te vinden om een gunstige indeling te creëren voor de hotelfunctie. Een lift is reeds aanwezig in het bestaande pand en in de uitbreiding aan de achterzijde van de binnentuin wordt een nieuwe lift geïnstalleerd. Tevens resteert voldoende ruimte in de binnentuin om een terras te positioneren of andere buitenactiviteiten te ontplooiën.

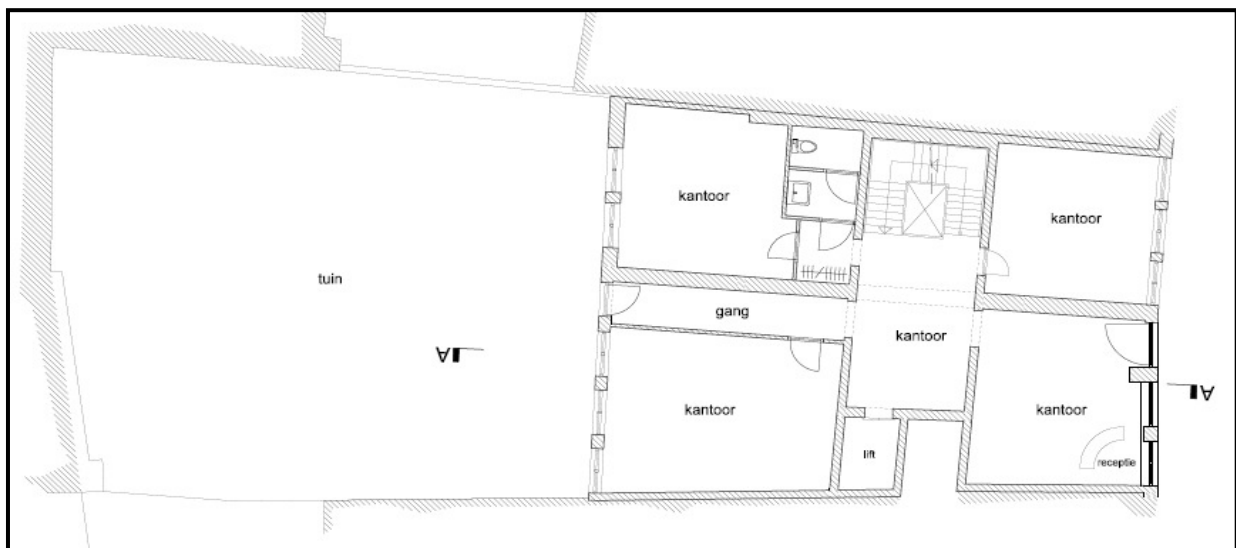


fig. 9 Bestaande indeling begane grond

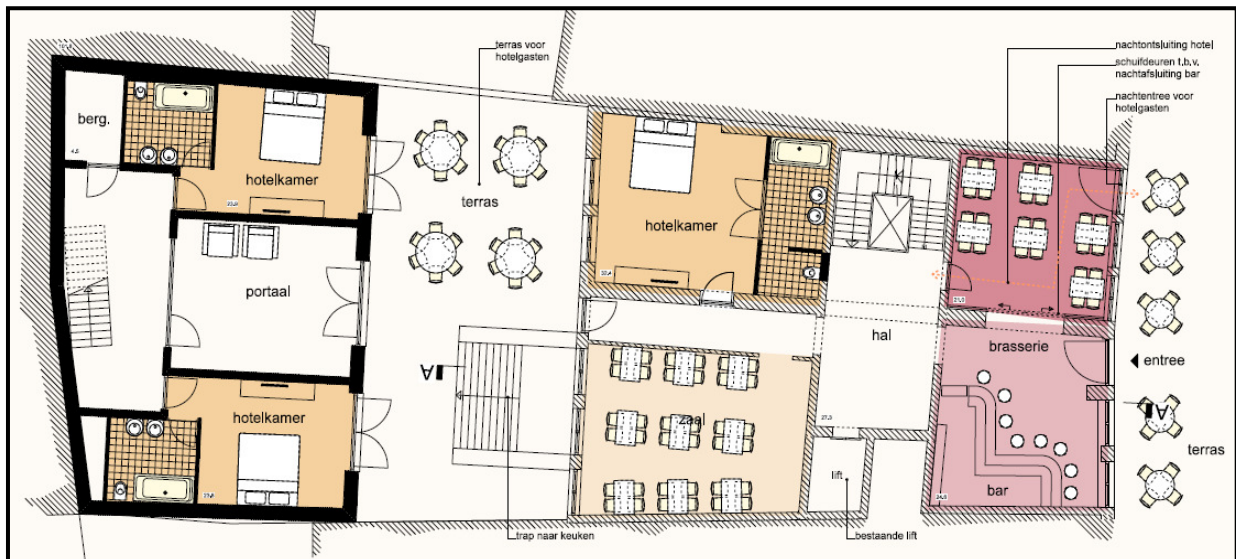


fig. 10 Nieuwe indeling begane grond

2.2.3 Beschrijving concept

Het Theaterhotel Vrijthof is een hotel met als thema 'theater'; dit komt onder meer tot uitdrukking door de inrichting, uitstraling en sfeer. Door het warm kleurgebruik, de stijl (vroegere tijden met een moderne touch), wanen de gasten zich al in het theater. Maar het thema gaat verder dan alleen in de inrichting en sfeer; het hotel krijgt ook een eigen theaterinvulling met eventueel kleinschalige voorstellingen. Tevens zal het Theaterhotel een nauwe en exclusieve samenwerking aangaan met het Theater aan het Vrijthof (met diverse meerdaagse arrangementen met mogelijk ook een invulling in het Theaterhotel, bijvoorbeeld een Meet&Greet met artiesten). In de marktwerking zal duidelijk gericht worden op theaterliefhebbers.

Het Theaterhotel Vrijthof wordt gepositioneerd als comfortabel, luxe, 3-sterrenplushotel met een persoonlijke/familiaire uitstraling; de focus ligt op theater/cultuurliefhebbers. Het onderscheidend vermogen ontleend het hotel aan de thematiek. Het thema theater – dat uitstekend past in de pijlers van de gemeente Maastricht (kennis-, woon- en cultuurstad) en de ambitie dat Maastricht/Euregio in 2018 Culturele Hoofdstad van Europa is – krijgt op verschillende manieren gestalte.

Voor de marketing van het Theaterhotel worden uiteraard de gebruikelijke (online) kanalen, gericht op de (leisure)markt ingezet. Daarnaast wordt er specifiek gericht op theater/cultuurpubliek, een doelgroep die nu in mindere mate naar Maastricht komt. Hiervoor vinden direct marketing activiteiten plaats richting ondermeer culturele instellingen in Maastricht e.o. (zakelijke markt voor het hotel). Voor de cultuurmarketing wordt nauw samengewerkt met het Theater aan het Vrijthof.

2.2.4 Ruimtelijke inpassing

Uitgaande van het voorschreven concept, zijn de volgende overwegingen van toepassing bij de vestiging van een hotelfunctie in het pand gelegen aan het Vrijthof 50-51:

- de omvang/opzet/indeling/constructie van het pand/perceel maakt de locatie uitermate geschikt voor het beoogde gebruik;
- de versterking van de monumentale, statige uitstraling die de noordzijde van het Vrijthof biedt;
- de centrale, herkenbare ligging naast het Theater aan het Vrijthof;
- de aanwezigheid, beleving en tastbaarheid van de rijke cultuurhistorie.

