

# Inhoudsopgave

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Algemeen	4
1.2 Grens van het plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	7

---

<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>9</b>
2.1 Europees en Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal/regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	15

---

<b>Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied</b>	<b>22</b>
--	-----------

<b>Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen</b>	<b>24</b>
4.1 Algemeen	24
4.2 Hotel	25
4.3 Woningen	27
4.4 Verkeer en ontsluiting	28
4.5 Parkeergarage	29

---

<b>Hoofdstuk 5 Milieuaspecten</b>	<b>30</b>
5.1 Water	30
5.2 Geluid	30
5.3 Bodem	32
5.4 Flora en fauna en gebiedsbescherming	33
5.5 Externe veiligheid	35
5.6 Luchtkwaliteit	38

5.7 Archeologie	40
5.8 Overige milieutechnische randvoorwaarden	41
5.9 Kabels en leidingen	41
<b>Hoofdstuk 6 Planopzet/juridische aspecten</b>	<b>46</b>
6.1 Feitelijke planopzet	46
6.2 Juridische planopzet	46
<b>Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>
<b>Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf</b>	<b>50</b>
<b>Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf</b>	<b>51</b>
9.1 Wettelijk vooroverleg	51
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	51
Bijlage 1: Raadsvoorstel en -besluit (incl. zienswijzenrapportage)	52

**Separate bijlagen:**

- 1) RoyalHaskoningDHV, 'Herontwikkeling Palace Wyck-Parkeren en verkeer', rapportnummer T&PBG2036R001D0.1 /2.1 Finale versie, d.d. 11.11.2019;
- 2a) Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek plan Palace in Maastricht, rapportnummer 20170901, d.d. 09.12.2019;
- 2b) Spider Monkey Consultancy, 'Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace', rapportnummer 20170901-2, d.d. 19.02.2019;
- 3) Witteveen+Bos, 'Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie 'Palace' te Maastricht, rapportnummer MT913-2/mome/010, d.d. 18.02.2018;
- 4) Ecolybrum, 'Rapportage soortgericht vleermuis-, gierzwaluw- en steenmarteronderzoek projectlocatie Palace te Maastricht', rapportnummer 18-343, d.d. 18.10.2018;
- 5) Lievense, 'Herontwikkeling Palace locatie, onderzoek stikstofdepositie in het kader van het bestemmingsplan', rapportnummer SLM005927, d.d. 21.11.2019.
- 6) Sweco, 'Haalbaarheidsstudie Hotel Maastricht cinema Palace' rapportnummer 355380, d.d. 12.03.2018 (inclusief toets aan gemeentelijk hotelbeleid door ZKA).



- 7) RHDHV, aanvullend verkeersrapport, d.d. 30.11.2021.
- 8) Spider Monkey Consultancy, 'Notitie Stemgeluid gevelterras hotelfunctie Palace Wyck e.o.', rapportnummer N202012-1, d.d. 03.12.2021.
- 9) Geonius, Actualiserend onderzoek 'Palace' Maastricht, rapportnummer MA210088.007.R01.V1.3, d.d. 16.06.2022.
- 10) Provincie Limburg, Ontheffing soorten Wet natuurbescherming, Zaaknummer 2021-016337, d.d. 02.02.2022.
- 11) BRO, Laddertoets hotelplan Cinema Palace, rapportnummer P05986, d.d. 23.12.2022.
- 12) WSP, Actualisatie onderzoek stikstofdepositie, rapportnummer SLM022987, d.d. 09.01.2023.
- 13) Sweco, Haalbaarheidsstudie Hotel Palace Maastricht, d.d. 23.12.2022;
- 14) Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Palace Wyck e.o..

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

### 1.1.1 Aanleiding

De gemeente Maastricht heeft in april 2016 met een ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van de gronden van de voormalige 'Cinema Palace' en aansluitende gronden die nog in eigendom zijn van de gemeente, tot een hotel en zeven stadsvilla's met een ondergrondse parkeergarage voor gezamenlijk gebruik. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt de bebouwing in het plangebied (bestaande uit zeven woningen met bijbehorende opstallen en het oude pand van de voormalige bioscoop) gesloopt, behoudens de voorgevel van de voormalige Cinema Palace. Het te realiseren hotelconcept betreft een hotel (vier sterren superieur) bestaande uit 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers en 45 hotelappartementen. Een familiekamer bestaat uit twee hotelkamers die met elkaar verbonden zijn via een afsluitbare tussendeur, waardoor deze benut kunnen worden voor families. De hotelappartementen betreffen logiesappartementen met hotelservice waarvoor een verblijfsduur van minimaal 4 weken en maximaal 6 maanden geldt. Van de 45 hotelappartementen zijn maximaal 33 appartementen tevens inzetbaar als reguliere hotelkamer. Het concept bevat tevens een (onzelfstandig) restaurant met loungebar van in totaal 350 m<sup>2</sup> ten behoeve van de hotelgasten. Zowel de hotelkamers als de hotelappartementen maken deel uit van het totaalconcept, dat door één gerenommeerde hotelexploitant zal worden geëxploiteerd. Het college van B&W heeft op 24 april 2018 ingestemd met het voorliggende hotelconcept. Eén van de voorwaarden is het opstellen van een bestemmingsplan waarin de beoogde ontwikkelingen planologisch worden vastgelegd.

Naast deze hotel- en woningbouwontwikkeling zijn twee (delen van) aansluitende percelen aan het plangebied toegevoegd. Het betreft het hoekperceel Wycker Brugstraat/Lage Barakken en een klein strookje openbare weg van de Lage Barakken zelf. Daarnaast worden enkele reststrookjes meegenomen die onderdeel uitmaken van aansluitende tuinen. Reden hiervan is dat voor deze percelen thans een verouderd planologisch kader van kracht is. Dit bestemmingsplan wordt daarom aangegrepen deze percelen mee te nemen en van een juridische regeling te voorzien die zoveel mogelijk aansluit bij de bestemmingen van de omliggende percelen in het bestemmingsplan 'Centrum'.

### 1.1.2 Structuur bestemmingsplan

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 bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast wordt, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht.

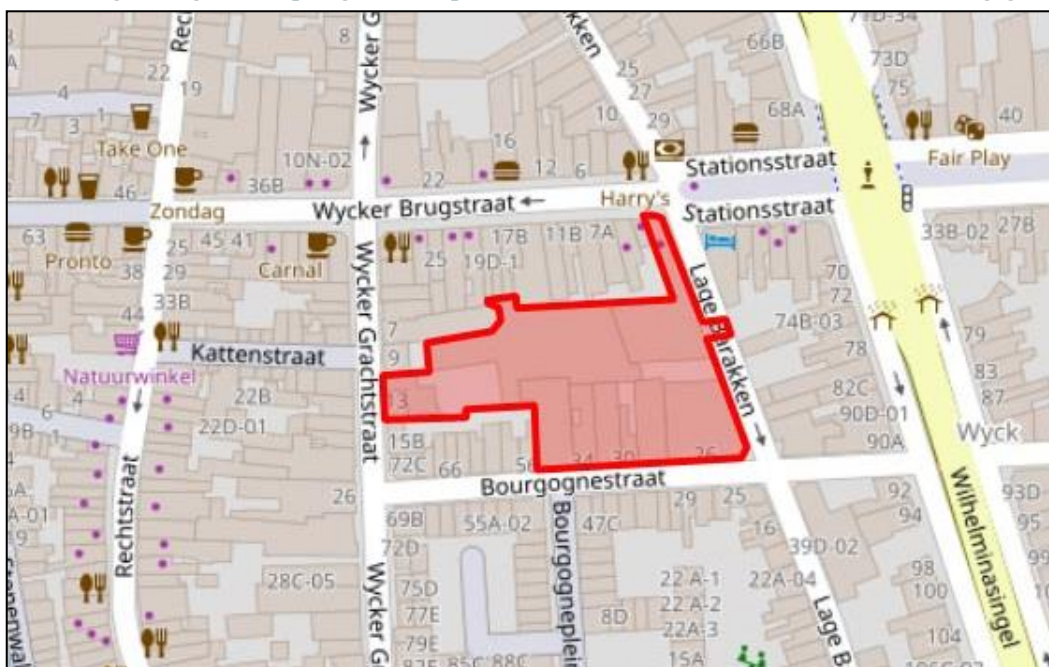
De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeovg02;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 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 1:1000. De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voort gezegd van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

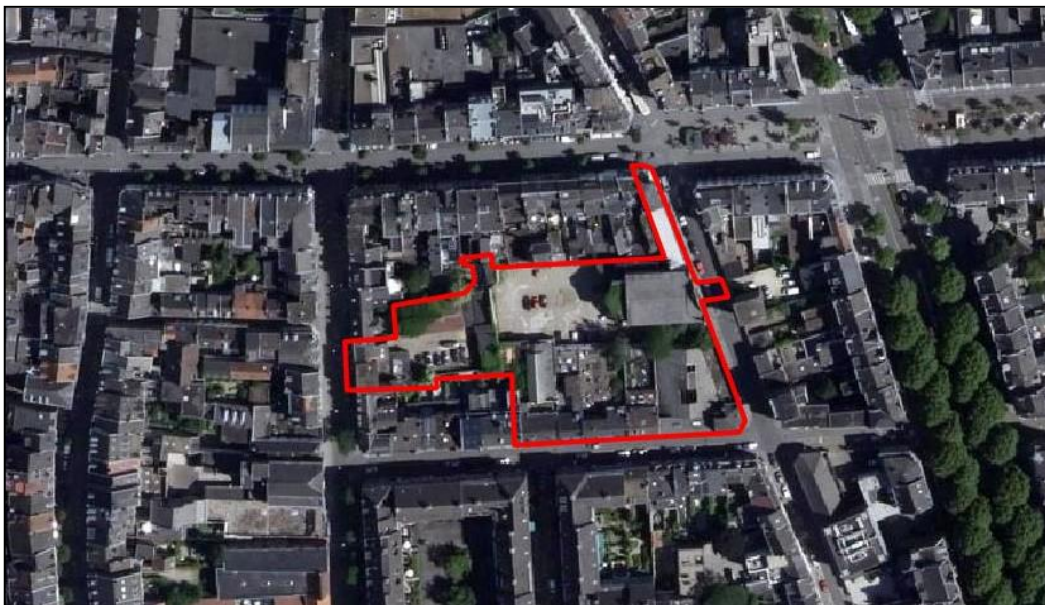
## 1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen tussen de Lage Barakken, Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en de achterzijden van de percelen aan de Wycker Brugstraat. Het meest oostelijke deel van het plangebied steekt voorbij aan de Lage Barakken en omvat het perceel Lage Barakken 31A. Het totale oppervlakte bedraagt 5.504 m<sup>2</sup>. De begrenzing van het plangebied is op onderstaande kaart middels een rode kleur weergegeven:





De onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de huidige situatie van het plangebied en omgeving:



### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' komt voor deze gronden het huidige bestemmingsplan 'Sint Maartenspoort-Wyck' te vervallen. Op de onderstaande kaart is de begrenzing van het plangebied geprojecteerd op het vigerende bestemmingsplan:



*Plangebied geprojecteerd op vigerend bestemmingsplan*

Op een gedeelte van het hoekperceel Wycker Brugstraat/Lage Barakken na (dat tot 'Centrum a' is bestemd), zijn de gronden van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Sint Maartenspoort-Wyck' bestemd tot 'Gemengd gebied' en 'Verkeer'. Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd gebied' is een groot palet aan functies toegestaan, waaronder detailhandel, woningen, kantoren, forumfuncties en galeries. Dit is vergelijkbaar met de regelingen in het huidige bestemmingsplan 'Centrum'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is in het vigerende bestemmingsplan een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen de volgende uitwerking zou moeten plaatsvinden:

- afbouwen bouwblok passend binnen karakteristiek van Wyck in drie lagen plus setback; indien passend binnen beeld is plaatselijk een extra laag toegestaan. Het bouwblok bevat een mix van woningen en mogelijk commerciële functies;
- voorzien moet worden in bewonersparkeerplaatsen voor auto's en fietsen in combinatie met bezoekersparkeerplaatsen voor auto's en eventueel fietsen;
- deel van het binnengebied dient openbaar te zijn, met rustig, deels groen karakter en met zo mogelijk rol voor restanten oude klooster;
- het creëren van doorgangen vanaf de Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Lage Barakken naar het binnenplein;
- handhaven gevel Palace als geïntegreerd onderdeel van een nieuw, apart herkenbaar gebouw dat qua massa vergelijkbaar is met het thans bestaande gebouw; het gebouw dient zo mogelijk een bijzondere functie te krijgen.

Het vaststellen van een uitwerkingsplan op basis van deze bevoegdheid en de daarin opgenomen uitgangspunten heeft nooit plaatsgevonden.

### ***Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan***

De ontwikkeling van het beoogde plan, bestaande uit de realisering van een hotel met 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers en 45 hotelappartementen (waarvan 33 tevens als reguliere hotelkamer kunnen worden ingezet), zeven stadsvilla's een ondergrondse parkeergarage, past deels niet binnen de kaders van artikel 5 'Gemengd gebied' van het vigerende bestemmingsplan. Met name de hotelontwikkeling past niet binnen de doeleindenomschrijving.

De begrenzing van dit bestemmingsplan omvat bovendien niet uitsluitend de planontwikkeling van het hotel en de hotelappartementen binnen de begrenzing van de oorspronkelijke uitwerkingsplicht. Rondom deze planontwikkeling liggen enkele gronden (hoekperceel Wycker Brugstraat/Lage Barakken en een klein strookje openbare weg van de Lage Barakken zelf) die zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele reststrookjes meegenomen die onderdeel uitmaken van aansluitende tuinen. Reden voor het meenemen van deze reststukjes is dat voor deze percelen thans een verouderd planologisch kader van kracht is dat nu wordt aangesloten op de bestemmingsystematiek van het bestemmingsplan 'Centrum'.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de beoogde ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke

uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

# Hoofdstuk 2 Beleid

## 2.1 Europees en Rijksbeleid

### 2.1.1 Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

In Nederland zijn deze Europese richtlijnen vastgelegd in nationale wetgeving. De Wet natuurbescherming heeft per 1 januari 2017 drie eerder bestaande wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Boswet en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). Conform de Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun beleidsgebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

#### Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de volgende Natura2000-gebieden:

- Sint Pietersberg & Jekerdal op circa 1,85 km afstand;
- Savelsbos op circa 3,5 km afstand;
- Bemelerberg & Schiepersberg op circa 3 km afstand;
- Geuldal op circa 4,5 km afstand;
- Bunder- en Elsooëerbos op circa 6 km afstand.

In het kader van de gebiedsbescherming is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, waarin is berekend of de stikstofuitstoot als gevolg van de beoogde ontwikkelingen gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. De onderzoeken zijn beschreven in paragraaf 5.4 en zijn als separate bijlagen bij deze toelichting opgenomen. In het kader van de soortenbescherming is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bezien of mogelijke (verblijfplaatsen van) beschermde plant- en diersoorten worden verstoord als gevolg van de planontwikkeling. Op 2 februari 2022 hebben gedeputeerde staten van de provincie Limburg een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming verleend, en daaraan hebben zij voorschriften verbonden. Deze ontheffing is inmiddels onherroepelijk. De ontheffing is verleend voor bepaalde soorten in de periode 1 september 2022 en 1 september 2025. Voor verdere informatie over de ontheffing verwijzen wij naar separate bijlage 10.

### 2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk</li><li>2. voor (duurzame) energievoorziening en de</li></ol>



	energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplannen.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

#### Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.1.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.



### Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Met het oog op de beoogde planontwikkeling is door een gespecialiseerd bureau getoetst of de beoogde ontwikkeling voldoet aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals hierboven beschreven. De resultaten van deze toets zijn neergelegd in het rapport "Laddertoets BRO hotel Palace Maastricht d.d. 23 december 2022.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling Cinema Palace te Maastricht vanuit de doelstellingen en kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking als positief wordt beoordeeld. De herontwikkeling leidt tot een kwalitatief sterk, samenhangend en marktgericht productconcept in een centrumdeel van Maastricht met momenteel een lage ruimtelijke kwaliteit en uitstraling. Een modern, hoogwaardig hotel met short stay-eenheden kan hierin voorzien, mede vanwege de positieve effecten op de omgeving qua uitstraling, beeldkwaliteit, inrichting van de openbare ruimte en leefbaarheid. De ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt aanmerkelijk versterkt. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied.

Er is voor de beoogde nieuwe functies voldoende behoefte aangetoond en het is complementair aan het bestaande aanbod in Maastricht. De effecten op de regionale ruimtelijk-economische structuur en het woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er wordt geen extra leegstand verwacht door de ontwikkeling. Zowel het toerisme als bedrijven en instellingen in Maastricht en regio kunnen profiteren van de nieuwe ontwikkeling. De effecten zijn derhalve positief en aanvaardbaar (zie paragraaf 2.7, separate bijlage 11).

De conclusies uit de aanvullende Laddertoets kunnen worden onderschreven.

### **2.1.3 Europese kaderrichtlijn water**

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen.

#### *Onderhavig plan*

Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

#### **2.1.4 Verdrag van Valetta (Malta)**

Het Europese Verdrag van Valetta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valetta (Malta) zijn in de Erfgoedwet verankerd en vormen zo de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het cultureel erfgoed. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gelet op dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens het gemeentelijke beleid en/of archeologische verwachtingskaart relevant zijn, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

#### *Onderhavig plan*

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting. Het gemeentelijk beleid aangaande archeologie wordt besproken in paragraaf 2.3.

## **2.2 Provinciaal/regionaal beleid**

### **2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014**

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op 'Kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Op onderstaand fragment

uit de kaart 'Zonering Limburg' is voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven welke zoneringen van toepassing zijn.

#### *Onderhavig plan*

Het plangebied is gelegen in de zone 'stedelijk centrum'. De uitgangspunten die gelden binnen deze zone zijn in het onderstaande kort toegelicht.



#### *Stedelijk centrum*

De zonering 'Stedelijk centrum' is gereserveerd voor de grotere binnensteden, die worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze centrumgebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. De beleidsaccenten liggen daarbij op de ontwikkeling van het centrumstedelijk woonmilieu, de verdere ontwikkeling als bovenregionaal verzorgend centrum voor voorzieningen en detailhandel, de multimodale bereikbaarheid en de cultuurhistorie.

#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een hotel in het luxe segment met 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers en 45 hotelappartementen (waarvan 33 tevens als reguliere hotelkamer kunnen worden ingezet), zeven grondgebonden stadsvilla's en een ondergrondse parkeergarage. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden binnen de zone 'stedelijk centrum'. Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de uitgangspunten uit het POL2014.

### **2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014**

In de Omgevingsverordening Limburg (OvL2014) wordt onder meer aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 van deze toelichting.

Daarnaast is artikel 2.4.2 van de OvL2014 aangegeven dat een bestemmingsplan geen toevoeging van nieuwe woningen mag bevatten die niet zijn vastgelegd in een regionale structuurvisie. Hierover meer in paragraaf 2.2.3 van deze toelichting.

### **2.2.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-

Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'. De onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

#### Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

#### Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€ 700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.

#### Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
  - 1) slopen;
  - 2) financiële compensatieregeling;
  - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
  - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

### *Onderhavig plan*

Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan is met name de bouw van zeven stadsvilla's relevant. Het plangebied is gelegen in het (centrum)stedelijk woonmilieu. In het centrumstedelijk woonmilieu is sprake van meer vraag dan aanbod aan aantrekkelijke woningen. Voorzieningen vormen in deze gebieden een essentieel onderdeel van de kwaliteit van het gebied. De zeven stadsvilla's bieden een nieuw stedelijk woonmilieu midden in het centrum van Maastricht en vervangen bestaande, te slopen incurante woningen. In dit plan gaat het overigens per saldo niet om het toevoegen van woningen. Omdat er acht bestaande woningen worden gesloopt, is sprake van 'saldo 0', oftewel geen toe- of afname. Er is derhalve ook geen sprake van een compensatieplicht. Het plan is in lijn met het beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040**

De Omgevingsvisie 2040 (vastgesteld d.d. 06.10.2020) is de strategische visie voor de fysieke leefomgeving van Maastricht richting 2040. Het betreft een visie op nieuwe ontwikkelingen én het behoud en beheer van bestaande kwaliteiten in de stad. De thema's duurzaamheid, gezondheid en veiligheid krijgen hierbij bijzondere aandacht. De moeilijkheid van deze visie is de onzekerheid over het aantal inwoners van Maastricht: het is niet zeker of dit groeit, stabiliseert of daalt. De prognoses lopen dan ook uiteen van een verwachte groei van Maastricht naar 133.800 inwoners in 2040, tot een daling van het aantal inwoners naar 116.200. Ook is er een 'gemiddelde' prognose van een inwoneraantal dat rond de 120.000 blijft. Met deze uiteenlopende prognoses is ook de toekomstige samenstelling van de Maastrichtse bevolking onzeker. In de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van minimaal een stabilisatie van het aantal inwoners richting 2040. Bij groei is het van belang dat de stad voldoende flexibiliteit en aanpassingsvermogen heeft om een toename van het aantal bewoners en bijbehorende sociaaleconomische activiteiten op te vangen. Groei is daarmee geen doel op zich, maar wel een toekomstscenario waar rekening mee wordt gehouden.

In deel I van deze Omgevingsvisie is wederom gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden. De voorliggende projectlocatie is gelegen in het gedeelte van Wyck dat in het gebiedsprofiel 'dynamische centra bestaand (stadshart)' is gelegen. Dit zijn de gebieden met een hoogstedelijke sfeer en een functie voor de hele stad en (Eu)regio. Deze centra hebben een (boven)regionale en zelfs internationale betekenis en leveren daarmee een grote bijdrage aan de (Eu)regionale netwerkfunctie van Maastricht. Door de mix aan voorzieningen in combinatie met unieke ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zijn deze gebieden van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. Het betreft hier een deel van de Binnenstad (stadshart, Sphinxkwartier en stationsomgeving) en gebieden buiten de Binnenstad: het retailpark Belvédère, de Brightlands Maastricht Health Campus en Geusselt. In deze gebieden ligt het accent op het toevoegen van stedelijke dynamiek. In deze gebieden wordt ook gewoond in de dynamiek, met uitzondering van het retailpark Belvédère. Het streven is om de dynamiek van het stadshart uit te breiden naar het Sphinxkwartier en de stationsomgeving door de intensiteit en diversiteit aan functies te verhogen.

Binnen het gebiedsprofiel 'dynamische centra' geldt:

- het garanderen van optimale (Eu)regionale bereikbaarheid voor alle vervoersmiddelen (auto, openbaar vervoer, fiets en lopen) met bijzondere aandacht voor verbeteren openbaar vervoer;
- aantrekkelijke openbare ruimten en hoge ruimtelijke kwaliteit, waardoor beleving en ontmoeting in gebouwen en openbare ruimten gestimuleerd wordt;
- zorgvuldig hergebruik van (industriële) cultureel erfgoed met respect voor de monumentale en archeologische waarden bij nieuwe ontwikkelingen;
- parkeren op afstand wordt gestimuleerd en parkeren in de openbare ruimte wordt geleidelijk afgebouwd zodra alternatieven zijn gerealiseerd (in gebouwen en/of op afstand);
- slimme vormen van vergroening (behoud en uitbreiding) zijn nodig om hittestress tegen te gaan, ook op particuliere (binnen)terreinen, door bijvoorbeeld gevelgroen en aanplant van bomen;
- koesteren van het woonmilieu 'wonen in de dynamiek'.

In deel II wordt meer inhoudelijk ingegaan op de verschillende beleidskeuzen. Ten aanzien van het hotelbeleid wordt ingezet op kwalitatieve vernieuwende concepten. Dit omdat gestreefd wordt naar meer differentiatie van het aanbod in de stad. Zo wordt voorkomen dat meer van hetzelfde wordt toegevoegd aan de hotelmarkt in Maastricht. Daarnaast is er in het hotelbeleid voor gekozen om uit te gaan van een berekende marktruimte aan nieuw toe te voegen hotelkamers in Maastricht, die zorg draagt voor een evenwichtige en gezonde hotelmarkt.

Onderhavig plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Maastricht 2040'. Het plangebied is goed bereikbaar voor alle modaliteiten, ligt in een aantrekkelijke openbare ruimte waar sprake is van ontmoeting, er is sprake van herontwikkeling van de locatie van de voormalige bioscoop Cinema Palace en directe omgeving waarbij met respect wordt omgegaan met monumentaal erfgoed (instandhouding gevel Cinema Palace). Ook wordt een woonmilieu toegevoegd in het plan en wordt het parkeren ondergronds opgelost.

### **2.3.2 Visie op de binnenstad 2030**

Deze in 2015 vastgestelde integrale visie is bedoeld om de belangrijkste kenmerken van de binnenstad (kennisstad, cultuurstad, ontmoetingsstad en woonstad) te gaan versterken. Hieraan wordt onder andere invulling gegeven door het ruimte bieden aan experimenten in de binnenstad, onderzoek naar alternatief (duurzaam) transport en het stimuleren van nieuwe evenementen voor jongeren en innovatieven. Door te werken met binnenstadsbuurten (buurtkarakters) worden de karakteristieke kenmerken van de diverse binnenstadsbuurten benut. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen buurtkarakter 6 'Percee'. De kenmerken van dit gebied anno 2030 zijn statigheid, levendigheid, gezelligheid, sfeervol en kleurrijk. De fysieke ruimte bestaat hoofdzakelijk uit klein- en grootschalige 19<sup>de</sup> eeuwse panden. De functies die hier passen zijn winkels, horeca, en wonen op verdiepingen. Daarnaast is ook een behoefte aan verbrede en nieuwe hotelconcepten. De realisering van een hotel gecombineerd met hotelappartementen past binnen deze gewenste functies en binnen de gewenste verbreding van hotelconcepten. Het initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Visie op de binnenstad 2030.

### **2.3.3 Woonprogrammering Maastricht, september 2016**

Maastricht is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Niet alleen voor de eigen inwoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenaanbod, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Door de regionale demografische ontwikkeling zal de stad fysiek niet meer groeien. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog wel iets toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname. Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte, in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden.

#### *Nieuwbouw in de periode tot en met 2020*

In het Woonprogramma Maastricht is vastgelegd dat de herstructurering van de woningmarkt in de komende jaren wordt vormgegeven middels een aantal grote nieuwbouwprojecten zoals De Groene Loper en de woningbouwontwikkeling in het Sphinxkwartier, als onderdeel van het programma Belvédère. Deze projecten voorzien gezamenlijk in de realisatie van circa 700 woningen tot 2020. Naast nieuwbouw is herstructurering van de bestaande woningvoorraad een belangrijk spoor om te komen tot een evenwichtige woningmarkt in Maastricht. Het voorliggende plangebied is gelegen in het centrumgebied (analoog met het centrumstedelijk



woonmilieu uit de regionale SVWZL), dat gekwalificeerd is als een woongebied te midden van winkels, kantoren en voorzieningen. Het is druk op straat, er zijn veel voorbijgangers en er is minder buurtgevoel. Parkeren vindt meestal plaats in gebouwde voorzieningen. De woningen zitten meestal in de hogere prijsklassen, aangevuld met studentenhuisvesting. Aan dit woonmilieu is nog behoefte, maar wel beperkt. Dat wil zeggen dat toevoegingen van een bovengemiddelde kwaliteit dienen te zijn. In de voorliggende situatie is, zoals aangegeven, geen sprake van het toevoegen van woningen.

#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voorziet onder meer in de sloop van acht bestaande incurante woningen (Bourgognestraat 26, 28, 30, 32, 34 en 36 en Wycker Grachtstraat 11 en 13) en de bouw van zeven nieuwe stadsvilla's. Er vindt derhalve een kwaliteitsslag plaats op een binnenstedelijke locatie die thans niet openbaar toegankelijk is, zonder woningen toe te voegen. Met de herontwikkeling van het gebied worden sedert vele jaren leegstaande panden gesloopt, wordt een nieuwe ruimtelijk-stedenbouwkundige invulling aan het gebied gegeven en wordt het gebied weer toegankelijk via een nieuwe openbare voetgangers- en fietszone.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan aansluit bij de beleidsdoelstellingen die zijn geformuleerd in de Woonprogrammering Maastricht 2016.

### **2.3.4 Nota Parkeernormen 2021**

In Nota Parkeernormen 2021 wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkcijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De Parkeernormen Maastricht 2017 zijn van kracht sinds 11 juli 2017. De parkeernormen voor de verschillende deelfuncties zijn als dynamische verwijzing opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Voor de wijze waarop in onderhavig plan rekening is gehouden met de binnen de gemeente Maastricht te hanteren parkeernormen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.5 van deze toelichting.

### **2.3.5 Horecanota 2016-2019**

De raad van de gemeente Maastricht heeft op 31 mei 2016 de Horecanota 2016-2019 vastgesteld. Het horecabeleid van de gemeente Maastricht heeft als motto kwaliteit, gastvrijheid en vernieuwing, omdat steeds meer mensen steden als Maastricht bezoeken. De Horecanota 2008 is geëvalueerd in 2012. Daaruit kwam naar voren dat het bestaande beleid een goed instrument is geweest. De positie van de horeca in Maastricht is onveranderd hoog gebleven ten opzichte van regio en Nederland als geheel. Toch heeft dat beleid niet geleid tot veel nieuwe kwalitatief sterke horeca-initiatieven. De wens tot actualisatie is dan ook duidelijk, ook vanwege nieuwe ontwikkelingen van winkelondersteunende horeca en detailhandel in horecagelegenheden. De nieuwe horecanota 2016-2019 heeft als motto "Kwaliteit, Gastvrijheid en Vernieuwing" en is terughoudend als het gaat om meer van hetzelfde maar geeft mogelijkheden voor meer vernieuwende concepten.

Samengevat moet het nieuwe horecabeleid er toe bijdragen dat:

- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen bij het imago van de stad die Maastricht wil zijn en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;
- er een spannender aanbod voor jongeren en studenten komt;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en kwantitatief en kwalitatief mede voorziet in de behoefte van de doelgroepen uit de economische visie;
- er in de horeca zoveel mogelijk werkgelegenheid behouden blijft;
- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu, o.a. door informatieverstrekking, overleg, bemiddeling en, als sluitstuk, een goede handhaving.

### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een hotel in het luxe segment (4 sterren superieur) met 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers en 45 hotelappartementen (waarvan 33 tevens als reguliere hotelkamer kunnen worden ingezet) met bijbehorend restaurant<sup>1</sup> en loungebar. Uit het uitgevoerde marktonderzoek (zie motivering 'ladder voor duurzame verstedelijking' in subparagraaf 2.1.2) is gebleken dat aan dit type hotel nog behoefte is in Maastricht en dat dit hotel past binnen het imago van de stad en een bijdrage levert aan het kwaliteitsniveau van de horeca. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Horecanota 2016-2019 van de gemeente Maastricht.

### **2.3.6 Hotelbeleid 2018**

In het Hotelbeleid 2015-2018 heeft de gemeente het bestaande hotelbeleid voor nieuwvestiging qua systematiek - toets op mate van vernieuwing van het concept en haalbaarheid - overeind gehouden. Tegelijkertijd wilde zij ook ruimte geven aan vernieuwende concepten om de marktruimte in de verschillende segmenten beter te benutten. Dat betekent deels reguleren en deels liberaliseren. Ten eerste is in het Hotelbeleid 2015-2018 bij de haalbaarheidstoets meer accent gelegd op vernieuwing. Met vernieuwing wordt bedoeld het binnenhalen van nog niet in Maastricht voorkomende hotelconcepten die nieuwe doelgroepen naar de stad halen en daarmee voor extra overnachtingen zorgen. Ten tweede is de haalbaarheidsstudie afgeschaft voor kleinschalige logiesaccommodaties tot en met 7 kamers. Dit mag alleen als geen woningen verdwijnen. Wel wordt voor elke locatie afgewogen of deze functie daar geschikt is (planologische afweging). Hiermee wordt de toenemende markt voor kleinschalige logies beter bediend, terwijl de woonfunctie blijft en alle overige vereisten voor kleine hotels gelden. Ten derde is de haalbaarheidstoets ook afgeschaft voor bestaande hotels die met maximaal 7 kamers uitbreiden en voor de bestaande hotels vanaf 140 kamers die met maximaal 5% uitbreiden.

Inmiddels heeft een evaluatie van dit Hotelbeleid 2015-2018 plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het Hotelbeleid 2015-2018 grotendeels geconsolideerd en deels geactualiseerd bij raadsbesluit van 27.11.2018. De actualisering hebben betrekking op:

- de ondergrens van 7 kamers voor een haalbaarheidsstudie ook koppelen aan 21 bedden;
- het tweejaarlijks actualiseren van de marktbehoefte;
- bij marktonderzoeken dient als uitgangspunt de marktruimte van het realistisch scenario te worden gehanteerd;
- de datum waarop de hotelvergunning wordt verleend is het moment waarop de marktruimte voor de gemeente wordt herberekend. Bij het wegvallen van bestaande hotels of het niet uitvoeren van verleende vergunningen komt marktruimte beschikbaar voor andere alternatieve hotelontwikkelingen;
- de nog vast te stellen nota toeristische verhuur zal aanvullend zijn op de hotelnota.

### Toetsingskader

Voor het vestigen van een nieuw hotel vanaf 8 kamers dient de haalbaarheid nog steeds te worden aangetoond met een haalbaarheidsstudie. Hiervoor is een toetsingskader ontwikkeld. De nadruk ligt hierbij op de inhoudelijke meerwaarde voor de stad: 'trekt het concept nieuwe (lees: extra) gasten naar de stad?' en 'is het hotelconcept onderscheidend genoeg?'. Daarbij moet ook onderbouwd worden dat het initiatief duurzaam is: 'is aantoonbaar sprake van een haalbare en realistische investering en hotelexploitatie?'. Naast deze algemene criteria onderscheidt het toetsingskader twee soorten criteria:

1. Markttechnisch ('genereren additionele vraag'):
  - a. het hotel biedt meerwaarde voor de stad, het trekt nieuwe gasten aan\*, en
  - b. het zorgt voor meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod.
2. Economisch/financieel, ofwel de financiële haalbaarheid van het hotel aantonen door een meerjaren-exploitatiebegroting.

*\*Sinds 16 maart 2017 moet volgens het aangepaste toetsingskader voor nieuwe initiatieven worden aangetoond dat het initiatief ten minste 15% tot 20% additionele vraag genereert.*

---

<sup>1</sup> Het restaurant is uitsluitend bedoeld voor hotelgasten en kan niet zelfstandig opereren.



### Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht'

Het hotelbeleid van Maastricht is gericht op vernieuwing en nieuwe hotelinitiatieven dienen te passen binnen de beschikbare marktruimte in Maastricht. De marktruimte is het verschil tussen het aanbod aan hotelkamers en de verwachte vraag naar hotelkamers (nu berekend tot 2027). Deze marktruimte wordt elke twee jaar in kaart gebracht (conform raadsbesluit hotelbeleid d.d. 27-11-2018) en dient als uitgangspunt bij toetsing van nieuwe initiatieven. ZKA Leisure Consultants heeft op verzoek van het college een onderzoek naar de beschikbare marktruimte uitgevoerd. Uit het rapport blijkt dan dat de huidige beschikbare marktruimte 473 kamers bedraagt. Hiervan zijn 243 kamers toebedeeld aan 'harde plannen'. Dit zijn hotelinitiatieven die sinds eind 2018 zijn gerealiseerd of middels een haalbaarheidsstudie hebben aangetoond dat zij voor voldoende vernieuwing in de hotelmarkt zorgen. Afgelopen jaren hebben geleerd dat niet alle hotelinitiatieven ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Bij nieuwe hotelinitiatieven (8 kamers of meer) dient middels een haalbaarheidsstudie aangetoond te worden dat met minimaal 15% van de kamers nieuwe (extra) gasten naar de stad wordt getrokken. Het aandeel van de overige nieuwe kamers (85% of minder) moet passen binnen de beschikbare marktruimte. Ook een uitbreiding (met meer dan 7 kamers) van een bestaand hotel moet passen binnen de marktruimte.

### *Onderhavig plan*

Ter voorbereiding op de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan dat de planologische basis biedt voor een omgevingsvergunning voor het hotel is in opdracht van de initiatiefnemer door een gespecialiseerd bureau een studie verricht naar de haalbaarheid van een hotel van deze omvang en met deze deelfuncties in Maastricht. Het belangrijkste dat de haalbaarheidsstudie moet aantonen is dat het beoogde hotel aanvullende vraag voor Maastricht genereert. Met andere woorden, het hotel moet in staat zijn (een noemenswaardig aantal) gasten te trekken die zonder de aanwezigheid van het betreffende hotel niet in een Maastrichts hotel zouden overnachten. In de geldende checklist is vastgelegd dat de aanvullende vraag minimaal 15 à 20% dient te zijn. Daarnaast moet het initiatief aantonen dat het financieel haalbaar is binnen de hotelmarkt van Maastricht.

De gemeente heeft het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek vervolgens laten toetsen door ZKA Leisure Consultants & Planners dat deze ontwikkeling heeft beoordeeld als haalbaar en aanvullend voor Maastricht. De additionele vraag voldoet aan de gemeentelijke eisen door de combinatie van het internationale loyaltyprogramma, internationale marketing en reserveringssysteem van de betreffende (wereldwijd opererende) hotelketen. Dit is eveneens onderbouwd door middel van een consultatie van betrokken marktpartijen. Met deze inzichten als uitgangspunt is de additionele vraag derhalve positief beoordeeld.

In de toets van de haalbaarheidsstudie is beoordeeld dat de combinatie van hotelappartementen en hotelkamers en het bijbehorende concept de marktkracht en -potenties heeft om te voldoen aan de aanvullende vraag. Daarnaast is het criterium van de financiële haalbaarheid door zowel gemeente als extern adviesbureau als voldoende beoordeeld. Resumerend is de toetsing van de haalbaarheidsstudie Palace aan het hotelbeleid met een positief resultaat doorlopen. Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door ZKA zijn gezamenlijk als separate bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen. Vanwege de vertrouwelijke informatie over de bedrijfsvoering van het hotel zijn de financiële gegevens in het haalbaarheidsonderzoek zwart gelakt.