Tevens wordt leegstand van een relatief groot en moeilijk verhuurbaar pand met invulling van het initiatief voorkomen. Langdurige leegstand van een dergelijk pand kan leiden tot een negatieve uitstraling op de beleving en ruimtelijke kwaliteit die het Vrijthof in Maastricht vervuld.

2.2.5 Economische inpassing

Door de realisatie van het Theaterhotel kan door een toenemende levendigheid rondom de noordzijde van het Vrijthof een positieve spinn-off bewerkstelligd worden. Zo zal niet alleen op werkdagen maar met name ook in de weekenden en vakantieperiodes sprake zijn van meer activiteit en daarmee een toename van trafiek voor dit gedeelte van het Vrijthof. Dit zal niet enkel een positieve uitwerking hebben op de reeds aanwezige detailhandel en horeca in de directe omgeving, maar mogelijk ook enige aantrekkende werking en 'exposure' op andere, nieuw te vestigen functies. Dit laatste is niet onbelangrijk gezien de ligging van het Vrijthof in de directe nabijheid van het cultuur- en winkelaanbod van Maastricht.

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (2008) gaat uit van scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies, normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De inhoud van het bestemmingsplan of andere ruimtelijke ingrepen moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met het Rijks- en het provinciale ruimtelijke beleid. De provincie Limburg heeft in 2006 het Provinciaal Omgevingsplan opgesteld. Het Rijk heeft daarnaast het beleid vertaald in algemene regels: de AMvB Ruimte. Hiermee wordt in deze ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden. De provincie Limburg heeft tevens de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering als richtinggevend beleid vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Leefbaarheid en veiligheid

Met het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt ingespeeld op de toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland. De snelle bevolkingsgroei zoals we die gewend zijn, is voorbij. Weliswaar komen er de komende 25 jaar nog ruim één miljoen Nederlanders bij in de steden, voornamelijk in het westen van Nederland.

Toch ondervindt ruim de helft van de gemeenten binnenkort al de gevolgen van een krimpende bevolking. De veranderende behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet beschermd worden tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

3.2.2 Nota Belvedere

De nota Belvedere is een Rijksnota waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt "behoud door ontwikkeling". De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. Bescherming van cultuurhistorische waarden geeft het landschap en de dorpskom of wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte aan verhalen en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor. De cultuurhistorie in het landschap kan daarbij toeristen en recreanten trekken. De invulling ter plaatse van het Vrijthof 50-51 komt tegemoet aan invulling met een nieuwe (historische) functie in het stedelijk gebied van de binnenstad van Maastricht en zorgt voor een bescherming van de genoemde waarden in de Nota Belvedere. Er vindt geen toename plaats van bezoekers en verkeersstromen binnen het omliggende landschap.

3.2.3 Waterbeleid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels, uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten, zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning. De Waterwet voegt de volgende acht bestaande waterbeheerwetten samen:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken;
- Waterstaatswet 1900.

Waterbeheersplan

Het waterbeheersplan is hierop gebaseerd en bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van vier jaar gaat aanpakken. Hiertoe behoren investeringen, de visie van het waterschap op het waterbeheer in Zuid- en Midden-Limburg en beslissingen over de uitvoering van nieuwe projecten.

Keur oppervlaktewater

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap is. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeur vormt een aanvulling op provinciale regeling.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006, Actualisatie 2011)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuisvestingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wet (en mogelijk ook op grond van milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgesteld. De POL aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro. Inmiddels is het POL2006 in 2008 en 2011 door provinciale staten geactualiseerd. Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt aangegeven in het POL2006 dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen. Het betreffende plangebied is gelegen binnen deze contouren. In het POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus.

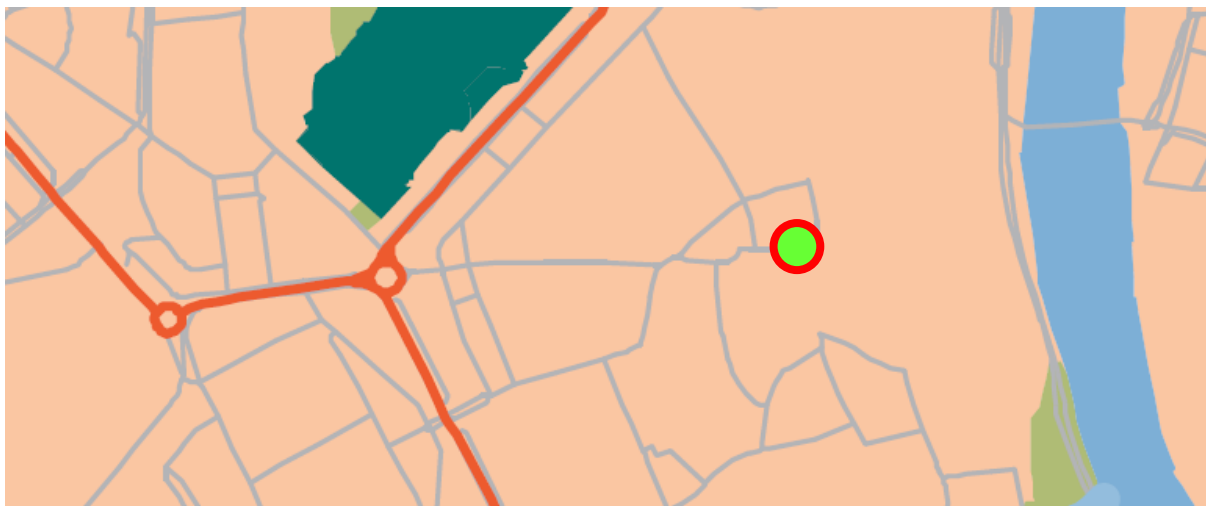


fig. 11 Perspectieven POL2006

Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken- en waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio Nationaal Landschap Zuid Limburg. In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het plangebied aangeduid als 'P9 Stedelijke Bebouwing'.

De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtname van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd.

De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit (LOK) en de Stad&Milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit. Via programma's als Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en Brede Doeluitkering voor infrastructurele werken (BDU) en Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) kan de Provincie een stimulerende en participerende rol vervullen.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

3.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu. Deze beleidsregel is binnen de begrenzing van de stedelijke dynamiek van toepassing in de perspectieven P2 en P3. Het staat de gemeenten vrij het LKM tevens van toepassing te verklaren binnen het perspectief P9 binnen de begrenzing van de stedelijke dynamiek. Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing stedelijke dynamiek en vormt onderdeel van perspectief 9. Aangezien de gemeente Maastricht het LKM binnen het perspectief P9 niet van toepassing heeft verklaard is het LKM op onderhavige locatie niet van toepassing.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Ruimtelijk beleid

Stadsvisie 2030 (juni 2005, actualisatie 2008)

De Stadsvisie 2030 is geen autonoom product met een geïsoleerde toepassing. Vele vraagstukken en ontwikkelingen hebben een plek gevonden in welomschreven beleid en werden onder meer ondergebracht in een Sociale visie, een Structuurplan 2005, een Economische visie, een integraal beheersplan voor openbare ruimte, een cultuurvisie, een natuur- en milieuplan en een regionale woonvisie. De Stadsvisie 2010 met haar geïntegreerde ontwikkelingsprogramma's neemt daarin een bijzondere plaats in. Die visies, plannen en programma's zijn gebaseerd op een tijdshorizon tot 2010 en vormen de uitwerking van de beleidsdomeinen 'fysiek', 'economie' en 'sociaal'. Het bestaande convenant Grootstedenbeleid (GSB II) dat met het Rijk gesloten werd, loopt tot 2005 en verkeert in de afrondingsfase. De mede op basis van de Stadsvisie 2010 verdiepte inzichten die zijn opgenomen in deze Stadsvisie 2030 – Maastricht 'mosaïek' - vormen op hun beurt de basis voor het nieuwe convenant met het Rijk (GSB III). De huidige beleidsafspraken zijn uitgetekend voor de periode tot het jaar 2015. Een analyse van de belangrijkste strategische afspraken levert een palet van twaalf speerpunten op.

Voor onderhavig project vormt ondermeer het economisch speerpunt een uitgangspunt voor de lange termijn, waarbij behoud van een sterk imago onderschreven wordt. De vrijetijdseconomie – waaronder naast toerisme ook vrijetijdsbesteding, cultuur en sport - is een zeer kansrijke sector. Verwacht wordt dat deze sector nog aan betekenis zal winnen. Ze kan het verlies aan werkgelegenheid in de industrie opvangen. De vrijetijdseconomie en het Maastrichtse sociaal-culturele klimaat dragen in belangrijke mate bij tot het besluit van mensen en bedrijven om zich hier te vestigen. Met vrijetijdseconomie bedoelen we alle activiteiten die mensen in hun vrije tijd ondernemen en alle zaken die een activiteit tot een belevenis maken. Het gaat over bezoekers en bewoners. Op dit moment scoort Maastricht heel goed als bezoekstad, als culinaire, culturele en historische stad. Dat imago is eeuwenlang opgebouwd en werd dankzij zorgvuldig beleid de laatste decennia zodanig versterkt, dat Maastricht met haar bekendheid een absolute koploper is in Nederland. Het is een uitstekend imago, maar wel één dat velen proberen te imiteren en waar de 'wet van remmende voorsprong' dreigt. Maastricht kan haar beeldvorming alleen behouden als ze het zorgvuldig koestert. Daarom kiest Maastricht ervoor zich nadrukkelijk te onderscheiden en te investeren in voorzieningen en evenementen die aansluiten op het bijzondere karakter van de stad: cultureel, historisch, culinair, een tikkeltje buitenlands en gastvrij. Tegelijkertijd profileert Maastricht zich als een moderne stad voor zowel bezoekers als bewoners, een kleinschalige en overzichtelijke stad. De stad overlegt met het Heuvelland en met andere steden in Zuid-Limburg en de Euregio over voorzieningen en evenementen die bijvoorbeeld niet bij haar imago passen, of juist de regio in zijn geheel kunnen versterken.

Structuurvisie Maastricht 2030: Ruimte voor ontmoeting

De structuurvisie is een beleidsdocument waarin de gewenste ruimtelijke inrichting van de stad voor de lange termijn (tot 2030) is vastgelegd. Het geeft een antwoord op de ontwikkelingen die de komende jaren op Maastricht afkomen. Denk aan de groei van het aantal ouderen en studenten, maar ook aan de gevolgen van klimaatverandering. De structuurvisie geeft aan waar de openbare ruimte versterkt wordt, waar de natuur verder ontwikkeld wordt en waar de infrastructuur verbeterd wordt. Het ruimtelijk plan voor Maastricht 2030 zal stapsgewijs en per (deel)project worden gerealiseerd. In de structuurvisie wordt voor verschillende stadsdelen een toekomstbeeld geschetst; zo ook voor de binnenstad.

De binnenstad vervuld meerdere functies. Het is de ontmoetingsplek voor alle Maastrichtenaars, het winkeland publiek, de bezoekers van de horeca etc. Het is de belangrijkste plek voor publieke evenementen en ook het gebied waar zich een groot deel van het culturele leven afspeelt. In die zin is de binnenstad het 'Forum' van de stad. In de binnenstad ontstaan verschillende sferen. Ten noorden van het kernwinkelgebied ontwikkelt zich een dynamisch gebied rond het Bassin met zijn 19^e eeuwse karakter en grootschalige gebouwen. Goed ontsloten vanaf de Noorderbrug en door de tram, die dwars door het gebied loopt. De zuidelijke binnenstad behoudt haar 'dromerige' middeleeuwse karakter. De sfeer wordt bepaald door de aanwezigheid van de universiteit en andere onderwijsinstellingen. De binnenstad wordt uitgebreid met het Frontenpark aan de noordzijde en aan de zuidzijde, waar het gebied van de Tapijnkazerne deels openbaar wordt en onderdeel van het Stadspark. De stad wordt zo meer met haar vesting verbonden. De kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd. Onder andere door het aantal parkeerplaatsen op straat/maaiveld waar mogelijk te verminderen en het bezoekersparkeren meer vanuit de rand van de (binnen)stad te organiseren (Park&Walk/ Park&Ride). Belangrijk uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de bijdrage aan (de levendigheid van) het binnenstedelijk woon-, werk- en verblijfsmilieu en de kwaliteit van de openbare ruimte. Wonen boven winkels speelt daarbij een belangrijke rol.

Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven en bewoners en gebruikers met een groeiende behoefte aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op de dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

3.4.2 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Centrum-Binnenstad, inclusief herziening 1995"

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert thans het bestemmingsplan "Centrum-Binnenstad, inclusief herziening 1995", door Gedeputeerde Staten goedgekeurd per 25 oktober 1994 / 19 november 1996. In het moederplan valt de bestemming van het huidige Vrijthof 50 uiteen in het voormalige nummer 50 en nummer 51. De bestemming van beide percelen is "Centrumgebied", waarbij nummer 50 tevens de aanduiding (7) 'kantoordoeleinden' heeft.

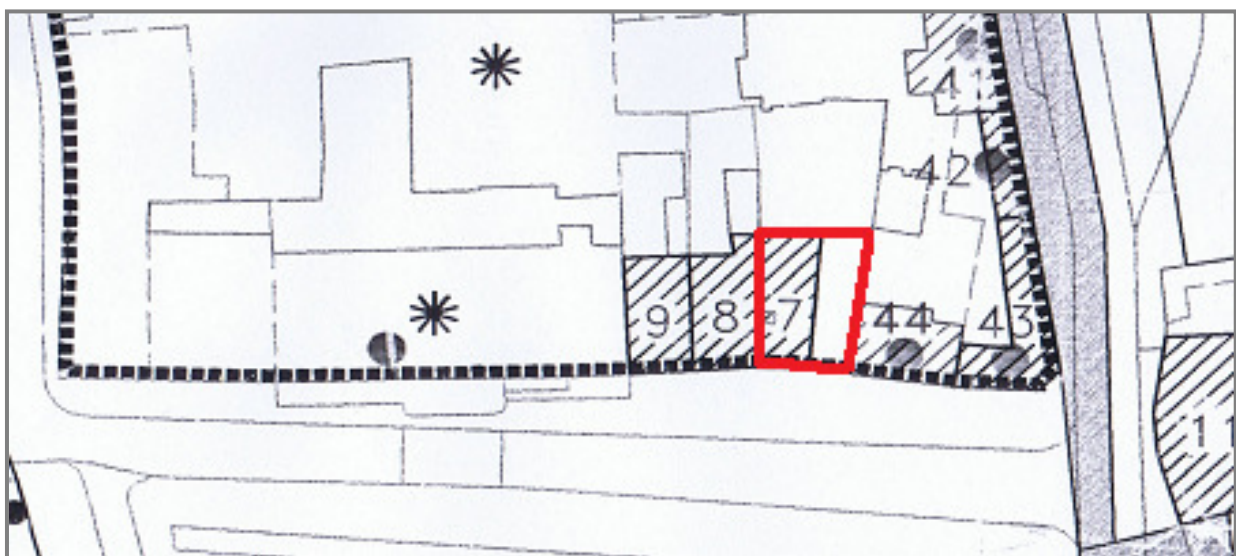


fig. 12 Bestemmingsplan 'Centrum Binnenstad, inclusief herziening 1995'

Vastgesteld bestemmingsplan "Centrum"

Wegens actualisatie van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Maastricht is vanaf 4 februari 2013 het ontwerp bestemmingsplan "Centrum" ter inzage gelegd. In dit ontwerp bestemmingsplan is de projectlocatie bestemd als 'Centrum'. Inzake hotelfuncties wordt in deze bestemming verwezen naar de systematiek uit de Horecanota (2008) en Hotelnota (2009-2013).