### **2.3.7 Nota Bodembeheer (2012)**

De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Het Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening.

Het bodembeheer in Maastricht is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het

gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van deze toelichting.

### **2.3.8 Gebiedsgericht Grondwaterbeheer Maastricht-Oost (Gbb)**

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen. In het Ggb zijn doelstellingen opgenomen voor verschillende tijdsperioden. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn (dat is inmiddels de huidige periode) is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbeperkingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

### **2.3.9 Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012**

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is "behoud door behoedzame ontwikkeling". Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

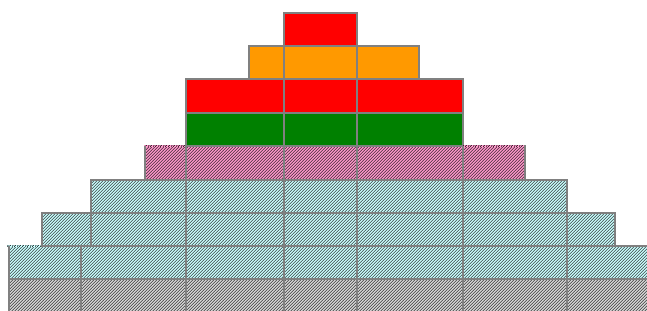
- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaarden kaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per type gebied keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen wordt meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien.
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.

- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling.
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verwerft, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Het 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen. Er is als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak. De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Eén van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars. De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' zijn:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische -randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ vóór behoud ex situ (opgraving).

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:



*Dominant bouwwerk*  
*Kenmerkend bouwwerk*  
*Waardevol cultuurhist element*  
*Waardevol groenelement*  
*Cultuurhist. Attentiegebied*  
*Archeologische zone a*  
*Archeologische zone b*  
*Archeologische zone c*  
*Primaire bestemming*

Onlangs is de regeling van het Maastrichts Planologisch Erfgoed ook iets vereenvoudigd en verduidelijkt, waardoor deze ook beter leesbaar is voor de eindgebruikers van het plan. Zo is de dubbelbestemming gesplitst in 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' en 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie', zodat het onderscheidend vermogen van beide onderdelen wordt verbeterd. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels. Geconcludeerd wordt dat het cultureel erfgoed is verankerd in het voorliggend bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Maastricht in het stadsdeel Wyck. Grofweg is het gelegen tussen de Lage Barakken, de Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied aangeduid binnen de omlijning:



## *Dynamiek van Wyck*

Het deel van Wyck waarin dit plangebied is gelegen wordt gedomineerd door twee hoofdassen: de route Wycker Brugstraat-Stationsstraat (ten noorden van het plangebied) respectievelijk de route Wilhelminasingel-Wilhelminabrug (ten oosten van het plangebied). De eerstgenoemde hoofdasje bestaat hoofdzakelijk uit panden met de functies detailhandel, horeca en (publieksaantrekkende) dienstverlening en kan worden gekarakteriseerd als een echt centrumgebied. Dat geldt ook voor straten als de Hoogbrugstraat en de Rechtstraat. De tweede as bestaat hoofdzakelijk uit kantoorfuncties. Opvallend in dit gebied is, met name in de winkelstraten, de hoge mutatiegraad. Kleinere winkels en horecagelegenheden verwisselen vaak van functie, eigenaar of huurder. Dit tekent ook de hoge dynamiek in dit deel van Wyck. Functioneel is sprake van een hoge mate van functiemenging. Op de verdiepingen wordt veelal gewoond (reguliere huisvesting, appartementen, studentenhuishuizing).

## *Bebouwing*

De dynamiek binnen het voorliggende plangebied is al geruime tijd minimaal. Niet alleen is sprake van een gesloten bouwblok dat niet openbaar toegankelijk is; ook staat een deel van de bebouwing van de voormalige bioscoop 'Palace' al vele jaren leeg en is bouwkundig in slechte staat. De bebouwing aan de Lage Barakken bestaat, naast de bebouwing van Palace (met de kenmerkende gevel) en de bebouwing op de hoek met de Wycker Brugstraat, tot aan de Bourgognestraat hoofdzakelijk uit garagepoorten beklad met graffiti. De noordzijde van de Bourgognestraat laat hetzelfde beeld zien. Ook de aanpalende woningen Bourgognestraat 26 tot en met 36 zijn verwaarloosd en in slechte bouwkundige staat. Deze woningen dateren overwegend uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Door deze kwalitatief slechte bebouwing is de uitstraling van dit gedeelte van de Bourgognestraat niet positief. Aan de westzijde van het plangebied (Wycker Grachtstraat) zal de bebouwing van nummer 11 en 13 worden gesloopt ten behoeve van het plan. Hier zal een doorbraak ontstaan in de vorm van een



nieuwe verbindingroute voor langzaam verkeer. Op de onderstaande foto's is de beschreven situatie in beeld gebracht:



*Bebouwing Lage Barakken*



*Gevel voormalige bioscoop 'Palace' (blijft behouden)*



*Garagepoorten aan de Lage Barakken*



*Zicht op hoek Lage Barakken/Bourgognestraat*



*Bebouwing Bourgognestraat*



*Bebouwing Wycker Grachtstraat 11 en 13*

Wat opvalt is het grote plein centraal op het terrein dat tot op de dag van vandaag dient als tijdelijke parkeervoorziening totdat de nieuwe planontwikkeling een aanvang neemt. De omliggende bebouwing van het plangebied aan de Bourgognestraat is overwegend woonbebouwing, aan de Lage Barakken is dit een combinatie van wonen en kantoren en aan de Wycker Brugstraat is het een (zeer) gemengd palet aan centrumfuncties met woonfuncties op de verdiepingen.

# Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen

## 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkelingsgerichte delen van het plangebied van dit bestemmingsplan. Zoals in het eerste hoofdstuk is aangegeven heeft de gemeente Maastricht in april 2016 met een ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van de gronden van de voormalige 'Cinema Palace' en aansluitende gronden die nog in eigendom zijn van de gemeente, tot een hotel en zeven grondgebonden, stadsvilla's met een ondergrondse parkeergarage voor gezamenlijk gebruik. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt de bebouwing in het plangebied (bestaande uit acht woningen met bijbehorende opstallen en het oude pand van de voormalige bioscoop) gesloopt. Het college van B&W heeft op 24 april 2018 ingestemd met het voorliggende hotelconcept. De raad heeft op 11 februari 2020 geen wensen of bedenkingen ingediend tegen de verkoop van de Palace-locatie.

Achtereenvolgens komen de hotelfunctie (paragraaf 4.2), de woningen (paragraaf 4.3), verkeer en ontsluiting (paragraaf 4.4) en het parkeren in de parkeergarage (paragraaf 4.5) aan de orde.

Voor het totaalbeeld is onderstaande een afbeelding van het plan weergegeven met daarin aangegeven het onderscheid tussen de hotelfunctie (in rood) en de zeven stadsvilla's (in geel). Het hotel ligt in het oostelijk deel van het plangebied in een U-vorm als een soort schil in twee bouwdelen om het binnenterrein heen. Twee van de zeven te realiseren woningen worden tussen deze schillen in gebouwd (dus eveneens aan de oostelijke helft) en de overige vijf woningen worden aan de westzijde van het plangebied gebouwd. De meest westelijk gelegen woning (die via een afwijkingsbevoegdheid gesplitst kan worden in twee woningen) is gelegen op de hoek van een nieuwe verbindingroute richting de Wycker Grachtstraat. Alle woningen krijgen een tuin. Van oost naar west zal door het plangebied een nieuwe verbindingroute voor langzaamverkeer (fietsers en voetgangers) worden aangelegd, die centraal in het gebied ook een aftakking krijgt naar de Bourgognestraat. Daarmee wordt een verbinding gemaakt met het Bourgogneplein. Hiermee wordt dit voorheen gesloten bouwblok geopend naar de omgeving en ontstaan feitelijk twee nieuwe (loop/fiets)straten.





## 4.2 Hotel

Het te realiseren hotel in het luxe segment (vier sterren superieur) omvat 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers (elk bestaande uit 2 reguliere hotelkamers, die ook los van elkaar kunnen worden verhuurd) en 45 hotelappartementen. De hotelappartementen zijn logiesappartementen met een verblijfsduur gelegen tussen 4 weken en maximaal 6 maanden. Het betreffen uitdrukkelijke geen woningen. Van deze 45 hotelappartementen zijn er maximaal 33 inzetbaar als regulier hotelkamer worden gebruikt. In totaal maakt het plan maximaal 138 hotelkamers mogelijk.

De hotelappartementen worden in blok B gerealiseerd. Zowel de hotelkamers als de hotelappartementen maken deel uit van het totaalconcept, dat door één hotelexploitant zal worden geëxploiteerd. Het hotel wordt gerealiseerd in twee gebouwdelen (gebouw A en gebouw B, zie inzet). Op de begane grond van gebouw A zijn onder meer een receptie, restaurant en een (lounge)bar voorzien. Deze voorzieningen zijn uitsluitend bedoeld voor de hotelgasten.

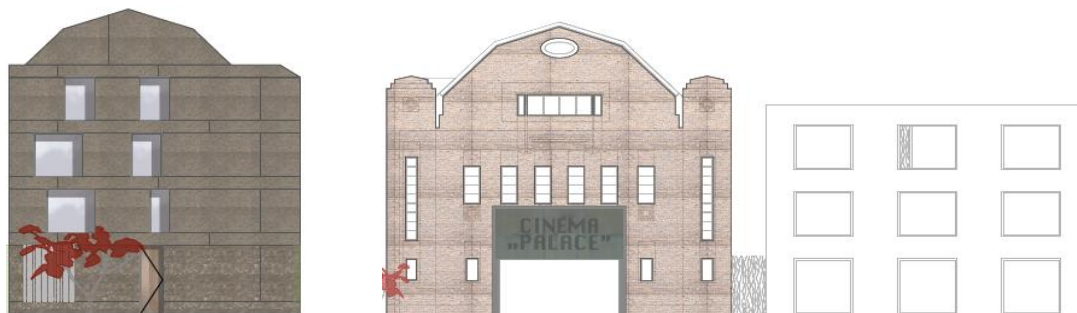


Het hotel wordt gebouwd in vier bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag in de kap wordt gerealiseerd. De hoofdentree van het hotel is geprojecteerd op het binnenterrein in gebouw A. De entree (en uitgang) van de parkeergarage zal worden gerealiseerd aan de Lage Barakken. Op onderstaande afbeelding is een impressie van gebouw A vanaf het binnenterrein weergegeven (de bronskleurige deur op de afbeelding is de entree van het hotel):



Aanzicht gebouw A vanaf binnenterrein (bron: Wiel Arets Architects)

De nokhoogte van gebouw A bedraagt 16,4 meter en deze sluit daarmee aan op de bestaande bebouwing. Onderstaand zijn de zijaanzichten van gebouw A vanaf de westzijde en vanaf de Lage Barakken (oostgevel) weergegeven. Aan de westgevel zijn op de begane grond zo min mogelijk gevelopeningen geprojecteerd vanwege de privacy van de bewoners van de aanpalende nieuwe stadsvilla. De bestaande kenmerkende oostgevel (de zijgevel van de voormalige bioscoop 'Palace') blijft behouden en wordt gerenoveerd. Hiermee wordt een kenmerkende gevel in deze straat nieuw leven ingeblazen.



*Westgevel gebouw A*

*Oostgevel gebouw A (met aanpalende bebouwing), bron: Wiel Arets Architects*

Gebouw B bevindt zich aan de zuidoostzijde van het plangebied en heeft een L-vorm. Ook dit gebouw wordt uitgevoerd in vier bouwlagen, maar kent door een andere dakopbouw een lagere nokhoogte van 14,9 meter. In de zuidoosthoek van de L-vorm is de entree van de parkeergarage aan de Lage Barakken gesitueerd. Aan de zijde van het binnenterrein is eveneens een entree voorzien. Onderstaand is een impressie van het aanzicht op gebouw B vanaf het binnenterrein weergegeven:



*Aanzicht op gebouw B vanaf binnenterrein (bron: Wiel Arets Architects)*

Bij dit gebouw B is ervoor gekozen de nokhoogte lager te maken om een passende aansluiting op de aanpalende bebouwing aan de Bourgognestraat te kunnen realiseren. Onderstaand is het aanzicht op gebouw B vanuit de Bourgognestraat weergegeven. Tussen de nieuwbouw van het hotel en de bestaande bebouwing is de aftakking van de nieuwe interne verbindingroute geprojecteerd. Hierdoor is de overgang tussen de bouwmassa en bouwhoogte van het hotel (1,5 meter verschil) en die van de bestaande bebouwing goed inpasbaar:



*Aanzicht op gebouw B vanaf de Bourgognestraat met aanpalende bebouwing (bron: Wiel Arets Architects)*

Op onderstaande afbeeldingen zijn de aanzichten van de oostgevel (Lage Barakken) en de westgevel (vanaf de aftakking van de nieuwe verbindingroute) weergegeven. De bij de oostgevel aangeduide bronskleurige poort is de entree van de parkeergarage:



*Aanzicht op gebouw B vanaf de Lage Barakken (oostgevel, l.) en de westgevel (r.) (bron: Wiel Arets Architects)*



Op deze wijze zijn de gebouwen A en B van het hotel ruimtelijk-stedenbouwkundig goed ingepast in de omgeving, met respect voor de bestaande, aanpalende bebouwingsmassa's. Qua sfeer en straatbeeld lijkt het te realiseren hotelgebouw op een wooncomplex waardoor het goed aansluit bij de omliggende woonbebouwing.

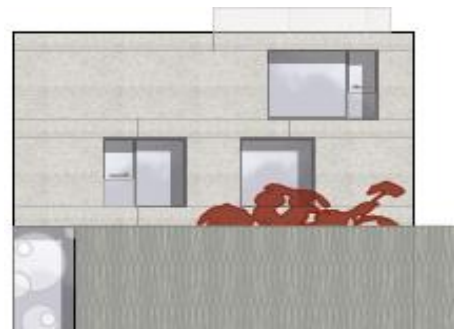
### 4.3 Woningen

De zeven stadsvilla's worden in het centrale deel van het plangebied gebouwd, waarvan twee tussen de gebouwen A en B van het hotel en de andere zes aan de westzijde van het plangebied.

Op deze wijze liggen de stadsvilla's als losse elementen verspreid over het plangebied. Deze indeling draagt bij aan het creëren van meer 'lucht' in dit voorheen gesloten bouwblok. De verspreid liggende woningen zijn alle gelegen aan de nieuwe verbindingroute, waardoor een open 'straatwand' ontstaat.



De stadsvilla's worden alle uitgevoerd met een plat dak. De woningen 1, 2, 3, 6 en 7 (zie inzet) worden gebouwd in drie bouwlagen met een bouwhoogte van 10,4 meter en een dakterras. De woningen 4 en 5 worden gebouwd in twee bouwlagen met een bouwhoogte van 7,4 meter en een dakterras. Alle woningen krijgen een tuin. Zes van de zeven woningen hebben de entree aan het binnenterrein, alleen de meest westelijk gesitueerde woning heeft de entree aan de Wycker Grachtstraat. Op onderstaande afbeeldingen zijn aanzichten van de twee typen woningen/stadsvilla's weergegeven:



Aanzichten stadsvilla's in drie bouwlagen – vanaf binnenterrein en westgevel (bron: Wiel Arets Architects)



Aanzichten stadsvilla's in twee bouwlagen – vanaf binnenterrein en westgevel (bron: Wiel Arets Architects)

De positionering van de woningen is zodanig gekozen dat de afstanden tussen de nieuwe woningen en de achtergevels van de bestaande woningen voldoende groot zijn, waardoor privacybelemmeringen worden voorkomen. Voor de woningen 6 en 7 is dit niet aan de orde.

## 4.4 Verkeer en ontsluiting

Door RoyalHaskoningDHV is het onderzoek 'Herontwikkeling Palace Wyck-Parkeren en verkeer' (d.d. 11.11.2019, separate bijlage 1) uitgevoerd. Het rapport is gebaseerd op het plan betreffende een hotel in het luxe segment met 105 hotelkamers en 45 hotelappartementen en 7 stadsvilla's. Naast hotel, hotelappartementen en stadsvilla's is voorzien in een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen.

### Verkeer

Voor de verkeersbewegingen ('verkeersgeneratie') is uitgegaan van de landelijke CROW normen. Momenteel trekt de locatie ook verkeer (huidige garageboxen en parkeerterrein), maar als wordt uitgegaan van 'nieuwe' verkeersbewegingen, dan wordt gerekend met 186 verkeersbewegingen van en naar de locatie. Het resultaat van deze berekening is in onderstaand schema weergegeven (bron: DHV/Haskoning):

	Norm verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie per etmaal
93 hotelkamers (waarvan 12 family-rooms) <sup>4</sup>	9,25 verkeersbewegingen / 10 kamers	97,1
45 hotelappartementen	9,25 verkeersbewegingen / 10 kamers	41,6
7 stadsvilla's (in 2 en 3 lagen)	6,8 verkeersbewegingen / woning	47,6
<b>TOTAAL</b>		<b>186,3</b>

De huidige straten in de omgeving kunnen deze verkeersbewegingen prima afwikkelen. Daarnaast kan het hotel nog stimuleren dat korte ritten in Maastricht en de directe omgeving zoveel mogelijk te voet of met de (deel)fiets worden gedaan en kan het aantal verkeersbewegingen daardoor lager uitkomen dan de berekende aantallen motorvoertuigen per etmaal.

### Ontsluiting

Hotelgasten, bewoners en leveranciers kunnen alleen via de Wyckerbrugstraat naar de Lage Barakken komen. De Lage Barakken is (tussen de Wycker Brugstraat en Bourgogne) bestemd voor éénrichtingsverkeer (richting zuiden toegestaan).

Aankomend verkeer zal, voordat het bij de Wycker Brugstraat aankomt, vanuit zowel het noorden (Wilhelminasingel of Lage Barakken), westen (Stationsstraat) en zuiden (Wilhelminasingel) komen. De toename op deze straten is dermate beperkt dat dit op de huidige aantallen niet of nauwelijks merkbaar zal zijn. Daarnaast is wegvak Lage Barakken (tussen Wycker Brugstraat en Bourgognestraat) een rustige straat met een etmaalintensiteit van circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Ook na realisatie van een hotel zal dit een rustige (woon)straat blijven.

Doordat vertrekkend verkeer (vanuit de Palace-locatie) niet de Lage Barakken (richting Hoogbrugstraat) in mag rijden, vanwege het hier ingestelde éénrichtingsverkeer, is de meest logische route voor gemotoriseerd verkeer via de Bourgognestraat (richting Wilhelminasingel) én vervolgens over de parallelweg aan de Wilhelminasingel. Daarbij wordt allereerst afgeslagen nabij de Lage Barakken-Bourgognestraat en vervolgens bij de kruising Bourgognestraat-parallelweg Wilhelminasingel. Fietsers kunnen hier (bij de voetgangersoversteek) de parallelweg én de Wilhelminasingel oversteken, terwijl het overige verkeer hier niet op bedacht is. Deze locatie blijft aandacht vragen, maar verandert niet wezenlijk door de ontwikkeling van het plan.