Inmiddels is het bestemmingsplan "Centrum" door de raad van de gemeente Maastricht per 21 mei 2013 gewijzigd vastgesteld.

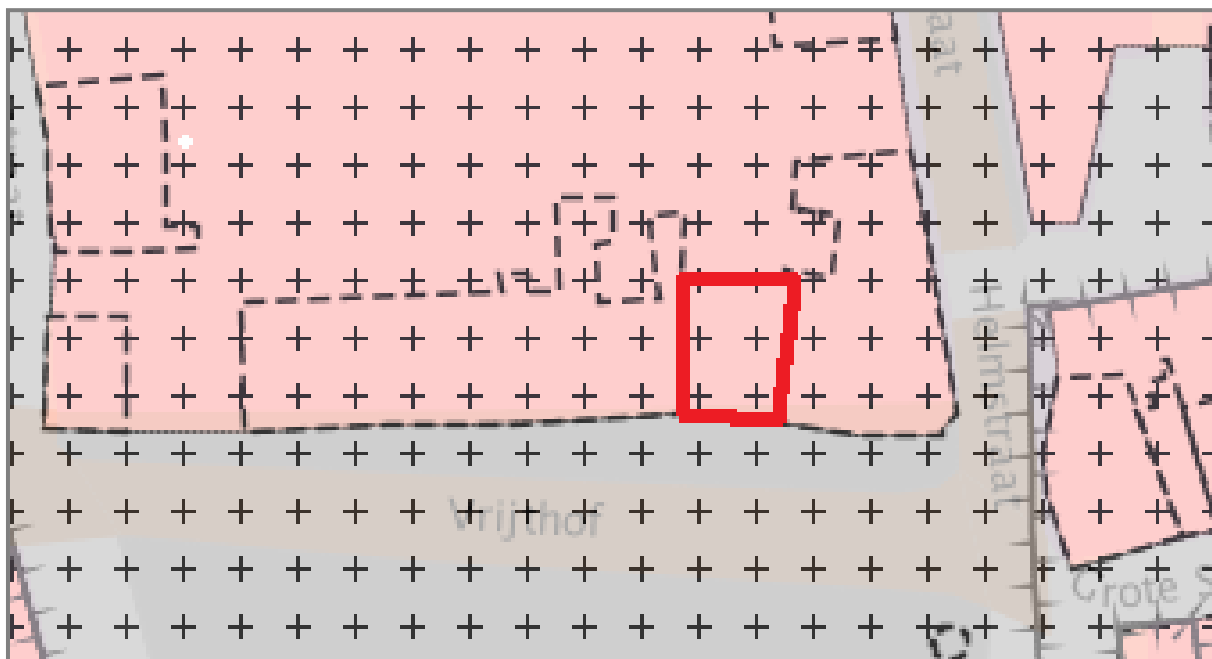


fig. 13 Ontwerp bestemmingsplan 'Centrum'

3.4.3 Hotelnota 2009-2013

Maastricht heeft in de Stadsvisie 2030 gekozen voor een aantal speerpunten: woonstad, cultuurstad en kennisstad. Een aantrekkelijke en gezonde horeca met een goede ontvangst en serviceverlening is daarbij met name belangrijk voor de cultuur- en kennisstad. In de 'Nota Economische speerpunten 2015' zijn vrijetijdseconomie (waar hotelbeleid een belangrijk onderdeel is) en kenniseconomie belangrijke speerpunten. Een toename van toeristisch en zakelijk verblijf met als effect een hogere besteding, toename van investeringen en daaraan gekoppelde werkgelegenheid is één van de beleidsdoelen.

In de Hotelnota wordt vermeld dat bij nieuwe initiatieven een integrale afweging dient plaats te vinden op basis van leefbaarheid en (duurzame) ruimtelijke ordening, over het al dan niet verlenen van ontheffing van het bestemmingsplan. Belangrijke criteria bij de integrale afweging zijn bijvoorbeeld parkeerbalans, het niet onevenredig schaden van het woonmilieu, de geschiktheid van het gebouw en het behoud van de monumentale kwaliteit. Voor logiesvertrekkende functies, waar sprake is van vestiging van nieuwe hotelkamers, is daar het criterium "de ruimte in de markt" aan toegevoegd.

Er dient derhalve een financiële haalbaarheidsstudie uitgevoerd te worden om zo te voorkomen dat er meer van hetzelfde wordt toegevoegd aan de hotelmarkt. Met een haalbaarheidsstudie kan worden aangetoond dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die in de bestaande markt overlevings- en groeikansen heeft.

In deze studie is het van belang dat de initiatiefnemer aangeeft of door het specifieke hotelconcept gasten worden aangetrokken die normaliter niet zouden overnachten in Maastricht. Deze financiële haalbaarheidsstudie is voor het onderhavige concept "Theaterhotel" uitgevoerd (ZKA consultants en planners) en zal worden beschreven in hoofdstuk 4.

3.4.4 Horecanota 2008

In de Stadsvisie zijn uitspraken gedaan over de toekomst van de stad die betrekking hebben op het imago van de stad Maastricht. Daarop volgend heeft bureau Berenschot een rapport uitgebracht over merk- en reputatiemanagement van Maastricht. Dit is tenslotte vertaald naar een plan van aanpak citymarketing Maastricht. Daarin zijn de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

- een vitale en innovatieve bevolking
- een brede, duurzame economische structuur
- een bereikbare en leefbare stad.

Maastricht heeft veel te bieden, maar er zullen keuzes gemaakt moeten worden. Bureau Berenschot stelt 5 dimensies van het merk Maastricht voor en 3 kernwaarden. De 5 dimensies zijn:

- Bourgondische stad
- Winkelstad
- Europese stad
- Universiteitsstad
- Made in Maastricht (nieuwe ambachtelijkheid).

De 3 kernwaarden zijn:

- kwaliteit
- allure
- internationaal (Europees).

Het toekomstige horecabeleid houdt rekening met deze dimensies en kernwaarden. Het zich steeds verder voltrekkende proces van globalisering laat ook in Maastricht en de Maastrichtse regio zijn sporen na. Concurrentie tussen Europese steden en regio's om de gunst van de bezoekers wordt steeds heviger. Steeds meer steden krijgen een internationaler en Europees karakter. Concepten zijn niet meer streekgebonden, maar veroveren werelddelen. De relaties met het buitenland en de buitenlanders zijn directer. Trends voltrekken zich daardoor ook sneller en vragen een voortdurende aanpassing van de belevingswereld, zowel van de consument als van de ondernemer en van de overheid. Het maken van horecabeleid, het ontwikkelen van horecaconcepten en het genieten daarvan wordt steeds meer een ingewikkeld samenspel van spelers dat enerzijds vraagt om ruimte voor vernieuwing en innovatie, maar anderzijds kwaliteit en duurzaamheid vereist om in de voortdurende concurrentiestrijd de reputatie en het imago van de Maastrichtse regio waar te kunnen maken.