Laden en lossen zal, gezien de ligging van receptie en restaurant, plaatsvinden op de bestaande laad- en losplek aan Lage Barakken (gelegen buiten het plangebied) en vanuit de parkeerkelder. In de kelder is een opslagruimte voorzien, die onder andere dient voor opslag van het linnengoed. Het incidenteel laden en lossen aan de Lage Barakken vindt overdag plaats en zal, gelet op de verkeersintensiteiten alhier, niet leiden tot verkeersknelpunten. Er blijft voldoende passeerruimte over wanneer voertuigen laden en lossen in de eenrichtingsweg ter hoogte van het hotel.

Hotelgasten worden bij aankomst direct doorgeleid naar de parkeerkelder. Vanuit de parkeerkelder komen de gasten rechtstreeks uit bij de ontvangstbalie.

## 4.5 Parkeergarage

In de door RoyalHaskoning/DHV uitgevoerde studie is ook het parkeren onderzocht. Volgens de gemeentelijke parkeernormen dienen er voor het hotel en de 7 stadsvilla's 160 parkeerplaatsen te worden voorzien. Op onderstaande afbeelding is de indeling van de parkeergarage, met de in- en uitgang aan de Lage Barakken, weergegeven:



*Indeling parkeergarage niveau -1 (met in- en uitgang) en niveau -2 (bron: Wiel Arets Architects)*

Als aandachtspunt wordt in het onderzoek de entree tot de parkeerkelder genoemd in combinatie met de kruising Lage Barakken-Bourgognestraat. De entree tot de kelder ligt ongeveer 10 meter vóór de kruising. Omdat het bij deze kruising relatief rustig is (en er geen wachtrijen voor de kruising staan) worden hier geen problemen verwacht. Wel dienen (vertrekkende) automobilisten vanuit de parkeerkelder meteen een keuze te maken (afslaan naar links). Geadviseerd wordt dan ook om de inrit dan ook niet dichterbij de kruising te situeren.

Ten behoeve van het personeel is in de parkeerkelder ook een beperkt aantal parkeerplaatsen gereserveerd. De overige personeelsleden worden gestimuleerd om te fiets of het openbaar vervoer te komen. Ten behoeve van fiets-/scootergebruik van het personeel is in de parkeergarage een stalling voorzien.

# Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

## 5.1 Water

### ***Waterbeheerplan Waterschap Limburg***

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. In het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage het waterschap levert aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

### ***Legger en Keur Waterschap Limburg***

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Voor het voorliggende plangebied kent de Legger geen specifieke uitgangspunten.

### ***Afkoppeling hemelwater***

Als gevolg van dit plan is geen sprake van toename van verharding. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard. Tussen de bebouwing is een grote verharde, tijdelijke parkeerplaats gelegen. Met de herinrichting van het gebied wordt meer groen teruggebracht, onder andere in de vorm van tuinen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een nieuwe gebouwlijke en functionele situatie in het plangebied vastgelegd. Ten opzichte van de huidige (deels bebouwde en deels onbebouwde, maar verharde) situatie vindt met de realisering van dit nieuwe bestemmingsplan een afname van verharding plaats. Het doorlopen van de watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## 5.2 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 geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor

industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

### ***Onderhavig plan***

Door Spider Monkey Consultancy zijn de onderzoeken 'Akoestisch onderzoek plan Palace in Maastricht' (rapportnummer 20170901, separate bijlage 2a) en 'Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace', rapportnummer 20170901-2, separate bijlage 2b) uitgevoerd. Deze onderzoeken bestaan uit de beoordeling 'Bedrijven en milieuzonering', akoestische afweging Wet ruimtelijke ordening en de toets aan de Wet geluidhinder.

### ***Bedrijven en milieuzonering***

De bestemming van de gronden rondom het plangebied is altijd een belangrijke factor voor het beoordelen van enerzijds de impact van het plan op de omgeving en anderzijds de impact van de omgeving op het plan (de zogenoemde 'omgekeerde werking'). Van belang in dit gebied is dat sprake is van een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden van de percelen/adressen in de omgeving op basis van de geldende bestemmingsplannen. In principe zou het aspect Bedrijven en milieuzonering geen beschouwing behoeven, omdat de planomgeving gekenmerkt dient te worden als gebiedstype 'gemengd', waardoor de richtafstand geluid voor de mogelijke functies in zowel het plan als in de planomgeving, 0 meter bedraagt. Echter, volgens vaste jurisprudentie mag de richtafstand niet klakkeloos worden gehanteerd. Vanwege het motiveringsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht, dient hierom te worden nagegaan of er feiten en omstandigheden zijn omtrent het gebruik van percelen/adressen, waardoor de richtafstand van 0 meter niet gehanteerd zou mogen worden. Een inventarisatie hiervan is echter niet eenvoudig, omdat enerzijds onder de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd-1' (bestemmingsplan Centrum) en 'Gemengd' (oude bestemmingsplan Sint Maartenspoort/Wyck) die zijn toegekend aan de gronden in de planomgeving, een verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden is toegelaten en anderzijds, historisch gestructureerd, de planomgeving onoverzichtelijk is. Het gebruik van de gronden in de plan omgeving is geïnventariseerd; hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 van het akoestisch rapport. Er zijn geen feitelijkheden of omstandigheden gevonden, waardoor de richtafstand geluid van 0 meter niet zou kunnen worden gehanteerd.

### ***Akoestisch afweging Wet ruimtelijke ordening***

#### **Verkeersaantrekkende werking**

In het uitgevoerde verkeersonderzoek (zie paragraaf 4.4 en separate bijlage 1) zijn zowel het aankomend en vertrekkend verkeer dat maximaal mogelijk is door het plan alsmede de rijroutes ervan onderzocht. Op basis hiervan is de geluidbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking bepaald. Hieruit blijkt dat aan de streefwaarde van 50 dB(A) wordt voldaan. Voor een verdere beschrijving wordt verwezen naar het onderzoek.

#### **Laden en lossen**

In een binnenstad en zeker in de monumentale stad Maastricht is laad- en losactiviteit op straat onvermijdelijk. Het verkeersonderzoek van Royal Haskoning/DHV geeft aan dat met het plan, laad- en losactiviteit en manoeuvreren van 9 middelzware en 1 zware vrachtwagen in de dag, maximaal mogelijk zijn. Hierover wordt opgemerkt dat de laad- en losactiviteit plaatsvindt op een daarvoor in een verkeersbesluit van burgemeester en wethouders aangewezen parkeervak. Hoewel de streefwaarden van stap 1 van Bedrijven en milieuzonering worden overschreden, wordt deze geluidssituatie toch acceptabel geacht. In hoofdstuk 6 van het onderzoek is hiervoor een motivering opgenomen.

#### **Geluid vanwege 30 km/uur-wegen**

De geluidbelasting Lden bedraagt ten hoogste 45 dB exclusief aftrek van 5 dB bij stadsvilla 3. Met de normstelling van de Wet geluidhinder als afwegingskader en mét toepassing van de eerdergenoemde aftrek, wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij deze en de overige woningen voldoet de geluidbelasting vanwege de 30 km/uur-wegen aan de eis van 'een goed woon- en leefklimaat'.

### *Geluidbelasting wegverkeerslawaai, toets Wet geluidhinder*

De zeven stadsvilla's van het plan gelden als nieuwe geluidgevoelige functies in Wet geluidhinder en zijn gesitueerd binnen de 200 meter brede geluidzone van de Wilhelminasingel (50 km/uur-weg). De geluidbelasting op de gevel van deze woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

### Resumé

Het plan is vanuit het milieuperspectief geluid, onderzocht op de aspecten Bedrijven en milieuzonering, akoestische afweging Wro: laad- en losactiviteit op de openbare weg en geluid vanwege de 30 km/uur-wegen (niet-zoneringplichtig conform Wgh); de geluidbelasting vanwege de Wilhelminasingel is getoetst aan de Wet geluidhinder. Hieruit blijkt dat voor het aspect Bedrijven en milieuzonering gemotiveerd kan worden uitgegaan van een richtafstand geluid van 0 meter, waardoor het geen nadere beschouwing behoeft. Het geluid vanwege laad- en losactiviteit in de dag kan, gemotiveerd, na planologische afweging, als acceptabel worden beschouwd. Het plan wordt, met in achtname van het vorenstaande, planologisch inpasbaar geacht voor het milieuperspectief geluid

## **5.3 Bodem**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

### ***Onderhavig plan***

Door Witteveen+Bos is het 'Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie Palace te Maastricht' (rapportnummer MT913-2/mome/010, separate bijlage 3) uitgevoerd. Het betreft een verkennend, nader en verificatiebodemonderzoek.

### *Bodem*

Binnen de onderzoekslocatie zijn diverse potentieel verdachte locaties aanwezig. Zo zijn op de onderzoekslocatie 8 ondergrondse opslagtanks, 1 bovengrondse opslagtank, een (voormalige) opslag van afgewerkte olie, een oliebenzine-afscheider en een voormalige opslag van chemicaliën aanwezig. Bij deze locaties is echter geen bodemverontreiniging aangetroffen. Vlak buiten de onderzoekslocatie was in het verleden een afleverinstallatie aanwezig (Bourgognestraat 36-38) waarbij in eerder onderzoek een verontreiniging met minerale olie en in mindere mate vluchtige aromaten was vastgesteld. In onderhavig onderzoek is deze verontreiniging niet meer aangetroffen. Naar aanleiding van de resultaten van het grondwateronderzoek heeft nog een zoektocht naar de mogelijke bronlocatie plaatsgevonden. Op basis van de onderzoeksresultaten leek deze immers op de onderzoekslocatie aanwezig te zijn. De twee plaatsen waar mogelijk activiteiten hebben plaatsgevonden die de verontreiniging zouden kunnen veroorzaken zijn onderzocht (hardchroominstallatie en ruimte met spoelzuivermachine). Op basis van dit onderzoek is geen bronlocatie aangetroffen.

Ter plaatse van Wycker Grachtstraat 11-13 is een verontreiniging met zware metalen aanwezig. In eerder onderzoek op deze locatie werd reeds opgemerkt dat de verontreiniging van de toplaag met metalen zich over het gehele terrein lijkt te bevinden met uitzondering van de grond onder de loods waarin in het verleden een smederij was gehuisvest. Aangezien de metalenverontreiniging zich zowel ter plaatse van het buitenterrein als onder de noordelijke loods bevindt, is geconcludeerd dat de verontreiniging in ieder geval deels is ontstaan voor de bouw van de loods (circa 1930). De verontreiniging werd mogelijk gerelateerd aan het uitstrooien van assen afkomstig van de smederij. De resultaten van het voorgaand onderzoek zijn in onderhavig onderzoek bevestigd. De doelmatigheidstoets die voor deze deellocatie is uitgevoerd op basis van de oude en nieuwe onderzoeksgegevens wijst uit dat een leeflaagsanering doelmatig is in verband met overschrijding van het ARN van lood (bij gebruik als particuliere tuin). De bodem van het overige terrein heeft een gebiedseigen kwaliteit.



### *Asbest*

Tijdens het locatiebezoek is op één plaats een verzameling asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld op een verharde ondergrond (noordoostelijke hoek van open terrein achter Bourgognestraat 30-36). Aangezien de locatie praktisch volledig verhard dan wel begroeid was, heeft verder geen maaiveldinspectie conform NEN5707 plaatsgevonden. In het opgeboorde materiaal dat geïnspecteerd is op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal, is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

### *Grondwater*

Onderzoek van het grondwater heeft enerzijds bestaan uit een verificatie- en verkennend onderzoek en anderzijds uit een nader onderzoek. Bij het verificatieonderzoek zijn de bestaande peilbuizen bij de ondergrondse tanks en voormalige afleverinstallatie bemonsterd en is het grondwater geanalyseerd op olie/aromaten. Hierbij zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Bij het verkennend onderzoek is een peilbuis geplaatst waarbij licht verhoogde gehalten aan molybdeen, naftaleen, CIS en 1,1,1-trichloorethaan gemeten zijn en een sterk verhoogd PER-gehalte (tetrachlooretheen). Deze sterk verhoogde concentratie aan PER maakt verder onderdeel uit van het nader onderzoek naar de grondwaterverontreiniging met VOCL (Vluchtige Organo Chloorverbindingen). Op basis van onderhavig onderzoek blijkt de oostelijk gelegen vlek niet meer aanwezig te zijn. Middels onderzoek is vastgesteld dat de zuidelijk en westelijk gelegen vlekken daadwerkelijk twee aparte verontreinigingsvlekken zijn. De zuidelijke vlek is van buiten de onderzoekslocatie afkomstig. De westelijke vlek lijkt van het midden van de onderzoekslocatie afkomstig te zijn. Op basis van aanvullend onderzoek hiernaar is echter geen bronlocatie vastgesteld. Deze westelijke vlek lijkt stroomafwaarts over te lopen in een andere verontreiniging en is dan ook niet ingekaderd in horizontale richting. In verticale richting is de verontreiniging evenmin ingekaderd (diepste peilfilters net boven de mergel zijn nog sterk verontreinigd).

Op basis van een risicobeoordeling van de grondwaterverontreiniging blijkt dat sprake is van verspreidingsrisico. Het is echter niet mogelijk met metingen en/of berekeningen aan te tonen dat jaarlijks niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> nieuw bodemvolume verontreinigd raakt met grondwater waarin één of meerdere stoffen de interventiewaarden overschrijden omdat de omvang van de verontreiniging niet is vastgesteld. In dit verband dient te worden voldaan aan de uitgangspunten van het Gebiedsgericht Grondwaterbeleid (GGB), zoals verwoord in subparagraaf 2.3.7 van deze toelichting.

### *Deelsaneringsplan*

In het onderzoek is de saneringsaanpak van de vastgestelde verontreiniging uitgewerkt. De grondverontreiniging met zware metalen ter plaatse van de Wycker Grachtstraat 11-13 dient gesaneerd te worden. Voor de verwijdering van de verontreiniging wordt gekozen voor een functionele sanering waarbij maximaal rekening gehouden wordt met de toekomstige situatie (ontwikkelingsplannen). In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen zullen verder de aanwezige tanks en oliebenzine-afscheider verwijderd moeten worden. De grondwaterverontreiniging vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Op basis van de onderzoeksresultaten is geen bron op de onderzoekslocatie aanwezig waardoor actieve sanering van de verontreiniging niet zal plaatsvinden. De parkeerkelder zal geen negatieve beïnvloeding hebben op het grondwater waardoor ongewenste verspreiding veroorzaakt zou worden.

Omdat bovengenoemd onderzoek ouder dan twee jaar is, dient het geactualiseerd te worden. Dit zal nog plaatsvinden voorafgaand aan de bouwactiviteiten. Uit de reeds uitgevoerde onderzoeken mag wel worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen onoverkomelijke belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## **5.4 Flora en fauna en gebiedsbescherming**

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn

92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

In het kader van de planologische afwegingen omtrent het voorliggende bestemmingsplan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van voorliggend bestemmingsplan te realiseren bouwplannen.

#### *Soortenbescherming*

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Door Ecolybrium is de 'Rapportage soortgericht vleermuis-, gierzwaluw- en steenmarteronderzoek projectlocatie Palace te Maastricht' (d.d. 18.10.2018, separate bijlage 4) uitgevoerd.

In de huidige situatie bestaan de woningen uit enkele oude woningen (teruggaand naar bouwjaren '20 en '50 van de vorige eeuw). De meeste woningen zijn dermate verouderd en niet systematisch gerenoveerd op het gebied van duurzaamheid en energiehuishouding dat het doen van aanpassingen in relatie tot sloop en herinrichting te kostbaar is. Daarnaast voldoen ze niet aan de standaarden van de bouwnormen. Uit lokale kennis van het gebied is bekend dat er in dit deel van Maastricht sprake is van de aanwezigheid van steenmarters, vleermuizen en broedvogels met jaarrond beschermde nesten (huismus en gierzwaluw). Op basis van deze kennis is dan ook gericht onderzoek uitgevoerd. Per soort is een specifieke onderzoeksmethodiek gebruikt. Meer hierover valt te lezen in het onderzoek.

Op grond van dit onderzoek is geconstateerd dat:

- de locatie geen geschikte broedlocaties biedt aan vogels met jaarrond beschermde nesten;
- de locatie geen groeiplaatsen biedt aan beschermde vaatplanten;
- er op de locatie geen andere beschermde diersoorten aanwezig zijn die het gebied als leefgebied (of onderdeel ervan) gebruiken;
- de locatie een jaarronde functie herbergt voor gewone dwergvleermuizen, en wel in het Palace-gebouw;
- er een ontheffing noodzakelijk is voor de sloop van het achterliggende deel van het Palace-gebouw, omdat hiermee een vernietiging optreedt van een jaarrond in gebruik zijnde vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

De benodigde ontheffing is inmiddels verleend voor in de ontheffing genoemde soorten in de periode 1 september 2022- 1 september 2025. Voor nadere informatie zie de betreffende separate bijlage 10 bij deze toelichting.

#### *Gebiedsbescherming: stikstofdepositieonderzoek*

Door Lievense is het rapport 'Herontwikkeling Palace locatie, onderzoek stikstofdepositie in het kader van het bestemmingsplan' (d.d. 21.11.2019, separate bijlage 5) uitgevoerd. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerijs-richtlijnen. In de onmiddellijke omgeving van het plan bevinden zich de volgende Natura 2000-gebieden:



- Sint Pietersberg & Jekerdal op circa 1,85 km afstand;
- Savelsbos op circa 3,5 km afstand;
- Bemelerberg & Schiepersberg op circa 3 km afstand;
- Geuldal op circa 4,5 km afstand;
- Bunder- en Elslooërbos op circa 6 km afstand.

De AERIUS berekening laat zien dat de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden niet hoger is dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar.

De conclusie van het onderzoek luidt dat de ontwikkeling op de Palace-locatie, zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase, geen significante gevolgen heeft voor kwalificerende natuurwaarden in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het is niet noodzakelijk een passende beoordeling op te stellen. Op basis van het aspect stikstofdepositie is het niet noodzakelijk om een plan-MER op te stellen. Het toekomstige project Palace is, bij ongewijzigde uitgangspunten, niet melding- of vergunningplichtig.

Vanwege de uitspraak van 2 november 2022 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake Porthos is het onderzoek naar de stikstofdepositie geactualiseerd|. Tevens is de eerdere Aeriusberekening geactualiseerd (zie bijlage X, WSP, *Actualisatie onderzoek stikstofdepositie*). In hoofdstuk 5 wordt als volgt geconcludeerd: voor de sloop- en bouwfase van het plan 'Palace Wyck e.o.' is onderzocht hoeveel emissie niet leidt tot een berekende toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Afhankelijk van het type materieel dat wordt ingezet, zijn per jaar minimaal 525 tot 1.075 draai-uren op de bouwplaats toegestaan en kunnen minstens elk jaar 3.650 personenwagens en 1.825 vrachtwagens naar de bouwplaats komen. Op basis van onze ervaring in soortgelijke projecten wordt geoordeeld dat het gefaseerde sloop- en bouwplan hierbinnen technisch en economisch uitvoerbaar zal zijn.

De realisatie van het plan leidt dus ook niet tot significant negatieve effecten in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Ook de ingebruikname van het plan 'Palace Wyck e.o.' leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming vormt dus geen belemmering voor dit plan.

Deze conclusies kunnen worden onderschreven.

## 5.5 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.

### *Externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie

onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### *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.

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

##### 2. Stationaire activiteiten, zoals LPG-tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen, BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties, grote compressorstations van het gastransport of spoorwegemplacementsen.

#### *Plangebied*

##### 1. Transport gevaarlijke stoffen

###### *Transport over water*

Het plangebied is niet gelegen binnen een PR  $10^{-6}$ -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een waterweg. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maascorridor. De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen PR  $10^{-6}$ -contour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Het plangebied is op circa 150 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het water moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

###### *Transport over de weg*

###### Autosnelwegen

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van de A2 (er is geen sprake van een  $10^{-6}$ -contour voor het plaatsgebonden risico). Voor de A2 geldt een invloedsgebied van 1.500 meter en beide tunnelmonden zijn in beide richtingen op circa 1,3 kilometer van het plangebied gelegen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A2 moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

###### Provinciale en gemeentelijke hoofdwegen

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 en de N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR  $10^{-6}$  contour hebben en het groepsrisico lager is dan  $0,1 \times$  de oriëntatiewaarde. Beide wegen hoeven in het kader van dit plan dan ook niet verder te worden beschouwd. De gemeente Maastricht heeft een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Gezien het beperkte aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorrad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering

is. De wegen hebben geen PR 10<sup>-6</sup> -contour en het groepsrisico zal nihil zijn. Deze wegen (met de Maasboulevard op 325 meter als meest nabijgelegen actieve onderdeel van deze routing) behoeven dan ook niet verder te worden beschouwd.

#### *Transport over het spoor*

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijk stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft geen PR 10<sup>-6</sup>-contour die buiten de spoorlijn ligt. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het plangebied is op circa 350 meter van de spoorlijn gelegen, waardoor geconcludeerd moet worden dat het plangebied in het invloedsgebied ligt. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over het spoor moeten worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico (verantwoordingsniveau 3).

#### *Buisleidingen*

De meest nabijgelegen buisleiding met 10<sup>-6</sup>-risicocontour is gelegen langs de Meerssenerweg op circa 360 meter; het betreft de Z-500-01 van Gasunie. Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10<sup>-6</sup>-risicocontour en ook niet binnen het invloedsgebied (95 meter) van deze risicovolle buisleiding. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

## 2. Stationaire activiteiten

Het invloedsgebied van overige (potentiële) risicobronnen (zoals inrichtingen) reikt niet tot het plangebied. Het zijn daarmee geen relevante risicobronnen in relatie tot het plangebied.

### **Verantwoording van het groepsrisico**

Met het oog op de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, over het water, over de weg en door buisleidingen, dient de hoogte van het groepsrisico en de verantwoording hiervan nader te worden beschouwd ten aanzien van deze ontwikkelingen. Het onderstaande schema (uit Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht) geeft de zwaarte van de verantwoording weer:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
Vaarwegen	25 meter (invloedsgebied plasbrand)	90 meter (invloedsgebied BLEVE)	1000 meter (invloedsgebied toxisch)
Aardgastransportleidingen	PR 10 <sup>-6</sup> contour	100% Letaalgrens	1% letaalgrens
LPG tankstations	PR 10 <sup>-6</sup> contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR 10 <sup>-6</sup> contour	PR 10 <sup>-8</sup> contour	1% letaliteitscontour

Op basis van de analyse voor het plangebied is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maas, de A2 en de spoorlijn Maastricht-Belgische grens een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen. Op basis van het gemeentelijke beleid zijn per risicobron drie zones vastgesteld. Gebleken is dat het plangebied ten aanzien van de drie genoemde risicobronnen binnen zone 3 is gelegen. Voor deze zone geldt verantwoordingsniveau 3. Verantwoordingsniveau 3 is het lichtste verantwoordingsniveau en bestaat uit een standaard verantwoordingstekst. Dit niveau wordt in twee situaties toegepast:

- op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron waar alleen het toxische scenario nog relevant is (verantwoordingsniveau 3a);
- tussen 30-200 meter langs de provinciale en gemeentelijke wegen (verantwoordingsniveau 3b).

Voor de verantwoording van alle drie de genoemde bronnen geldt verantwoordingsniveau 3a. Deze is onderstaand weergegeven.

## Inleiding

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

#### Ontwikkeling groepsrisico

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

#### Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid 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 groepsrisico. 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 het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in 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.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## **5.6 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: het besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

#### 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 ertoe 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. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van

de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast.

#### Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende 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 betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

#### *Plangebied*

##### Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m<sup>3</sup>). De NO<sub>2</sub>-concentratie ter plekke bedraagt 30-39 µg/m<sup>3</sup> (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving). De PM<sub>10</sub>-concentratie ter plekke bedraagt 30 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

#### Berekening NIBM

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het grote voordeel van deze NIBM-rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is de NIBM-tool 2018 berekend of dit plan NIBM is.

In de berekening van de toename van de verkeersintensiteit als gevolg van dit plan is uitgegaan van het uitgevoerde verkeersonderzoek (zie paragraaf 4.4 en separate bijlage 1). In dit onderzoek is de hele ontwikkeling beschouwd als een nieuwe ontwikkeling (dit is 'wordt case', dus geen verrekening met bestaande functies). De aangegeven verkeersaantrekkende werking is op basis van dit onderzoek als volgt:

	Norm verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie per etmaal
93 hotelkamers (waarvan 12 family-rooms) <sup>4</sup>	9,25 verkeersbewegingen / 10 kamers	97,1
45 hotelappartementen	9,25 verkeersbewegingen / 10 kamers	41,6
7 stadsvilla's (in 2 en 3 lagen)	6,8 verkeersbewegingen / woning	47,6
<b>TOTAAL</b>		<b>186,3</b>



Verkeersaantrekkende werking nieuw plan (bron: Haskoning DHV, verkeersonderzoek, separate bijlage 1)

Er wordt voor de berekening met de NIBM-tool gebruik gemaakt van 187 verkeersbewegingen per etmaal. In dit aantal zitten ook de verkeersbewegingen van het hotelpersoneel en van het vrachtverkeer (laden en lossen). Voor de berekening wordt uitgegaan van 5% vrachtverkeer (ruim 8 verkeersbewegingen per dag). De berekening met de NIBM-tool 2019 levert het volgende resultaat op:

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		187
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,20
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt

voor de realisatie van onderhavig plan.

## 5.7 Archeologie

De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) zijn in de Erfgoedwet verankerd en vormen zo de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

### Plangebied

Het bevoegd gezag (gemeente Maastricht) heeft aangegeven dat op basis van reeds uitgevoerd onderzoek (historische analyse, boringen en quickscan bouwhistorisch onderzoek) de archeologische potentie van het Palace-terrein in kaart is gebracht. Het terrein kan in drie delen worden opgedeeld: het westelijk deel waar het Annunciatenklooster heeft gestaan, het centrale deel waar nog diverse archeologische lagen aanwezig zijn en het oostelijk deel waarin de boringen een gracht/geul aangetroffen is. Ten aanzien van deze deelgebieden is het volgende aangegeven:

- het westelijk deel is circa 1.500 m<sup>2</sup> groot en hier worden de stadsvilla's gebouwd waarbij de aanlegdiepte kleiner dan 2 meter zal zijn. Hier zou archeologisch onderzoek in één vlak voldoende moeten zijn om met name over het klooster inzichten te verkrijgen.
- het centrale en oostelijk deel worden maximaal 12 meter verdiept voor een tweelaagse parkeerkelder. In het oostelijk deel hiervan (circa 2000 m<sup>2</sup>) is een gracht/geul aangeboord waardoor hier waarschijnlijk twee vlakken aangelegd en gedocumenteerd moeten worden. In het centrale deel (2.500 m<sup>2</sup>) is de bodem

vrijwel ongestoord, mogelijk met uitzondering van het zuidelijk deel waar zich nog kelders kunnen bevinden. Hier zouden drie vlakken aangelegd moeten worden en te worden gedocumenteerd. De kans op archeologische resten vanaf de Steentijd tot en met de Middeleeuwen is hier het grootst.

Het bevoegd gezag stelt voor archeologische proefsleuven op strategische plekken te laten uitvoeren en indien het reeds bekende beeld hierdoor duidelijker wordt, meteen met een archeologische opgraving door te gaan. Het Programma van Eisen voor zowel proefsleuven als opgraving zal door de gemeente Maastricht worden opgesteld. De gemeente Maastricht zal dit onderzoek verder begeleiden en is opdrachtgever voor het proefsleuvenonderzoek en de archeologische begeleiding.

#### *Bestemmingsplan*

Het plangebied is planologisch voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' en daarbinnen archeologische zone a (het zwaarste beschermingsregime). Hiermee is het voorafgaand aan (of tijdens) de bouwactiviteiten plegen van archeologisch onderzoek ook juridisch verankerd.

## **5.8 Overige milieutechnische randvoorwaarden**

#### *Geurhinder*

Binnen het plangebied zullen geurgevoelige functies worden gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen binnen een geurcontour dan wel in de directe nabijheid van een inrichting waarvan geurhinder te verwachten is. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

#### *Lichthinder*

Binnen het plangebied zullen lichtgevoelige functies worden gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen binnen een lichtbron die belemmeringen kan opleveren voor de beoogde functies. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

#### *Trillingshinder*

Binnen het plangebied zullen trillinggevoelige functies worden gerealiseerd. Het plangebied is evenwel niet gelegen in de directe nabijheid van een inrichting waarvan trillingen te verwachten zijn. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

## **5.9 Kabels en leidingen**

Er is een Klic-melding uitgevoerd bij het Kadaster. Uit de gegevens die zijn aangeleverd naar aanleiding van deze melding is geconcludeerd dat zich in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels en leidingen bevinden die tot een planologisch-juridische bescherming middels dit bestemmingsplan noodzaken.

## **5.10 M.e.r.-beoordeling**

#### ***Wet milieubeheer***

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

### **Besluit m.e.r.**

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

In het voorliggende plan worden gerealiseerd: een hotel met 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers en 45 hotelappartementen alsmede zeven stadsvilla's met een gezamenlijke parkeerkelder met 160 parkeerplaatsen.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie D11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het voorliggende plan ziet toe op slechts 5.504 m<sup>2</sup> (0,55 ha.), een bedrijfsoppervlakte (hotel) van ca. 9.000 m<sup>2</sup> en van 7 woningen en overschrijdt daarmee geen van de aangegeven drempelwaarden.

Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van D11.2 van de D-lijst blijft moet voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer moet een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) opstellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Maastricht, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is. Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie bevat alle wettelijk voorgeschreven informatie, voor zover relevant voor deze specifieke activiteit.

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen. De achterliggende gedachte bij de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. (-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2014/52/EU) een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Bij de beslissing of voor het project wel of geen m.e.r. nodig is houdt het bevoegd gezag rekening met deze criteria:

- kenmerken van het project;
- locatie van het project;
- soort en kenmerken van het potentiële effect.

Deze criteria zijn uitgewerkt in onderstaande tabel:

<b>Criteria m.e.r.-beoordeling</b>
<b>Kenmerken van het project</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- omvang van het project</li><li>- cumulatie met andere projecten</li><li>- gebruik van natuurlijke grondstoffen</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- productie van afvalstoffen</li> <li>- verontreiniging en hinder</li> <li>- risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën</li> </ul>
<p><b>Locatie van het project</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestaand grondgebruik</li> <li>- de relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</li> <li>- het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura2000-gebieden, gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.</li> </ul>
<p><b>Soort en kenmerken van het potentiële effect</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bereik van het effect (geografische zone en grootte van de betrokken bevolking)</li> <li>- grensoverschrijdende karakter van het effect</li> <li>- waarschijnlijkheid van het effect</li> <li>- duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.</li> </ul>

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

<b>Kenmerken van het project</b>	
<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
<i>Omvang van het project</i>	Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.504 m <sup>2</sup> en het project omvat de herstructurering van bestaand stedelijk gebied, waarbij voormalige bioscoopgebouwen en enkele incurante woningen worden gesloopt en worden vervangen door een hotel met stadsvilla's en een parkeerkelder.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Niet van toepassing.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>	Er wordt geen permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, derhalve niet van toepassing
<i>Productie van afvalstoffen</i>	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
<i>Verontreiniging en hinder</i>	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de bouwfase is mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en - werkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden.
<i>Risico van ongevallen</i>	Er is sprake van de ontwikkeling van een hotel en stadswoningen, er is geen sprake van realisatie van een nieuwe risicobron.
<b>Locatie van het project</b>	
<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
<i>Bestaand grondgebruik</i>	In de huidige situatie zijn de gronden bestemd tot 'Centrum', 'Gemengd gebied' en 'Verkeer', hetgeen allemaal bestemmingen zijn waarbinnen een scala aan stedelijke functies is toegestaan. de voormalige bioscoopgebouwen alsmede enkele incurante woningen worden gesloopt ten faveure van het nieuwe plan.
<i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	Niet van toepassing.
<i>Het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gevoelige gebieden* (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden,</li> </ul>	In dit geval zijn uitsluitend N2000-gebieden relevant. In de omgeving van het plan bevinden zich de volgende Natura 2000-gebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sint Pietersberg &amp; Jekerdal op circa 1,85 km afstand;</li> <li>- Savelsbos op circa 3,5 km afstand;</li> </ul>

<p>reservaten en natuurparken, habitat- en Vogelrichtlijngebieden</p> <p>- gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</p> <p>- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</p>	<p>- Bemelerberg &amp; Schiepersberg op circa 3 km afstand;</p> <p>- Geuldal op circa 4,5 km afstand;</p> <p>- Bunder- en Elslooërbos op circa 6 km afstand.</p> <p>Uit de stikstofdepositieberekening komt naar voren dat er geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr. plaatsvindt op een der N2000-gebieden. Er is derhalve geen noodzaak tot een passende beoordeling en derhalve ook geen natuurvergunningplicht op basis van de Wnb.</p> <p>Niet van toepassing.</p> <p>Het betreft een binnenstedelijk gebied waar sprake is van een relatief hoge bevolkingsdichtheid. De bestaande stedelijke functies worden vervangen door andere stedelijke functies.</p>
---	--

\* Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het besluit m.e.r. wordt onder een *gevoelig gebied* verstaan:

- een gebied dat krachtens artikel 2.1, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is aangewezen als Natura 2000-gebied;
- een kerngebied, begrensde natuurontwikkelingsgebied of begrensde verbindingzone, dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, zoals die structuur is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals die structuur voorkomt op de kaart Ecologische Hoofdstructuur, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte (LNV-kenmerk GRR-95194);
- een gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit, zoals dat gebied is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals dat gebied voorkomt op de kaart Landschap, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte;
- een krachtens artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de wet bij provinciale verordening aangewezen gebied met uitzondering van de zones waar het met het oog op de bescherming van het diepe grondwater is verboden te boren;
- een gebied dat krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet is aangewezen als rijksmonument;
- een Belvédère-gebied als bedoeld in de bijlage 'Gebieden' bij de Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting' voor zover dat is vastgelegd in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening of geldend bestemmingsplan.

<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er is geen sprake van onevenredig negatieve effecten als gevolg van dit project. Het project kan voldoen aan de eisen met betrekking tot bodemkwaliteit, geluid, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en stikstofdepositie. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig negatief wordt beïnvloed.
Grensoverschrijdend karakter van het effect	Niet van toepassing.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten op de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.	Er is sprake van het slopen van bestaande stedelijke functies (bioscoopgebouwen en woningen) en het realiseren van nieuwe stedelijke functies (hotel, woningen en parkeergarage). De effecten van het project zijn permanent maar zijn niet onevenredig van aard en omvang.

Conclusie

Gelet op het voorgaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met de criteria uit de Bijlage III van de EEG-



richtlijn, sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die aanzienlijk kleinschaliger van aard is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

# Hoofdstuk 6 Planopzet/juridische aspecten

## 6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de regels.

Het voorliggende bestemmingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van een hotel met 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers en 45 hotelappartementen (waarvan er 33 tevens als reguliere hotelkamer mogen worden gebruikt) met bijbehorend restaurant en loungebar, alsmede de bouw van zeven stadswoningen en de realisering van een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van beide functies. Aansluitend op de ontwikkelingslocatie zijn twee aansluitende percelen in dit plan opgenomen die thans voorzien zijn van een verouderde juridische regeling (het betreft het hoekperceel Wycker Brugstraat/Lage Barakken en een klein strookje van de Lage Barakken zelf). Datzelfde geldt voor enkele reststrookjes die thans onderdeel uitmaken van omliggende tuinen. Deze hebben een juridische regeling gekregen die aansluit op het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Deze percelen vormen geen onderdeel van de hier beoogde hotel- en woningbouwontwikkeling.

## 6.2 Juridische planopzet

### 6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding opgenomen 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. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting, waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van deze regels is in het navolgende beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeo-vg02.

### 6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor de digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) aangehouden.

### 6.2.3 Regels

#### Hoofdstuk 1: Inleidende regels (artikel 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

#### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels (artikel 3 t/m 8)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplan-technisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

#### Hoofdstuk 3: Algemene regels (artikel 9 t/m 15)

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Ook zijn hier de zoneringen die vanuit milieuwetgeving op kaart gezet moeten worden opgenomen.

#### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels (artikel 16 en 17)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

### 6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingen kort toegelicht.

#### *Artikel 3: enkelbestemming 'Centrum':*

Deze bestemming is toegekend aan het perceel op de hoek Wycker Brugstraat/Lage Barakken. Dit perceel heeft tot op heden een verouderde bestemming (deels 'Centrum a' en deels 'Gemengd') en krijgt nu de bestemming 'Centrum', die aansluit op de bestemming van het overige gedeelte van de percelen langs de Wycker Brugstraat. Binnen deze bestemming is een breed scala aan functies toegestaan op zowel de begane grond/kelders als op de verdiepingen. Ten opzichte van de bestemming 'Centrum' uit het bestemmingsplan 'Centrum' van 2013 is een aantal begrippen (met name op het gebied van wonen en horeca) geactualiseerd/aangepast aan nieuwe gemeentelijke beleidsregels.