Maastricht wil meer bezoekers trekken om op die manier een duurzame basis te creëren voor het fors uitgebreide centrum winkelapparaat, de culturele activiteiten in de stad en de horecavoorzieningen. De gemeente Maastricht mikt op bezoekers, die aansluiting vinden bij eerder genoemde kernwaarden uit de Maastrichtse stadsvisie 2030. Bovendien moet het voorzieningenniveau van de horeca ook zijn afgestemd op de behoefte van de eigen Maastrichtse bevolking en haar directe omgeving. Met betrekking tot hotelvoorzieningen wordt gestreefd naar verblijfsverlenging. Het aanbodpakket aan winkels en culturele evenementen moet daartoe voldoende en van kwaliteit zijn.

Samengevat moet het horecabeleid er toe bijdragen dat:

- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt 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 voorziet kwantitatief en kwalitatief in de behoefte van de doelgroepen waarop het beleid uit de stadsvisie 2030 is gericht;

De gemeente Maastricht wil meer kansen bieden voor horeca. Horecavestiging moet op meer plaatsen mogelijk zijn. Echter niet overal in de stad ligt die vestiging van horecagelegenheden evenzeer voor de hand. Er wordt daarom een onderscheid gemaakt in een vijftal gebieden (de "ringen" van de stad)

1. de winkelzone
2. horecaconcentratiegebieden
3. het overig centrum, binnen de singels
4. de woongebieden
5. de periferie (snelweg-, kantoor/
6. bedrijvenlocatie, buitengebied).

De panden Vrijthof 50-51 zijn gelegen binnen 'Overig Centrum, binnen de singels'. Voor het projectgebied zijn de volgende regels uit de horecanota van toepassing:

Burgemeester en Wethouders hebben een eigenstandige bevoegdheid met betrekking tot bestemmingsplan wijzigingen. Om de bewoners van het centrum enige zekerheid te geven binnen welke kaders die bevoegdheid zich uitstrekt, wordt hier vastgesteld dat – bij gebruikmaking van deze bevoegdheid – de volgende criteria in acht worden genomen:

- het te vestigen concept is onmogelijk fysiek te realiseren binnen bestaande horecapanden in de betreffende gebiedscategorieën van Maastricht, economische argumenten spelen daarbij geen rol;
- het te vestigen concept is versterkend voor de beleidsdoelen van deze horecanota (kwaliteit, innovatie, gericht op verblijfsduurverlenging) en daarmee in een algemeen stedelijk belang;
- maximale geluidbelasting binnen de inrichting is $L_{max} 80 \text{ dB(A)}$ (= $L_{aeQ} 73 \text{ dB(A)}$ standaard popmuziekspectrum);
- de straat waarin de nieuwe horecavestiging dient te worden gerealiseerd heeft niet "wonen" als hoofdfunctie (dat wil zeggen dat minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte in de straat bewoond wordt);
- Winkelondersteunende horeca toegestaan, onder voorwaarden en zonder terras.

De verschillende beleidsuitgangspunten zijn, conform het bepaalde in de horecanota vertaald in de regels van het inmiddels gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Centrum". Daarbij is de algemene regeling opgenomen met gebiedsaanduidingen, waarnaar in de bestemmingsregels wordt verwezen. De horecanota wordt thans geëvalueerd; met inachtneming van het resultaat daarvan zal deze te zijner tijd worden geactualiseerd.

3.4.5 Markttechnische en financiële haalbaarheidsstudie hotel Vrijthof 50-51 Maastricht (ZKA consultants en planners)

In de Hotelnota 2009-2013 heeft de gemeente omschreven dat indien sprake is van strijd met het bestemmingsplan er altijd een integrale afweging plaatsvindt over het al dan niet verlenen van een ontheffing, het nemen van een projectbesluit of een partiele herziening van het bestemmingsplan. Deze afweging vindt plaats aan de hand van afwegingscriteria voor leefbaarheid en ruimtelijke ordening:

- Op basis van het criterium 'ruimte in de markt' moet altijd een "financiële haalbaarheidsstudie" worden ingediend;
- Op basis van de overige criteria moet bij het nemen van een projectbesluit of het partieel herzien van een bestemmingsplan een financiële haalbaarheidsstudie én een goede "ruimtelijke onderbouwing" worden ingediend;

Voor het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid van het Theaterhotel Vrijthof dient de haalbaarheidsstudie zowel als basis voor afwegingen van de initiatiefnemers als voor de plantoetsing door de gemeente Maastricht. De uitgevoerde haalbaarheidsstudie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Deze studie heeft primair de volgende vragen beantwoordt

- Is met het Theater Hotel Maastricht sprake van een onderscheidend concept dat aantoonbaar eigen vraag creëert?
- Is de marktwaaarde van het beoogde hotel groter dan de investeringskosten om het hotel te realiseren?
- Wat is een realistisch huurprijsniveau voor de exploitant van het Theater Hotel Vrijthof Maastricht?

Op basis van de analyses in de rapportage kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het Theaterhotel Vrijthof is een bijzonder, kleinschalig drierterrenplus hotel in een monumentaal pand aan het Vrijthof dat qua thematiek uitstekend aansluit bij de gemeentelijke ambities (cultuurstad, Culturele Hoofdstad 2018);
- Door de sfeer/uitstraling, de eigen culturele invulling én nauwe en exclusieve samenwerking met het Theater aan het Vrijthof onderscheidt het hotel zich van bestaande aanbieders en trekt het doelgroepen die anders niet/minder naar Maastricht zouden komen. Het hotel kan als katalysator werken voor de uitbouw van een nieuwe Product Markt Combinatie (meerderdaagse cultuur-/ theatertoeristen) waarmee een impuls wordt gegeven aan het verblijfstoerisme in Maastricht dat de laatste jaren een afnemende groei heeft vertoond;
- Door de gunstige ligging (met name voor individuele toeristen), de beoogde kwaliteit en de eigen vraag wordt een hoge kamerbezetting verwacht en ook een relatief hoge gemiddeld gerealiseerde kamerprijs;
- Het huurprijsniveau op basis van de omzet is realistisch voor de exploitant van het Theaterhotel Vrijthof Maastricht;
- Op basis van de exploitatie- en cashflowraming wordt de marktwaaarde van het beoogde hotel hoger geraamd dan de investeringskosten waarmee het hotel markttechnisch en bedrijfseconomisch haalbaar is.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. Aangezien er is voorzien in realisatie van (beperkte) nieuwe bebouwing, kan worden volstaan worden met een historisch vooronderzoek. Door eigenaar en initiatiefnemer is gekozen voor een uitgebreid verkennend bodemonderzoek, waardoor een duidelijk, actueel beeld zal ontstaan van de milieuhygiënische situatie van de bodem ter plaatse. Een verkennend bodemonderzoek heeft tot doel de gemiddelde bodemkwaliteit op de bovenvermelde onderzoekslocatie vast te stellen en een milieukundige beoordeling van een eventuele bodemverontreiniging te geven. Daarbij zal met name gelet worden op risico's voor de volksgezondheid en het milieu in het algemeen en of er beperkingen, dan wel anderszins belemmeringen aanwezig zijn voor de functiewijziging.