#### *Artikel 4: enkelbestemming 'Gemengd-1':*

Deze bestemming is toegekend aan enkele reststrookjes aan de westzijde van het plangebied. Omdat onderscheid moet kunnen worden gemaakt tussen deze strookjes en de percelen waar de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt, is gekozen voor de benaming 'Gemengd-1'. Deze gronden behoren niet tot de nieuwe planontwikkeling van het hotel, maar zijn wél meegenomen in dit plan om te voorkomen dat er reststrookjes blijven bestaan uit ene oud bestemmingsplan. De bestemming 'Gemengd-1' is de bestemming die inhoudelijk gelijk is aan de bestemming 'Gemengd' uit het bestemmingsplan 'Centrum' dat geldt op de aanpalende gronden. Tenslotte is ten opzichte van de bestemming 'Centrum' uit het bestemmingsplan 'Centrum' van 2013 een aantal begrippen (met name op het gebied van wonen en horeca) geactualiseerd/aangepast aan nieuwe gemeentelijke beleidsregels.

*Artikel 5: enkelbestemming 'Gemengd-2':*

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waar de beoogde nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. Zoals gezegd is vanwege het onderscheid tussen deze locatie en de reststrookjes aan de westzijde van het plangebied, hier gekozen voor de bestemming 'Gemengd-2'. Binnen deze bestemming zijn het realiseren van een viersterren superieur hotel van 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers en 45 hotelappartementen (waarvan 33 inzetbaar zijn op de reguliere hotelmarkt), het bouwen van zeven stadswoningen en een ondergrondse parkeergarage mogelijk gemaakt. Het begrip hotelappartementen is in de begripsbepalingen uiteengezet. Naast de hotelkamers en -appartementen worden in het hotel tevens een onzelfstandig restaurant ten behoeve van de hotelgasten en een (lounge)bar gevestigd met een totale oppervlakte van maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo.,. De in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage (in twee lagen) aan de Lage Barakken is aangeduid op de verbeelding. Ten aanzien van het hotelgebouw is opgenomen dat hieraan geen balkons mogen worden gebouwd.

Ten aanzien van de woningen is een aanduiding 'wonen' op de verbeelding aangegeven. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bouwvlakken van de twee woningen die op het binnenterrein (ingesloten door de bebouwing van het hotel) zijn gelegen, te kunnen verschuiven, uitsluitend vanwege de positionering van de constructie van de ondergrondse parkeergarage. Ook mogen bij de vier westelijk gelegen woningen geen gevelopeningen op de verdieping worden gerealiseerd in de op de verbeelding aangegeven gevels. Binnen de woonfunctie is aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Ook de guesthousefunctie en het gebruik in verband met de hospes/hospitaregeling zijn binnen de woonfunctie toegestaan.

Voor alle gebouwen is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven waarin de maximale goot- en bouwhoogten met een matrix zijn aangeduid. Alle bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. In het omliggende terrein zijn interne ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en paden toegestaan. Ook kunnen hier waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen (zoals straatmeubilair) worden gerealiseerd.

*Artikel 6: enkelbestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied':*

Deze bestemming is toegekend aan een (beperkte) gedeelte van de straat Lage Barakken. Deze gronden zijn meegenomen omdat deze thans een verouderde planologische regeling kennen. Deze maken geen deel uit van de ontwikkeling van het hotel en de woningen maar worden meegenomen in het plan om ervoor te zorgen dat alle gronden in dit gebied bestemd zijn. De gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bestemd voor verkeersontsluiting, verblijfsgebied, voorzieningen voor het openbaar vervoer, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen.

*Artikelen 7 en 8: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed':*

De voor de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie' (artikel 7) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologische erfgoed; op grond van artikel 8 zijn deze gronden tevens bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultuurhistorische erfgoed (artikel 8), dat in de in bijlage 1 van de regels opgenomen "Inventarisatie cultureel erfgoed" is beschreven.

# Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wro bestaat uit artikel 6.12 tot en met artikel 6.25 en is beter bekend als de grondexploitatiewet. Hierin wordt geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van planontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer/ontwikkelaar partij. Ook zijn hierin bepalingen opgenomen omtrent planschade.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als 'bouwplan' in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub b. aangegeven dat de bouw van een of meer hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan, waardoor de grondexploitatiewet van toepassing is.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is een anterieure overeenkomst gesloten waarin, naast het kostenverhaal, ook afspraken met betrekking tot het afhandelen van eventuele planschade zijn gemaakt.



# Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

# Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf

## 9.1 Wettelijk vooroverleg

Er is ten behoeve van dit plan geen formeel vooroverleg gevoerd. Er zijn geen instanties die belangen hebben in relatie tot dit plan.

## 9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' heeft met ingang van 23 juli 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht - stelt.

Gedurende deze periode zijn 21 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzenrapportage is samen met het raadsvoorstel en besluit opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

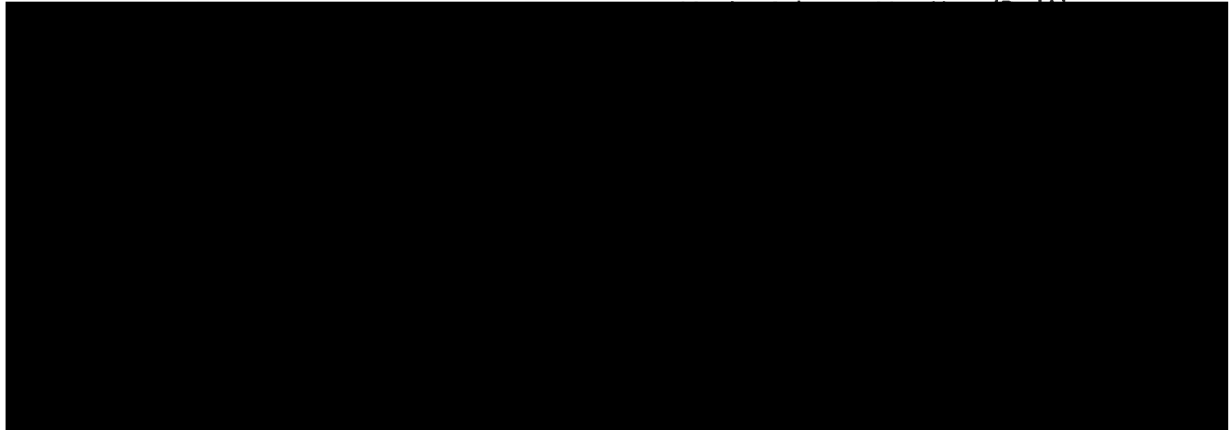
## **Bijlage 1: Raadsvoorstel en -besluit (incl. zienswijzenrapportage)**



Raadsvergadering	20 april 2021
Volgnummer	27-2021
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' en bijbehorende grondexploitatie alsmede verzoek aan Kroon tot aanwijzing onroerende zaak ter onteigening
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2021.07956
Collegevergadering	16-03-2021
Portefeuillehouder	[REDACTED]
Organisatieonderdeel	BO Ruimte en BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	[REDACTED]
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' bijlage 3 Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' bijlage 4 Bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' bijlage 5 Grondtekening bijlage 6 Overzicht te onteigenen grond Palace Wyck bijlage 7 Lijst van de te onteigenen onroerende zaak

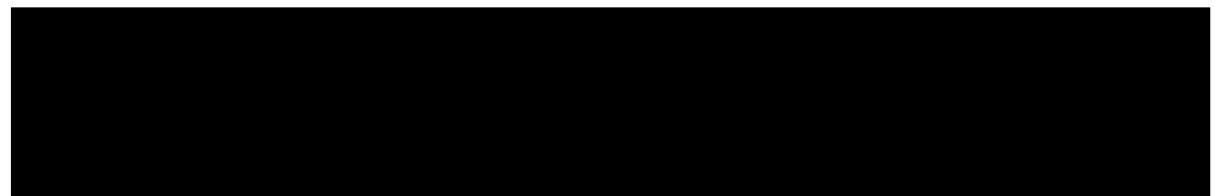
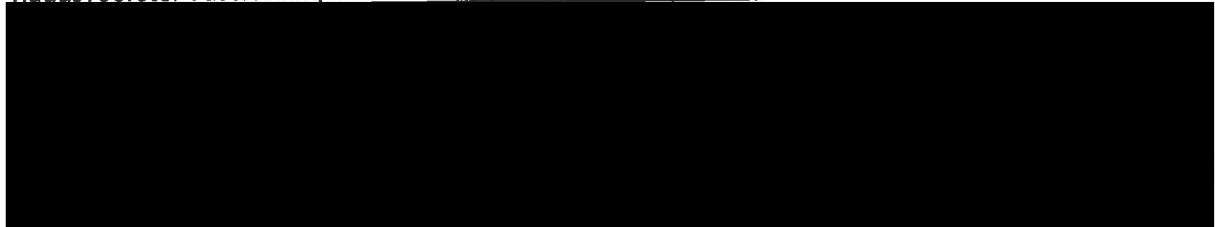
Besluit:

Amendement Partij Veilig Maastricht onteigening



Het amendement is verworpen.

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Palace Wijk e.o.'



Het raadsvoorstel is aangenomen.





## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Als de raad instemt met dit voorstel zal het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' en de bijbehorende grondexploitatie van dit projectplan worden vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de Palace-locatie met een hotel, hotelappartementen, stadsvilla's, een ondergrondse parkeergarage en nieuwe verbindingroutes voor langzaam verkeer mogelijk gemaakt. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen ingediend.

Bovendien wordt, als de raad instemt met dit voorstel, de administratieve onteigeningsprocedure ten behoeve van het bestemmingsplan opgestart door te besluiten om de Kroon te verzoeken het eigendom van een derde ter onteigening aan te wijzen.

### Beslispunten

1. te bepalen dat het raadsvoorstel, het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* en de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* integraal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.', overeenkomstig de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'*, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. te bepalen dat voor dit bestemmingsplan het digitale bestand NL.IMRO.0935.PalaceWyckeo-vg01 als ondergrond wordt gebruikt;
4. de grondexploitatie ten behoeve van het plan vast te stellen;
5. de administratieve onteigeningsprocedure ter uitvoering van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' te starten door middel van het indienen van een verzoek bij de Kroon om de onroerende zaak, zoals deze is weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte *Grondtekening* en zoals deze is omschreven in de eveneens bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte *Lijst van de te onteigenen onroerende zaak*, bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen (verzoekbesluit);
6. de uitvoering van het in beslispunt 5 bedoelde verzoekbesluit, waaronder wordt begrepen de toezending van het besluit aan de Kroon, het (binnen drie maanden na het raadsbesluit) verbeteren of aanvullen van dit besluit en de bevoegdheid om tijdens de administratieve onteigeningsprocedure wijzigingen met betrekking tot het besluit, onder meer in verband met



eventuele tussentijdse minnelijke verwerving van de onroerende zaak als gevolg waarvan de aanwijzing tot onteigening achterwege kan blijven, aan de Kroon door te geven, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

## 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

### *Voorgeschiedenis en bestemmingsplan*

Sinds geruime tijd streeft de gemeente naar de herontwikkeling van de Palace-locatie en directe omgeving. De voormalige bioscoop staat al jarenlang leeg en verkeert in een slechte bouwkundige staat. De in de Lage Barakken en Bourgognestraat gelegen garageboxen zijn verouderd en passen niet in het gewenste stedenbouwkundige beeld van de omgeving. Daarnaast verkeert het merendeel van de aangrenzende woningen aan de Bourgognestraat tot en met het pand van de voormalige garage Van Sebillen eveneens in een matige tot slechte staat. Er is al jaren sprake van leegstandsbeheer. Het binnenterrein is deels bebouwd met voormalige bedrijfsgebouwen, grotendeels verhard en biedt, afgezien van de tuinen van de aangrenzende woningen, een troosteloze aanblik.

De gewenste upgrading van het gebied door middel van herontwikkeling is al lange tijd thema van gesprek: reeds in 1999 is, in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck, dat op 23 januari 2001 door uw raad is vastgesteld, een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van het gebied, welke door middel van een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan ook in planologische zin door uw raad mogelijk is gemaakt.

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck voorzagen in het afbouwen van het bouwblok (gedoeld werd op de Lage Barakken en de Bourgognestraat) in 3 tot 4 lagen met set-back, het voorzien in bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen, een openbaar binnengebied met een rustig, deels groen karakter, doorgangen vanaf de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken naar het binnengebied en het handhaven van de voorgevel van Cinema Palace als geïntegreerd onderdeel van een nieuw, apart herkenbaar gebouw dat qua massa vergelijkbaar was met het bestaande gebouw. Dit gebouw diende zo mogelijk een bijzondere functie te krijgen.



Op grond van het stedenbouwkundig plan, dat als onderlegger voor de uitwerkingsregels diende, was op het binnenterrein een deels verdiepte parkeergarage in twee lagen voorzien, met stadswoningen erboven en vier grondgebonden woningen op het binnenterrein Bogman. Als bijzondere functie voor het nieuwe gebouw ter plaatse van de bioscoop werd onder meer gedacht aan een invulling als hotel.

In 2008 is door de toenmalige ontwikkelaar en architect Wiel Arets een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, dat de bebouwingsdichtheid van het binnenterrein aanmerkelijk terugbracht door het terugbrengen van het aantal woningen en het voorzien in een geheel ondergronds gelegen parkeergarage. Het plan ging uit van het realiseren van een hotel ter plaatse van de voormalige bioscoop, met woningen, een ondergrondse parkeergarage en openbare binnenstraatjes met ontsluiting via de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken. Dit stedenbouwkundig plan is in 2013 geactualiseerd.

Op 15 maart 2016 door het college ingestemd met de intentieovereenkomst met ontwikkelaar 2Rocks, welke gebaseerd is op het plan uit 2008 en de actualisering daarvan uit 2013. Om uiteindelijk tot ontwikkeling te komen is in deze overeenkomst een stappenplan afgesproken, met daarin opgaven voor de ontwikkelaar en de gemeente. Het realiseren van een hotel, een aantal stadsvilla's, een ondergrondse parkeergarage en nieuwe verbindingroutes is het uitgangspunt. Per raadsinformatiebrief d.d. 15 maart (verzonden op 18 maart) 2016 is uw raad daarvan door het college op de hoogte gesteld.

Een belangrijke vervolgstap was het aantonen van de haalbaarheid van het hotel. Hiertoe is door het bureau Sweco een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Uit de haalbaarheidsstudie is gebleken dat het hotelconcept 'Maastricht Cinema Palace' haalbaar is. De studie is getoetst door het onafhankelijke en op dit gebied deskundige bureau ZKA en voldoet aan het actuele hotelbeleid.

Op basis daarvan heeft het college op 24 april 2018 vervolgens ingestemd met het hotelconcept, een wezenlijke stap om tot vervolg te komen. De raad is hierover per raadsinformatiebrief van 24 april (verzonden 1 mei) 2018 geïnformeerd.



Met de wetenschap dat het gehele programma voldoet aan het gemeentelijk beleid en er met de initiatiefnemer van het plan overeenstemming is bereikt over de financiële voorwaarden, heeft het college op 17 december 2019 besloten tot het aangaan van de koopovereenkomst met 2Rocks, onder het voorbehoud dat de raad geen wensen of bedenkingen in verband met de verkoop heeft. Uw raad heeft vervolgens per raadsbesluit van 11 februari 2020 aangegeven geen wensen en/of bedenkingen te hebben.

Om het programma planologisch mogelijk te maken heeft het college tenslotte op 2 juni 2020 besloten de bestemmingsplanprocedure op te starten. Uw raad is hierover door het college geïnformeerd per raadsinformatiebrief van 16 juni (verzonden 25 juni) 2020.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen ingediend, welke in het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* aan de orde komen en beantwoord worden. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. In de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* zijn de aanpassingen van het bestemmingsplan opgenomen.

Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. U wordt nu verzocht te besluiten over de beantwoording van de zienswijzen en de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

#### *Onteigening*

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is het juridische kader voor de realisatie van het plan. Het voorliggend verzoekbesluit tot onteigening is een logisch gevolg van en vloeit rechtstreeks voort uit het vast te stellen bestemmingsplan.

Voor de realisatie van dit plan moet de gemeente vrij kunnen beschikken over een binnen de plangrens gelegen perceel. De eigendomsgegevens zijn op de als vertrouwelijke bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegde *Lijst van de te onteigenen onroerende zaak* opgenomen. Op dit perceel bevindt zich een woonhuis met bedrijfsruimte, welke deels in eigen gebruik is en deels is verhuurd. De onroerende zaak moet meer specifiek worden verworven voor de realisering van de enkelvoudige bestemming 'Gemengd – 2', met name voor de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca –



hotelappartementen' (tevens 'horeca van categorie 5'), 'wonen' (tevens 'specifieke vorm van wonen – dakterras') en 'parkeergarage'.

De gemeente tracht al van vóór 2013 met de eigenaar in overleg te treden om te komen tot minnelijke verwerving van het betreffende perceel met opstallen, en heeft sinds oktober 2018 opnieuw pogingen gedaan om in overleg te treden. Tot op heden is dit niet gelukt: de eigenaar is meerdere malen tevergeefs verzocht om over de minnelijke verwerving in overleg te treden en heeft meerdere malen een bieding ontvangen, gericht op schadeloosstelling. De gemeente beschikt niet over eigendommen die als vervanging van de betreffende onroerende zaak zouden kunnen dienen. Hoewel de pogingen om in overleg te treden over verwerving met zowel eigenaar als huurders worden voortgezet, wordt, om te voorkomen dat deze pogingen niet tijdig tot het gewenste resultaat zouden leiden, aanwijzing van de op de *Grondtekening* aangegeven grond ter onteigening noodzakelijk geacht om tijdig tot realisatie van de bestemming en bijbehorende functieaanduidingen te kunnen overgaan.

De raad is bevoegd tot het indienen van een verzoek bij de Kroon (door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) om de onroerende zaak die nodig is voor de uitvoering van een bestemmingsplan bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen. De onteigening heeft tot doel om de benodigde onroerende zaken alsnog vrij van de daarop rustende lasten en rechten in eigendom te verkrijgen.

## **2. Gewenste situatie.**

Door de gemeente wordt de herontwikkeling van het plangebied, dat bestaat uit de Palace-locatie en directe omgeving, nagestreefd. Het plangebied is gelegen in het blok dat omsloten wordt door de Lage Barakken, de Bourgognestraat, de Wycker Grachtstraat en de Wycker Brugstraat en is op onderstaande afbeelding weergegeven.

Het programma ter plaatse voorziet in de bouw van een hotel (op de afbeelding het noordelijk gelegen donkergekleurde gebouw) en hotelappartementen (op de afbeelding het donkergekleurde gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat), met in totaal 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen, alsmede in het realiseren van 6 vrijstaande woningen met stadstuinen op het binnenterrein, 1 woning met stadstuin aan de Wycker Grachtstraat, een ondergrondse parkeergarage (onder het hotel, de hotelappartementen



en de twee oostelijk gelegen vrijstaande woningen, met in- en uitgang aan de Lage Barakken) en de ontsluiting van het plangebied door nieuwe openbare verbindingroutes met aansluiting op de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat (en het Bourgogneplein) en de Lage Barakken.



**Raadsvoorstel**

Van dit programma passen het hotel en de hotelappartementen niet volledig binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Bovendien geldt voor de ontwikkeling van de gronden van het plangebied op basis van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een uitwerkingsverplichting. Mede gelet op deze verplichting, in combinatie met het voorliggende bouwprogramma, heeft het college op 2 juni 2020 besloten een herziening van het bestemmingsplan door te voeren voor de gehele ontwikkeling, een besluit waarover u door het college geïnformeerd bent per raadsinformatiebrief van 16 juni (verzonden 25 juni) 2020.