Resultaten

Door Geonius Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer MA-120633, 28 maart 2013) conform NEN5725, NEN 5705 en NEN5740. Op dat moment was het bodembeheerplan Maastricht 2007 nog van toepassing. Conform dit beleid is er terecht een bodemonderzoek uitgevoerd. Er was ter plaatse nog geen bodeminformatie bekend, er was slechts een indicatie van de bodemkwaliteit aan te geven op basis van de ligging in het BodemKwaliteitsKaart-deelgebied 'vesting'. In onderhavig rapport worden de resultaten van het vooronderzoek, de gehanteerde onderzoekopzet, de uitgevoerde veldwerkzaamheden en de resultaten van het chemisch onderzoek beschreven. Tot slot worden de resultaten getoetst aan de referentiewaarden en worden conclusies en, indien noodzakelijk, aanbevelingen geformuleerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd bij deze onderbouwing.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond 0-0,5 m –mv zijn licht verhoogde gehalten met enkele zware metalen aangetroffen. Deze licht verhoogde gehalten worden vermoedelijk veroorzaakt door de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen;
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen van de onderzochte stoffen aangetroffen;
- Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen.

Op basis van de Wet bodembescherming is geen aanleiding tot nader onderzoek. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt ons inziens geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het verlenen van een omgevingsvergunning of een "verklaring van geen bezwaar" is ter competentie van de overheid.

4.2 Geluid

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Rondom het plangebied zijn 30 km/h-wegen aanwezig die op basis van hun snelheidsregime zijn gedezoneerd. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk).

De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: 'het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens' (artikel 1 Wgh).

De in de omgeving aanwezige woningen zijn op dusdanige afstand gelegen dan eventueel stemgeluid vanuit het theaterhotel niet tot overlast zal leiden.

Wet geluidhinder

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1, onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid).

Het initiatief betreft het verbouwen van een kantoor tot een hotel. Een hotel is formeel geen gevoelige bestemming op grond van de Wet geluidhinder. Echter, volgens het Maastrichts beleid geldt een advies voor aanvaardbaar binnenniveau voor de slaapruimtes van het hotel. Door Bureau Geluid is reeds een akoestisch onderzoek verricht (referentie 20122186 d.d. 22 januari 2013). Dit onderzoek is, voor wat betreft de berekening van de geluidbelasting, beoordeeld en akkoord bevonden.

Voor een aanvaardbaar binnenniveau in de hotelkamers wordt aansluiting gezocht bij de eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld voor een verblijfsruimte voor nachtverblijf, te weten L_{den} 33 dB respectievelijk L_{etmaal} 35 dB(A). In dat geval moet worden voldaan aan de volgens het Bouwbesluit geldende minimale geluidweringseis voor de uitwendige scheidingsconstructies van de hotelkamers van $G_{A,k}$ 35 dB respectievelijk 24 dB(A).

De hotelkamers worden voorzien van een geluidwering van $G_{A,k}$ 35 dB en 24 dB(A) voor wegverkeer- en industrielawaai zodat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit voor een verblijfsruimte voor nachtverblijf, zodat er sprake is van een goed woon en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a)
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Een hotel is geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Voorst draagt het initiatief zelf niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Verandering van een kantoor in hotel levert in onderhavige situatie immers geen extra verkeersbewegingen op. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het project niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

4.4. Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Het planvoornemen betreft geen ontwikkeling die hinder zou kunnen ondervinden van bedrijven die in de omgeving aanwezig zijn. Evenmin legt het planvoornemen beperkingen op aan de mogelijk in de omgeving aanwezige bedrijven. Derhalve vormt de aanwezigheid van bedrijven geen belemmeringen voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken²) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek en conclusie

Op 27 oktober 2004 trad het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het BEVI is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Dit besluit wordt uitgevoerd middels wettelijke normen en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Naast het BEVI is de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) op 8 september 2004 en bij wijziging van 3 april 2007 ingevoerd. In de REVI zijn de regels voor afstanden en de berekeningen van het plaatsgebonden- en groepsrisico opgesteld. In de Beleidsvisie externe veiligheid heeft de gemeente Maastricht concrete keuzes gemaakt welke aspecten beschouwd worden bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Tevens zijn keuzes gemaakt op welke afstand/object combinaties licht of zwaar wordt verantwoord.

4.5.1 Transportassen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen en spoorlijnen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Waterwegen zijn niet in de nabijheid van het plan aanwezig en daarmee ook niet relevant. Aanvullend kunnen door gemeenten lokale wegen worden aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Nabij het projectgebied is geen weg aangewezen als route voor gevaarlijk transport. In de Circulaire is onder 5.2.3 aangegeven dat geen beperkingen gelden ten aanzien van het ruimtelijk gebruik van percelen die op meer dan 200 meter afstand van de weg of het tracé zijn gelegen. Het initiatief ligt in zone 3 van een spoor-, vaar- en gemeentelijke weg (hiervoor geldt standaard verantwoording 3 uit het externe veiligheidsbeleid),

Resumé

Ten aanzien van de ontwikkeling van de hotelfunctie zijn de transporten van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg niet relevant gebleken. Het transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het theaterhotel.

4.5.2 Externe veiligheid buisleidingen

Bij de realisatie van een hotel dient rekening te worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen waarvoor bepaalde aan te houden risicoafstanden gelden. Deze afstanden zijn onder andere afhankelijk van de aard van de stof, de druk waaronder deze wordt getransporteerd, de diepteligging en de diameter en wanddikte van de buisleiding. Ten aanzien van de externe veiligheid gaat het met name om de risico's in het geval er iets fout gaat met een hogedruk gastransportleiding.

In de nabijheid van het plan zijn geen hoge druk transportleiding gelegen voor aardgas en/of ethyleenleiding (ARG) gelegen. Bepaald dient te worden of eventueel aanwezige buisleidingen consequenties kunnen hebben voor het initiatief.

Wettelijk kader

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Resumé

Het project valt ruim buiten de invloedsgebieden van buisleidingen. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het theaterhotel.

4.5.3 Inrichtingen

Naast het vervoer van gevaarlijke stoffen, dient bij de realisatie van een hotel ook rekening te worden gehouden met de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen waarvoor ook aan te houden risicoafstanden gelden. Bepaald dient te worden of eventueel aanwezige risicovolle inrichtingen belemmeringen kunnen vormen voor het initiatief.

Wettelijk kader

Voor risicovolle activiteiten en/of risicovolle installaties bij inrichtingen worden ten aanzien van het milieuhygiënische aspect externe veiligheid regels gesteld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim), beter bekend als het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit wordt aangesloten op de van toepassing zijnde publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS). Daarnaast zijn een aantal rechtstreeks geldende besluiten van belang waarin te respecteren veiligheidsafstanden en/of risicocontouren zijn opgenomen. Hierbij kan gedacht worden aan het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO), het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. In het Bevi zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Deze zijn vertaald in de risiconormen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi.

Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan. Het Bevi verplicht het bevoegd gezag om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voor zover het Bevi, BRZO en de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik niet van toepassing is, vallen activiteiten met gevaarlijke stoffen onder het Activiteitenbesluit. Indien de drempelwaarden uit bijlage 1 van het Activiteitenbesluit niet wordt overschreden, vallen activiteiten met de opslag van ontplofbare stoffen zoals genoemd in het Vuurwerkbesluit eveneens onder het Activiteitenbesluit. In specifieke gevallen kunnen aanvullende voorschriften zijn opgenomen in een individuele milieuvergunning. De effecten met betrekking tot externe veiligheid worden uitgedrukt in te respecteren veiligheidsafstanden, plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Inventarisatie relevante inrichtingen

Met behulp van de Risicokaart Limburg is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. Op onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van de relevante inrichtingen ten opzichte van het plangebied.