### **3. Argumenten.**

#### ***Bestemmingsplan***

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 21 zienswijzen ingediend. Alle reclamanten hebben binnen de





bovenvermelde termijn een zienswijze ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. Enkele reclamanten hebben binnen deze periode alleen een pro forma-zienswijze ingediend, vergezeld van het verzoek om een nadere termijn te mogen ontvangen om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Aan dit verzoek is gehoor gegeven door middel van het stellen van een nadere termijn – tot begin september – om de zienswijze aan te vullen. De aangevulde zienswijzen zijn vervolgens alle binnen de nadere termijn ingediend en ontvangen, en daarmee ontvankelijk.

In het als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegde *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Palace Wyck e.o.* worden deze zienswijzen uitvoerig beantwoord.

Gelet op de omvang van het zienswijzenrapport volgt hieronder een samenvatting van de hoofdthema's. De volgende drie thema's komen met regelmaat in de zienswijzen terug:

#### Hotelfunctie

Er worden vraagtekens gezet bij de haalbaarheid van het hotel en er wordt betwijfeld of het hotel past binnen het gemeentelijke hotelbeleid.

In de beantwoording van de zienswijzen wordt aangegeven dat het plan voldoet aan het gemeentelijke hotelbeleid. Door een onafhankelijk extern bureau – Sweco – is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, welke vervolgens getoetst en positief beoordeeld is door het onafhankelijke en op dit gebied deskundige bureau ZKA.

In het zienswijzenrapport is hierover o.a. het volgende geantwoord: "De hotelontwikkeling op de Palace-locatie is steeds meegenomen in de plancapaciteit van de onderzoeken die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden conform het door de raad vastgestelde beleid. Het onafhankelijke bureau dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst heeft, met inachtneming van de beoordelingsfactoren zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde hotelbeleid, een positieve beoordeling afgegeven. Deze positieve beoordeling is gebaseerd op het realiseren van een additionele vraag van tenminste 15%, die gegenereerd wordt door het gehanteerde loyalty-programma, de internationale marketing en het eigen reserveringssysteem van de internationale hotelketen Marriott, alsmede de financiële haalbaarheid. Het initiatief voldoet daarmee zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin aan de beoordelingscriteria van het Maastrichtse hotelbeleid."



Door reclamanten wordt ook gewezen op de huidige situatie met Covid19. In het zienswijzenrapport is daartoe het volgende antwoord opgenomen: “Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert inderdaad van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 op korte termijn te wijzigen. Een nieuwe haalbaarheidsstudie is naar het oordeel van de raad dan ook niet noodzakelijk.”

Naast de haalbaarheid komt ook het borgen van de kwaliteit regelmatig terug in de zienswijzen: men maakt zich zorgen dat er geen viersterren+-hotel komt en spreekt de vrees uit dat er na het planologisch regelen van de hotelbestemming een hotel met minder kwaliteit komt. Gevraagd wordt hoe de kwaliteit van het hotel geborgd wordt.

Naast de privaatrechtelijke borging door middel van langjarige overeenkomsten tussen Marriott, de hotelexploitant en de gemeente vindt er tevens publiekrechtelijke borging plaats. Onlangs heeft de rechter in de bezwarenprocedure tegen het Grand Hotel aan de Boschstraat geoordeeld dat de in de omgevingsvergunning opgenomen specifieke (kwalitatieve) kenmerken van het hotelconcept, zoals verwoord in de aan de vergunning gekoppelde haalbaarheidsstudie, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Daarmee is het hotelconcept ook op publiekrechtelijk vlak geborgd.

In het geval van het geprojecteerde hotel in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ‘Palace Wyck e.o.’ wordt daartoe in de regels van het bestemmingsplan de koppeling gelegd met het gemeentelijke hotelbeleid. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan maakt het gemeentelijke hotelbeleid daarmee onderdeel uit van het toetsingskader.

#### Verkeer en parkeren

In de zienswijzen wordt regelmatig gesteld dat als gevolg van het plan de drukte en onveiligheid in de nabije omgeving zal toenemen, dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen en dat het plan leidt tot problemen in verband met laden en lossen.

Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt echter dat het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van het planprogramma alleszins meevalt. Daar komt nog bij (dit is niet meegenomen in de berekening van het aantal verkeersbewegingen) dat de huidige tijdelijke parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen, hetgeen een bijkomend positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen.



Het plan voldoet volledig aan de gemeentelijke parkeernormen, waarbij de bewoners van de zeven nieuwe woningen in de ondergrondse parkeergarage zullen parkeren in plaats van in het openbaar gebied. Omdat een aantal bestaande woningen zonder eigen parkeervoorziening wordt gesloopt, zorgt dit voor verlichting van de parkeerdruk op straat.

Voor het laden en lossen is reeds een zone ingericht aan de Lage Barakken, nabij de Wycker Brugstraat. Voor dit plan wordt uitgegaan van bevoorravingsverkeer in de vorm van 1 grote vrachtwagen en 9 kleine vrachtauto's c.q. bestelbussen per etmaal die van deze laad- en loszone gebruik zullen gaan maken. Dit is een worst-case scenario, gelet op het feit dat bestelbussen ook in de ondergrondse parkeergarage kunnen laden en lossen. De mogelijke overlast die hiermee gepaard kan gaan is alleszins acceptabel. Het betreft hier overigens een laad- en loslocatie waartoe het college reeds eerder heeft besloten.

Voor wat betreft het aspect verkeer en parkeren worden alle zienswijzen onderbouwd weerlegd.

#### Stedenbouw (bouwmassa en bouwhoogten)

Het plan voldoet in grote lijnen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001, dat vervangen wordt door het onderhavige bestemmingsplan. Destijds ging de raad reeds uit van een nieuwe buitenschil aan de Lage Barakken en de Bourgognestraat in vier bouwlagen (waarvan de vierde bouwlaag als set-back). Daarnaast was op het binnenterrein parkeren voorzien en nieuwbouw op de plek van de bioscoop. Bovendien waren er mogelijkheden voor meerdere woningtypen op het binnenterrein, in combinatie met openbare ruimten en – zoals ook nu is voorzien – ontsluiting van het gebied door nieuw te realiseren binnenstraatjes. Het nieuwe hotelgebouw ter plaatse van de voormalige bioscoop past qua maat niet binnen deze uitwerkingsregels. Hetzelfde geldt voor de hotelfunctie.

Veel van de zienswijzen hebben betrekking op de bouwmassa en bouwhoogten. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwmassa en bouwhoogten wordt door een aantal reclamanten als te fors ervaren. Deze zienswijzen zijn opgevat als een signaal en zijn vervolgens in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente, de architect en de ontwikkelaar opgepakt, hetgeen geleid heeft tot een aantal aanpassingen:

Met betrekking tot het *hotelgebouw (het gebouw aan de Lage Barakken)* zijn er drie reclamanten met panden in de Wycker Brugstraat, die aangeven vooral moeite te hebben met de hoogte van het



hotelgebouw achter hun percelen. Het nieuwe hotelgebouw wordt een stuk groter dan het bestaande bioscoopgebouw. Het ontwerp gaat uit van vier bouwlagen, met daar bovenop een kap. De hoogtemaat van de voorgevel van de voormalige Palace geldt hierbij als richtinggevend. Na overleg is het ontwerp aangepast, waarbij de kapconstructie over een groot deel van het gebouw komt te vervallen. De nokhoogte wordt hierdoor ruim drie meter lager. Daarnaast wordt over de gehele lengte van het gebouw de bovenste (vierde laag) afgeschuind, als gevolg waarvan het gebouw minder massaal overkomt en ook de goothoogte zakt met ruim drie meter. Daar, waar de dakopbouw wel wordt gehandhaafd (ter plaatse van de bestaande bebouwing van de oude bioscoop), zullen alle installaties en ook de liftschacht in de dakopbouw worden verwerkt.

In een aantal zienswijzen verwijzen reclamanten ook naar de bouwhoogte van het *hotelappartementengebouw (het gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat)*. In het ontwerp wordt uitgegaan van vier bouwlagen. Bebouwing in drie bouwlagen met kap is in Wyck niet ongebruikelijk. Bovendien is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een maat opgenomen van vier bouwlagen. Gelet op de reacties is, in gezamenlijk overleg tussen stedenbouwkundige, architect en ontwikkelaar, toch gezocht naar een oplossing. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen goothoogte resp. nokhoogte zijn teruggebracht van 11 meter naar 10,15 meter resp. 15 meter naar 13,85 meter. Heat gehele gebouw wordt derhalve met ruim een meter verlaagd. De nokhoogte wordt daarmee lager dan de te handhaven aansluitende stadspanen aan de Bourgognestraat, terwijl de goothoogte weliswaar wordt verlaagd, maar iets hoger blijft dan de goothoogte van de bestaande te handhaven aangrenzende panden aan de Bourgognestraat. Bovendien wordt ook hier de bovenste laag meer afgeschuind, als gevolg waarvan deze de vorm van een kap krijgt en minder massaal overkomt. Dakinstallaties worden verwerkt in de kap en vallen daarmee binnen de maximale hoogtemaat van 13,85 meter.

De voorgevel van het hoekgebouw is ook aangepast door de entrees naar de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat vorm te geven als nissen met drie traptreden. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande, te handhaven panden in de Bourgognestraat. Alleen de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat hebben aparte entrees. Alle andere hotelgasten van het hoekgebouw maken gebruik van een centrale toegang met lobby, schuin tegenover de hoofdentree van het hotel aan het nieuwe binnenstraatje.



Enkele reclamanten wijzen op de geplande donkere baksteen, die in combinatie met de bouwhoogte zou leiden tot een 'donker' verschijningsbeeld. De materiaalkeuze en –kleur zal echter onderwerp van welstandstoetsing zijn en komt aan de orde bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Omdat deze zienswijze regelmatig terugkomt, geven we hierover als gemeente een signaal af richting ontwikkelaar en architect.

Het *binnenterrein* is momenteel voor een groot deel verhard en bebouwd met twee schuren/loodsen. Een deel is in gebruik voor tijdelijk parkeren. Een aantal reclamanten, wonend aan de Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat, is het niet eens met het realiseren van woningen op het binnenterrein, op ca. 2,5 meter afstand van hun achterperceelsgrens. Zij hebben vooral moeite met de hoogte. Met deze bewoners vindt al sinds geruime tijd – soms zelfs sinds de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in 2000 – overleg plaats. Reclamanten beroepen zich daarbij op afspraken uit het verleden en verwijzen naar een stedenbouwkundig plan uit 1999, dat als bijlage van het zienswijzenrapport uit 2000 deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck. Het stedenbouwkundig plan, waarnaar verwezen wordt, ging echter ook uit van woningen (zelfs mogelijk in een aaneengesloten rij) achter hun percelen, hetgeen ook mogelijk werd gemaakt door de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. De bezwaren tegen de hoogte, en de daaruit voortvloeiende zorgen om de privacy, vormden de aanleiding om deze aspecten nog eens door de stedenbouwkundige, de architect en de ontwikkelaar tegen het licht te houden. Dit heeft ertoe geleid dat de vier vrijstaande woningen op het westelijke deel van het binnenterrein allemaal in twee lagen zullen worden uitgevoerd, daar waar in het ontwerp-bestemmingsplan nog drie lagen waren toegestaan voor de twee aan de noordzijde van het westelijke deel geprojecteerde woningen. Door alle vier de woningen in twee lagen uit te voeren ontstaat een rustiger beeld. Het ontwerp-bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte toe van 7,5 meter. De aanpassing heeft er tevens toe geleid dat de maximale bouwhoogte voor deze vier woningen wordt teruggebracht tot 6,85 meter. Deze maximale bouwhoogte is inclusief vloeren en het dakpakket van deze woningen.

Bovendien komen voor deze vier woningen de dakterrassen (die op basis van het ontwerp-bestemmingsplan nog mogelijk waren) te vervallen en zal in de regels worden opgenomen dat er op de verdieping geen ramen, die direct uitzicht bieden op de percelen en woningen van aangrenzende bestaande percelen, kunnen worden gerealiseerd.



De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het doorvoeren van een aantal wijzigingen in de regels, de verbeelding en/of de toelichting van het bestemmingsplan. Bovendien wordt ambtshalve voorgesteld de toelichting, in het kader van de actualisering van enkele beleidsonderdelen, op enkele punten te wijzigen. De wijzigingen zijn opgenomen in de als bijlage van het raadsvoorstel deel uitmakende *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'*

Gelet op de ingediende zienswijzen is met bovengenoemde ontwerpaanpassingen, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, gezocht naar maatwerk en balans.

### **Onteigening**

Ten behoeve van de minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaak wordt al geruime tijd getracht om met de eigenaar tot overleg te komen. In een later stadium is ook getracht om met de huurders in overleg te treden. Dit is tot op heden niet gelukt en heeft daarom nog niet tot overeenstemming geleid. Om tot uitvoering van het onderhavige plan te komen is derhalve de start van de (administratieve) onteigeningsprocedure noodzakelijk.

De onteigeningsprocedure start met een zogeheten verzoekbesluit van de raad om over te gaan tot de indiening van een verzoek bij de Kroon om de nog niet verworven onroerende zaak bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen. Hiermee start de administratieve onteigeningsprocedure. Nadat het verzoekbesluit door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Kroon is voorgedragen past deze ter voorbereiding op het te nemen Koninklijk Besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht toe. Dit houdt in dat het ontwerp van het te nemen Koninklijk Besluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, met voorafgaande publicatie en kennisgeving aan belanghebbenden (waaronder eigenaar en huurders). Tijdens deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen bij de Minister naar voren brengen. Na afloop van de termijn van zes weken moet de Kroon binnen zes maanden bij Koninklijk Besluit de in het verzoekbesluit bedoelde onroerende zaak al dan niet ter onteigening aanwijzen.

Op basis van dit besluit kan de gemeente vervolgens, als ook een laatste poging om tot overeenstemming met de eigenaar te komen mislukt, de eigenaar van de in het betrokken besluit bedoelde onroerende zaak en overige belanghebbenden dagvaarden voor de onteigeningsrechter





(rechtbank). Dit betreft de gerechtelijke onteigeningsprocedure. De rechter zal uiteindelijk al dan niet de onteigening moeten uitspreken.

Eerst door inschrijving van het vonnis van de rechter gaat de eigendom daadwerkelijk over op de gemeente. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling.

Gelet op het bovenstaande is er met het verzoekbesluit, dat de start vormt van de administratieve onteigeningsprocedure, dus nog geen sprake van daadwerkelijke onteigening. Gedurende deze procedure, tot en met het Koninklijk Besluit, moet worden doorgegaan met de pogingen om de onroerende zaak langs minnelijke weg in vrije eigendom te verwerven.

De Kroon onderzoekt de onteigening voordat een Koninklijk Besluit wordt genomen ten aanzien van het door de raad genomen verzoekbesluit tot onteigening. In eerste instantie gaat de Kroon na of de wettelijke regels in acht zijn genomen. Verder moet worden vastgesteld of de voorgestelde onteigening wel terecht is. Daarvoor hanteert de Kroon de volgende toetsingsgronden:

1. strijd met het recht;
2. ruimtelijke ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang;
3. publiek belang en noodzaak;
4. urgentie.

*Ad 1: strijd met het recht*

De Kroon gaat na of de voorgestelde onteigening niet in strijd is met het geschreven of ongeschreven recht. Zo wordt onder meer nagegaan of voldaan is aan de wettelijke vereisten om het Koninklijk Besluit te kunnen nemen.

*Ad 2: ruimtelijke ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang*

Met de onteigening moet het belang van de ruimtelijke ontwikkeling of de volkshuisvesting gediend zijn. Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' wordt in beginsel het belang van de ruimtelijke ontwikkeling gediend. De onteigening is noodzakelijk om het bestemmingsplan feitelijk te kunnen uitvoeren.



*Ad 3: publiek belang en noodzaak*

Met de onteigening worden de belangen van de gemeenschap gediend, zodat het publiek belang aantoonbaar is.

De gewenste upgradering van het gebied door herontwikkeling is al lange tijd thema van gesprek: reeds in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in 1999 is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van het gebied, welke door middel van een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan ook in planologische zin mogelijk is gemaakt. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is in 2008 een programma ontwikkeld. Dit programma voorziet in de ontwikkeling van een hotel, woningen en een ondergrondse parkeergarage. In 2013 is dit programma nog eens geactualiseerd, waarna uw college in 2016 heeft ingestemd met de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar en in 2019 met de koopovereenkomst met de ontwikkelaar. Voor de volledige opsomming van de door uw college en de raad genomen stappen wordt in dit verband verwezen naar hoofdstuk 2 ('Context').

Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een hotel met hotelappartementen, met in totaal 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen, 6 vrijstaande woningen met stadstuinen op het binnenterrein, 1 woning met stadstuin aan de Wycker Grachtstraat, een ondergrondse parkeergarage en de ontsluiting van het binnenterrein in de vorm van nieuwe binnenstadstraatjes ten behoeve van voetgangers en fietsers met aansluiting op de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken.

*Ad 4: urgentie*

Zoals hierboven al werd aangegeven is door uw college in 2016 een intentieovereenkomst en in 2019 een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In 2020 werd de bestemmingsplanprocedure gestart door middel van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft sinds geruime tijd getracht om met de eigenaar en diens huurders in overleg te treden om tot een minnelijke verwerving te komen. Dit is tot op heden niet gelukt. Nu de vaststelling van het bestemmingsplan – dat het programma planologisch mogelijk maakt, hetgeen ertoe leidt dat de huidige woning met bedrijfsruimte niet meer aan het planologische regime voldoet – aan de orde is, is de urgentie van de onteigening aantoonbaar en dient ook de laatste stap om tot de



daadwerkelijke verwezenlijking van het bestemmingsplan te kunnen overgaan – de eigendomsverwerving van de benodigde onroerende zaak – zijn beslag te krijgen. Om het bestemmingsplan binnen de planning te kunnen realiseren is het noodzakelijk om de administratieve onteigeningsprocedure nu te starten.

#### **4. Alternatieven.**

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de bestaande, zowel in ruimtelijke als in functionele zin niet optimaal ingerichte en functionerende situatie gehandhaafd blijft. Het niet starten van de (administratieve) onteigeningsprocedure heeft tot gevolg dat de in het bestemmingsplan nagestreefde en in hoofdstuk 2 ('Gewenste situatie') van dit raadsvoorstel geschetste herontwikkeling van het plangebied niet kan worden verwezenlijkt.

#### **5. Financiën.**

Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd via de koop-/verkoopovereenkomst Palace (aangegaan met ontwikkelaar 2Rocks op 17 december 2019). De grondexploitatie wordt, gelijktijdig met het bestemmingsplan, aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

De gemeente heeft voor eigen rekening het bestemmingsplan laten opstellen inclusief alle noodzakelijke onderzoeken. De ontwikkelaar draagt zorg voor de aanvraag van de voor de realisatie van het plan benodigde omgevingsvergunning(en) en eventuele vrijstellingen, ontheffingen e.d.