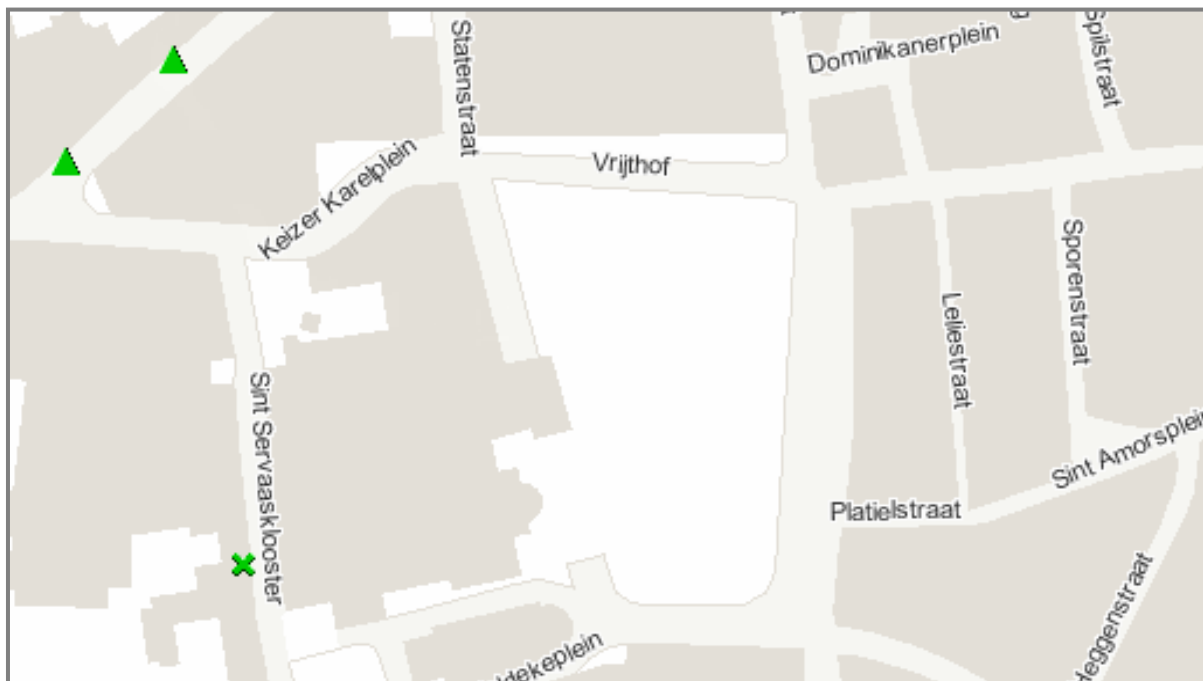


fig. 14 Uitsnede risicokaart relevante inrichtingen

Resumé

Risicobronnen vanuit inrichtingen vormen geen belemmering voor de realisatie van de beoogde functie.

4.6 Parkeren

Nota parkeernormen Maastricht 2011

Vanuit de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit is door de gemeente Maastricht het beleidsplan Parkeren opgesteld in 2007. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht tijdens de komende jaren. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones- en regimes. In elke zone wordt een toegespitst beleid gehanteerd ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de zones zijn ook de parkeernormen geactualiseerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Bij nieuwe ontwikkelingen dienen initiatiefnemers zoveel mogelijk te voldoen aan deze parkeernormeringen.

Parkeerbehoefte

Het initiatief tot realisatie van een theaterhotel is getoetst aan de 'Parkeernormen Maastricht 2011' van de gemeente Maastricht. In de Parkeernormen is onderscheid gemaakt in A-locaties (de binnenstad en Wyck), B-locaties (Randwyck, het gebied binnen de singels en het gebied rond winkelcentrum Brusselsepoort) en overige locaties (C). Het voorliggende projectgebied wordt gerekend tot de "A1-locaties". Voor hotels op A1-locaties dient voorzien te worden in 1.0 parkeerplaats per hotelkamer.

Alvorens de parkeerbehoefte te kunnen bepalen is het noodzakelijk inzicht te krijgen in het verschil in parkeerbehoefte tussen de functies in de bestaande en in de nieuwe situatie. De bestaande parkeerbehoefte van de kantoorfunctie kan daarbij in beschouwing worden genomen, omdat hiervoor mag worden aangenomen dat aan deze de parkeerbehoefte wordt voldaan. Het gaat hier met name om de huidige en de nieuwe functie van de panden Vrijthof 50-51.

Afweging

Het initiatief betreft het realiseren van een hotel waarvoor conform het huidige beleid een norm geldt van 1 p.p. per kamer. Als we de nieuwe situatie afzetten tegen de oude, dan is de conclusie dat er 16 parkeerplaatsen toegevoegd zouden moeten worden. In de afgelopen periode is gebleken dat met name in de binnenstad de parkeernorm een remmend effect heeft op ontwikkelingen. Omdat er ruimte ontbreekt en men daardoor niet kan voldoen aan de parkeernorm vallen vele initiatieven af. Het vergroten van de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie is één van de speerpunten van het economisch beleid. De geldende parkeernorm voor hotels in Maastricht heeft een remmend effect op deze ontwikkeling. Momenteel is een collegenota in concept gereed, daarbij wordt voorgesteld een differentiatie aan te brengen in de parkeernormen voor hotels. In het nieuwe voorstel wordt voor een driesterrenhotel een norm gehanteerd van 0,8 p.p. per kamer hetgeen in het onderhavige geval betekent dat er slechts 12 plaatsen toegevoegd hoeven te worden in plaats van de eerder genoemde 16 plaatsen. Voor de brasserie zijn geen extra plaatsen berekend. Deze bezoekers zijn naar verwachting mensen die reeds in het hotel overnachten, of theaterbezoekers die toch al in de stad verblijven. Blijft een tekort ter grootte van 12 plaatsen die niet op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, het huren van plaatsen elders of afkoop is in deze een optie; het reeds opgestelde huurcontract ten behoeve van parkeerplaatsen in de parkeergarage Entre Deux aan de Helmstraat is daarvoor in te zien.

Resumé

Er bestaat op het terrein van het theaterhotel geen mogelijkheid tot het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen. Tevens zorgen de dichtheid in bebouwing en de intensieve functiemenging in dit gebied ervoor dat er ook geen openbare parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd in de aangrenzende openbare ruimte. Het parkeerbeleid van de gemeente Maastricht biedt een vrijstelling van de eis tot het realiseren van aanvullende parkeerplaatsen, indien niet kan worden voorzien in parkeerbehoefte op eigen terrein. In dat geval wordt een bijdrage vereist in het parkeerfonds, waarmee de gemeente de parkeerplaatsen elders kan aanleggen. Een andere optie is dat ten behoeve van het hotel parkeerplaatsen elders in de directe omgeving huurt (waarbij de afstand maximaal 500 meter mag bedragen tot de parkeerplaatsen) en hierover verantwoording aflegt door het overleggen van een huurovereenkomst. Voor de laatste optie heeft inmiddels een nadere uitwerking plaatsgevonden in de vorm van een huurovereenkomst van de benodigde parkeerplaatsen.

4.7 Water

Nationaal Waterplan 2009-2015

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Speerpunten zijn de duurzame zoetwatervoorziening, schonere water met een natuurlijke inrichting en de waterveiligheid. Belangrijk hierbij is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren van water. Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Kabinetsstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

Dit kabinetsstandpunt, grotendeels gebaseerd op het Advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21), beschrijft de nieuwe aanpak van het waterbeheer, met name in thema's als veiligheid en wateroverlast. Belangrijk is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren van water. Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (2008)

Het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Keur 2009

De Keur van het Waterschap (Roer en Overmaas) is een vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. In dit kader is het van belang te weten dat langs hoofd- en overige watergangen een zone ligt van respectievelijk 5 m en 2 m ter bescherming van het profiel en onderhoud. Ook langs waterkeringen ligt een (variabele) zone voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen, voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd.

Met het Waterschap Roer en Overmaas is vooralsnog geen vooroverleg gevoerd inzake voorliggend initiatief, daar uitgegaan wordt van een functiewijziging betreft hoofdzakelijk binnen de bestaande bebouwing van het Vrijhof 50-51.

Raamplan Bescherming tegen wateroverlast (2005)

Uit het Nationaal Bestuursakkoord Water volgen afspraken over wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit. In het Raamplan bescherming tegen wateroverlast (2005) is de opgave voor wateroverlast uitgewerkt. Het raamplan richt zich niet op aanpassing van de boezemsystemen, maar op kleinschalige maatregelen in de poldersystemen. Voor de verschillende landschapstypen is de wateropgave bepaald, hierbij is rekening gehouden met de gevolgen van klimaatsverandering. Er wordt gestreefd naar het combineren van maatregelen tegen wateroverlast met het verbeteren van de waterkwaliteit. Bovendien wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande initiatieven en projecten.

Waterhuishouding

Voor nieuwe bestemmingsplannen is de watertoets verplicht. Hieronder wordt het hele proces verstaan van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Dit proces dient verantwoord te worden in de waterparagraaf. Er vinden bij de verbouw van de bestaande, monumentale bebouwing tot hotel hoofdzakelijk inpandige verbouwingen plaats. Aan de buitenzijde worden enkele kleinschalige aanpassingen uitgevoerd binnen de bestaande bebouwingscontouren. Het terrein rondom het pand is in de huidige situatie al grotendeels verhard. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Ecologie

In de ecologieparagraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen of andere ruimtelijke ingrepen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Aangezien de directe omgeving van het Vrijhof gevormd wordt door voornamelijk stedelijke bebouwing is een nader onderzoek op het vlak van ecologie achterwege gebleven.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Bureauonderzoek

Door Conserf BV is een archeologisch bureauonderzoek met veldtoets uitgevoerd. Dit bureauonderzoek was nodig omdat het plangebied op de gemeentelijke archeologisch beleidsadvieskaart van Maastricht in een 'zero tolerance zone' ligt, waarbij archeologisch vooronderzoek verplicht is. Op basis van de gespecificeerde archeologische verwachting en de voorgenomen bodemingrepen in het projectgebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Vervolgonderzoek

Gezien de geringe afmetingen van het plangebied, alsmede de relatief geringe verstoringen ten opzichte van de 'verstoring als gevolg van de bij een proefsleuvenonderzoek gebruikelijke dekkingsgraad van 5 tot 10%', wordt geadviseerd om middels een archeologische begeleiding onder protocol proefsleuvenonderzoek, waarbij een archeoloog en een bouwhistoricus aanwezig zijn bij het ontgraven van de sleuven. Een archeologische begeleiding onder protocol proefsleuvenonderzoek behoort plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Het exacte palenplan en het daaraan gekoppelde puttenplan dient in het PvE te worden vastgelegd. Dit PvE dient voor aanvang van de opgravingswerkzaamheden te worden opgesteld en/of geaccordeerd door een senior-archeoloog.

4.9.2 Cultuurhistorie

Om inzicht te krijgen in de bouwhistorie van de Rijksmonumentale bebouwing ter plaatse van Vrijthof 50-51 is een bouwhistorische onderzoek ter plaatse uitgevoerd (Conserf, 19 maart 2013). Vrijthof 50 en 51 staan op dit moment leeg en alle ruimtes waren toegankelijk. Beide panden zijn met elkaar verbonden via doorgangen in de scheidingsmuur. De opname is uitgevoerd op 6 maart 2013. In het kader van deze opdracht is archiefonderzoek gedaan in het Regionaal Historisch Centrum Limburg. De bouwhistorische opname is verricht volgens de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek 2009.

Algemeen historische waarde

Vrijthof 50 en 51 zijn van stedenbouwkundig belang door de beeldbepalende ligging in de historische binnenstad van Maastricht. De historische uitstraling van de panden aan dit belangrijke plein is positief. Ze lijken mee te gaan in de Franse invloed die zichtbaar is bij meer monumenten aan het plein. Het naastgelegen Generaalshuis is daar een voorbeeld van. Het Wittevrouwenklooster dat voorheen op deze plaats stond is door toedoen van de Fransen sterk beschadigd en daarom later afgebroken. Tevens heeft het Generaalshuis een aantal Empire interieurelementen die tekenend zijn voor de Franse invloed. De oorsprong van het Maastricht aan dit plein kan men beter zoeken in de gebouwen die de macht van het kapittel van St. Servaas ondersteunen en geven daarmee zicht op een lange periode in de Middeleeuwen.



fig. 15 Beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (1971)

Architectuurhistorische waarde

De architectuurhistorische waarde wordt bepaald door twee natuurstenen voorgevels in een relatief sobere Lodewijkstijl. Typisch hiervoor zijn de lijstgevels, de symmetrische opbouw van gevels en vensterverdeling, teruggrijpen naar klassieke oudheid; het verkleinen van de vensters per verdieping (nr. 51) is hier een voorbeeld van. Het ornament op de sluitsteen boven de deur van nr. 51 is Lodewijk XV stijl. Verder wordt de architectuurhistorische waarde bepaald door natuursteengebruik in de achtergevel. Met name het mergel in nr. 51 geeft een architectonische afwerking weer, die niet meer te plaatsen is in de Lodewijkstrant, maar in een vroegere bouwstijl. De banden van mergel doen denken aan gevelafwerking die in gotiek en renaissance werd toegepast.

Waarde vanuit gebruikshistorie

Het gebruik van beide panden heeft vooral gelegen in kleinschaligheid; wonen, een gezellig café waar ooit ook gegeten kon worden, een kantoor maar geen kantoortuin. In die zin is de leefbaarheid vooral te zien in de gevels, deze stralen gebruiksgemak uit voor de functies waar de panden voor gebruikt zijn.

Het is moeilijk een eenduidig antwoord te geven op de vraag hoe met deze waarden is omgegaan. Het exterieur lijkt haar integriteit niet verloren te hebben, hoewel bekend is dat de pui van nr. 50 ooit een cafépui was. Qua interieur lijken de panden wel reeds aan integriteit ingeboet te hebben.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met deze ruimtelijke onderbouwing en de reeds uitgevoerde “Markttechnische en financiële haalbaarheidsstudie” wordt de mogelijkheid gecreeërd tot het gebruik van de percelen en panden ter plaatse van Vrijthof 50-51 te Maastricht ten behoeve van een hotel. De kosten voor de invulling, aansluiting op de riolering en dergelijke, zijn voor de eigenaar en initiatiefnemer. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming opgenomen van gevallen die worden beschreven in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarvoor een exploitatieplan dient te worden opgesteld indien het kostenverhaal niet op een andere wijze is geregeld.

Het voorliggende initiatief kan echter worden ondergebracht bij artikel 6.2.1a Bro als gevallen als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid van de wet, waarvoor bij algemene maatregel van bestuur geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Het opstellen van een (anterieure) exploitatieovereenkomst is dan ook niet aan de orde, waarbij is opgemerkt dat kosten worden verhaald via reguliere leges.

In verband met mogelijke planschade wordt met initiatiefnemers een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van deze overeenkomst heeft de gemeente Maastricht de mogelijkheid om een eventuele planschadeclaim te verhalen op de initiatiefnemers.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor deze afwijking van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend, daar in deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht verleend worden.

PLANOPOINT

BIJLAGEN