Het initiatief betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn in de vorm van een exploitatieplan of anderszins, privaatrechtelijk, via een anterieure koop-/verkoopovereenkomst. Voor dit initiatief is reeds een koop-/verkoopovereenkomst aangegaan met de ontwikkelaar, waarbij het kostenverhaal in de koopsom is verdisconteerd.

#### *Grondexploitatie*

De grondexploitatie vindt plaats door en voor rekening en risico van de gemeente. De bouwgrond wordt door de gemeente geleverd in bouwrijpe staat. De kosten om het verkochte als bouwterrein te kunnen leveren komen voor rekening van de gemeente zoals de vereiste bodemsanering, archeologisch onderzoek, slopen van opstallen, funderingen en aanhorigheden. Deze kosten maken onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie.



De ontwikkelaar zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het plan realiseren (opstalrealisatie) met uitzondering van de aanleg van de openbare ruimte (voetgangers- en fietszone) welke de gemeente als onderdeel van onderstaande grondexploitatie voor eigen rekening en risico zal realiseren.

Op hoofdlijnen ziet de grondexploitatie er als volgt uit:

	<b>Gerealiseerd</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Totalen</b>
<b>Kosten:</b>	<b>€ 907.068</b>	<b>€ 3.714.251</b>	<b>€ 4.621.319</b>
Inbrengwaarden			
Verwervingskosten			
Bouwrijp maken			
Planontwikkelingskosten			
Overige kosten			
Rentekosten			
<b>Opbrengsten:</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 4.621.319</b>	<b>€ 4.621.319</b>
Uitgifte bouwgrond			
Overige bijdragen			
<b>Resultaat</b>			<b>€ 0</b>

Raadsvoorstel

## 6. Vervolg.

### *Bestemmingsplan*

Na de vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt en wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestaat voor degenen die een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan hebben ingediend, alsmede voor eenieder voor zover deze - aantoonbaar - niet in de gelegenheid was om een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen alsmede voor zover het wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan betreft, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Na afloop van de bovenvermelde beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat door de Raad van State op dit verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

### *Onteigening*

Nadat het verzoekbesluit door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Kroon is voorgedragen past deze ter voorbereiding op het te nemen Koninklijk Besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht toe. Dit houdt in dat het ontwerp van het te nemen Koninklijk Besluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, met voorafgaande publicatie en kennisgeving aan belanghebbenden (waaronder eigenaar en huurders). Tijdens deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen bij de Minister naar voren brengen. Na afloop van de termijn van zes weken moet de Kroon binnen zes maanden bij Koninklijk Besluit de in het verzoekbesluit bedoelde onroerende zaak al dan niet ter onteigening aanwijzen. Hiermee is de *administratieve* onteigeningsprocedure afgerond.

Op basis van dit besluit kan de gemeente vervolgens, als ook een laatste poging om tot overeenstemming met de eigenaar te komen mislukt, de eigenaar van de in het betrokken besluit bedoelde onroerende zaak en overige belanghebbenden dagvaarden voor de onteigeningsrechter (rechtbank). Dit betreft de *gerechtelijke* onteigeningsprocedure. De rechter zal uiteindelijk al dan niet de onteigening moeten uitspreken.

Eerst door inschrijving van het vonnis van de rechter gaat de eigendom daadwerkelijk over op de gemeente. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling.

Planning van de administratieve onteigeningsprocedure:

Medio april 2021	raadsbesluit
Begin mei 2021	verzoekbesluit voordragen aan Kroon
Derde kwartaal 2021	terinzagelegging (zes weken) ontwerp-Koninklijk Besluit door Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties; mogelijkheid tot indienen zienswijzen



Eerste kwartaal 2022

totstandkoming en publicatie Koninklijk Besluit

Daarna

eventueel gerechtelijke onteigeningsprocedure

### *Bouwrijp en realisatie*

Parallel aan de onteigeningsprocedure wordt het bouwrijp maken voorbereid. Zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en besluitvorming heeft plaatsgevonden met betrekking tot de onteigeningsprocedure, wordt aansluitend gestart met het bouwrijp maken (slopen, saneren, omleggen van kabels en leidingen, etc.) van het plangebied. Naar verwachting zal dit in de loop van 2022 aan de orde zijn. Start van de nieuwbouw is voorzien vanaf 2023, met een uitvoeringstermijn van ca. anderhalf jaar.

### **Communicatie**

#### *Bestemmingsplan*

De start van de tervisielegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan vindt plaats door middel van een bekendmaking in de Staatscourant alsmede in het elektronische Gemeentebblad (Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties). De indieners van zienswijzen krijgen schriftelijk bericht zodra de stukken openbaar zijn en het raadsvoorstel op de gemeentelijke website is in te zien. Na besluitvorming door de raad worden reclamanten schriftelijk op de hoogte gesteld van de start van de beroepstermijn, met toezending van het raadsbesluit met de beantwoording van de door hen ingediende zienswijze.

Het Buurtplatform Wyck is op de hoogte van het plan en wordt geïnformeerd over het vervolg.

#### *Onteigening*

Voorafgaand aan het verzoekbesluit van de raad zullen de eigenaar en belanghebbenden over de te starten administratieve onteigeningsprocedure worden geïnformeerd. Na de voordracht van het verzoekbesluit van de raad aan de Kroon wordt van gemeentelijke zijde op grond van de Onteigeningswet kennisgegeven van de terinzagelegging van het ontwerp van het Koninklijk Besluit met bijbehorende stukken. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zorgt voor de verdere informatievoorziening richting eigenaar en belanghebbenden door middel van een persoonlijke aanschrijving en publicatie in de Staatscourant.





### *Bouwrijp en realisatie*

Voordat met bouwrijp maken wordt gestart worden de omwonenden geïnformeerd over de werkzaamheden en de planning. Daar waar maatwerk aan de orde is (bijv. in de vorm van het slopen van buurpanden) worden bewoners persoonlijk betrokken en geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden.

Voor aanvang van de nieuwbouw worden de omwonenden nogmaals geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden en de planning. De ontwikkelaar zal een projectwebsite maken met informatie over het bouwplan en de planning. Tevens zullen hierop de contactgegevens van de aanspreekpersonen van de ontwikkelaar en de gemeente worden opgenomen.

### **7. Participatie**

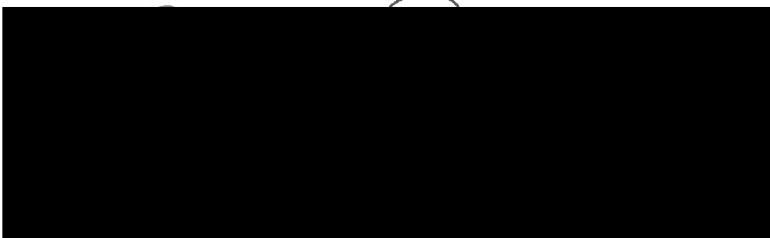
Reeds tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan, vanaf 2016, heeft geregeld overleg plaatsgevonden met omwonenden.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. In juli 2020 is een informatiesessie georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Deze informatiesessie is door ca. 50 personen bezocht. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft vervolgens wederom overleg plaatsgevonden met enkele reclamanten en waar mogelijk heeft dit tot maatwerk geleid.

**Burgemeester en Wethouders van Maastricht,**

**De Secretaris,**

**De Burgemeester,**





Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 16-03-2021, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2021-07956

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en titel IV van de Ontheingingswet

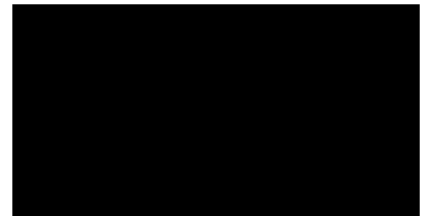
## BESLUIT:

1. te bepalen dat het raadsvoorstel, het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* en de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* integraal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.', overeenkomstig de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'*, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. te bepalen dat voor dit bestemmingsplan het digitale bestand NL.IMRO.0935.PalaceWyckeovg01 als ondergrond wordt gebruikt;
4. de grondexploitatie ten behoeve van het plan vast te stellen;
5. de administratieve ontheingingsprocedure ter uitvoering van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' te starten door middel van het indienen van een verzoek bij de Kroon om de onroerende zaak, zoals deze is weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte *Grondtekening* en zoals deze is omschreven in de eveneens bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte *Lijst van de te onteigenen onroerende zaak*, bij Koninklijk Besluit ter ontheinging aan te wijzen (verzoekbesluit);
6. de uitvoering van het in beslispoint 5 bedoelde verzoekbesluit, waaronder wordt begrepen de toezending van het besluit aan de Kroon, het (binnen drie maanden na het raadsbesluit) verbeteren of aanvullen van dit besluit en de bevoegdheid om tijdens de administratieve



onteigeningsprocedure wijzigingen met betrekking tot het besluit, onder meer in verband met eventuele tussentijdse minnelijke verwerving van de onroerende zaak als gevolg waarvan de aanwijzing tot onteigening achterwege kan blijven, aan de Kroon door te geven, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 20 april 2021.



Raadsbesluit



Groep  
Alexander  
Lurvink

## AMENDEMENT

Indiener:	[REDACTED] (Partij Veilig Maastricht)		
Raadsvergadering:	20 april 2021		
Agendapunt:	Vaststelling bestemmingsplan 'Palace Wijck e.o.' en bijbehorende grondexploitatie alsmede verzoek aan Kroon tot aanwijzing onroerende zaak ter onteigening		
Onderwerp:	Onteigening [REDACTED]		
*Besluit:	VERWORPEN	*Voorzitter:	[REDACTED]
		*Griffier:	[REDACTED]

\* In te vullen door de griffier/voorzitter.

De gemeenteraad van Maastricht, in vergadering bijeen op 20 april 2021, behandelende het raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' en bijbehorende grondexploitatie alsmede verzoek aan Kroon tot aanwijzing onroerende zaak ter onteigening,

### Overwegende dat:

- Overwegende dat het algemeen belang hiermee niet is gediend en onteigening dus een te zwaar middel is.

### Besluit:

- Beslispunt 5 en 6 te schrappen.

En gaat over tot de orde van de dag.

[REDACTED]  
PVM Maastricht

[REDACTED]  
Groep Gunther

[REDACTED]  
Liberale Partij Maastricht

[REDACTED]  
Groep Alexander Lurvink

Zienswijzenrapport

**bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'**

## Inleiding en ontvankelijkheid

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen.

In deze periode is aan eenieder de gelegenheid geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn 21 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn geanalyseerd en samengevat. In verband met de bescherming van de privacy zijn in dit zienswijzenrapport de namen van de indieners van de resp. zienswijzen, voor zover het natuurlijke personen betreft, geanonimiseerd; zij worden aangeduid als 'reclamant'. Overige namen van natuurlijke personen, waarnaar in de zienswijze wordt verwezen, zijn eveneens geanonimiseerd.

Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen kenbaar te maken is door twee reclamanten (met de zienswijzennummers 17 en 18) gebruik gemaakt.

Alle reclamanten hebben binnen de bovenvermelde termijn een zienswijze ingediend en ontvangen, en zijn daarmee ontvankelijk. Een aantal reclamanten heeft binnen deze periode alleen een pro forma-zienswijze ingediend, vergezeld van het verzoek om een nadere termijn van de gemeente te mogen ontvangen om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Aan dit verzoek is gehoor gegeven door middel van het stellen van een nadere termijn om de zienswijze aan te vullen. De aangevulde zienswijzen zijn vervolgens alle binnen de nadere termijn ingediend en ontvangen, en daarmee ontvankelijk.



## Samenvatting van de hoofdthema's

Uit de zienswijzen komen drie hoofdthema's naar voren:

- De hotelfunctie
- Verkeer en parkeren
- Stedenbouwkundige aspecten

In de onderstaande samenvatting wordt op deze drie hoofdthema's ingegaan. Voor een uitgebreidere uiteenzetting wordt verwezen naar de afzonderlijke zienswijzen en de beantwoording daarvan.

Ten behoeve van een beter begrip van de in het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' nagestreefde ontwikkeling is bijgaande overzichtstekening opgenomen:



*Overzichtstekening: het plangebied en directe omgeving.*

Het bouwplan, dat met het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. mogelijk wordt gemaakt, is in kleur aangegeven. De donkergekleurde bebouwing is het hotel, met de hotelappartementen in het donkergekleurde gebouw op de hoek van de Lage Barakken en de Bourgneestraat.

De lichtgekleurde bebouwing is de geprojecteerde woonbebouwing: zes vrijstaande woningen in het binnengebied alsmede één woning aan de Wycker Grachtstraat. Onder de twee hotelgebouwen en de twee oostelijke vrijstaande woningen op het binnenterrein is de ondergrondse parkeergarage gesitueerd, met in- en uitgang onder het L-vormige hotelappartementengebouw.

Het gebied wordt ontsloten door nieuwe, voor het centrum kenmerkende binnenstadstraatjes ten behoeve van voetgangers en fietsers, die aansluiting geven op de Wycker Grachtstraat, de Lage Barakken en de Bourgneestraat met het nabijgelegen Bourgneplein.

## **Hotelfunctie**

Er worden vraagtekens gezet bij de haalbaarheid van het hotel en er wordt betwijfeld of het hotel past binnen het gemeentelijke hotelbeleid.

In de beantwoording van de zienswijzen wordt aangegeven dat het plan voldoet aan het gemeentelijke hotelbeleid. Door een onafhankelijk extern bureau – Sweco – is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, welke vervolgens is getoetst en positief beoordeeld door het onafhankelijke en op dit gebied deskundige bureau ZKA.

In het zienswijzenrapport is hierover o.a. het volgende geantwoord: “De hotelontwikkeling op de Palace-locatie is steeds meegenomen in de plancapaciteit van de onderzoeken die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden conform het door de raad vastgestelde beleid. Het onafhankelijke bureau dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst heeft, met inachtneming van de beoordelingsfactoren zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde hotelbeleid, een positieve beoordeling afgegeven. Deze positieve beoordeling is gebaseerd op het realiseren van een additionele vraag van tenminste 15%, die gegenereerd wordt door het gehanteerde loyalty-programma, de internationale marketing en het eigen reserveringssysteem van de internationale hotelketen Marriott, alsmede de financiële haalbaarheid. Het initiatief voldoet daarmee zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin aan de beoordelingscriteria van het Maastrichtse hotelbeleid.”

Door reclamanten wordt ook gewezen op de huidige situatie met Covid 19. In het zienswijzenrapport is daartoe het volgende antwoord opgenomen: “Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert inderdaad van vóór het Covid 19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid 19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 op korte termijn te wijzigen. Een nieuwe haalbaarheidsstudie is naar het oordeel van de raad dan ook niet noodzakelijk.”

Naast de haalbaarheid komt ook het borgen van de kwaliteit regelmatig terug in de zienswijzen: men maakt zich zorgen dat er geen viersterren+-hotel komt en spreekt de vrees uit dat er na het planologisch regelen van de hotelbestemming een hotel met minder kwaliteit komt. Gevraagd wordt hoe de kwaliteit van het hotel geborgd wordt.

Naast de privaatrechtelijke borging door middel van langjarige overeenkomsten tussen de internationale hotelketen Marriott, de hotelexploitant en de gemeente vindt er tevens publiekrechtelijke borging plaats. Onlangs heeft de rechter in de bezwarenprocedure tegen het Grand Hotel aan de Boschstraat geoordeeld dat de in de omgevingsvergunning opgenomen specifieke (kwalitatieve) kenmerken van het hotelconcept, zoals verwoord in de aan de vergunning gekoppelde haalbaarheidsstudie, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Daarmee is het hotelconcept ook op publiekrechtelijk vlak geborgd.

In het geval van het geprojecteerde hotel in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ‘Palace Wyck e.o.’ wordt daartoe in de regels van het bestemmingsplan de koppeling gelegd met het gemeentelijke hotelbeleid. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan maakt het gemeentelijke hotelbeleid daarmee onderdeel uit van het toetsingskader.

## **Verkeer en parkeren**

In de zienswijzen wordt regelmatig gesteld dat als gevolg van het plan de drukte en onveiligheid in de nabije omgeving zal toenemen, dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen, dat het plan leidt tot geluidsoverlast en tot problemen in verband met laden en lossen.

Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt echter dat het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van het planprogramma alleszins meevalt. Daar komt nog bij (dit is niet meegenomen in de berekening) dat de huidige tijdelijke parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen, hetgeen een bijkomend positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. Het plan voldoet volledig aan de gemeentelijke parkeernormen, waarbij de bewoners van de zeven nieuwe woningen in de ondergrondse parkeergarage zullen parkeren in plaats van in het openbaar gebied. Omdat een aantal

bestaande woningen zonder eigen parkeervoorziening wordt gesloopt, zorgt dit voor verlichting van de parkeerdruk op straat.

Voor het laden en lossen is reeds een zone ingericht aan de Lage Barakken, nabij de Wycker Brugstraat. Voor dit plan wordt uitgegaan van bevoorradingsverkeer in de vorm van 1 grote vrachtwagen en 9 kleine vrachtauto's/bestelbussen per etmaal die van deze laad- en loszone gebruik zullen gaan maken. Dit is een worst-case scenario, gelet op het feit dat bestelbussen ook in de ondergrondse parkeergarage kunnen laden en lossen. De mogelijke overlast die hiermee gepaard kan gaan is alleszins acceptabel. Het betreft hier overigens een laad- en loslocatie waar het college reeds eerder over heeft besloten.

Voor wat betreft het aspect verkeer en parkeren worden alle zienswijzen onderbouwd weerlegd.

### **Stedenbouw (bouwmassa/bouwhoogten)**

Het plan voldoet in grote lijnen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck uit 2001. Destijds ging de raad reeds uit van een nieuwe buitenschil aan de Lage Barakken en de Bourgognestraat in vier bouwlagen (waarvan de vierde bouwlaag als set-back).

Daarnaast was op het binnenterrein parkeren voorzien en nieuwbouw op de plek van de bioscoop. Bovendien waren er mogelijkheden voor meerdere woningtypen op het binnenterrein, in combinatie met openbare ruimten en – zoals ook nu is voorzien – ontsluiting van het gebied door nieuw te realiseren binnenstraatjes. Het nieuwe hotelgebouw ter plaatse van de voormalige bioscoop past qua maat niet binnen deze uitwerkingsregels. Hetzelfde geldt voor de hotelfunctie.

Veel van de zienswijzen hebben betrekking op de bouwmassa en bouwhoogten. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwmassa en bouwhoogten wordt door een aantal reclamanten als te fors ervaren. Deze zienswijzen zijn opgevat als een signaal en zijn vervolgens in overleg met de stedenbouwkundige, de architect en de ontwikkelaar opgepakt, hetgeen geleid heeft tot een aantal aanpassingen:

Met betrekking tot het *hotelgebouw (het gebouw aan de Lage Barakken)* zijn er drie reclamanten met panden in de Wycker Brugstraat, die aangeven moeite te hebben met de hoogte van het hotelgebouw achter hun percelen. Het nieuwe hotelgebouw wordt een stuk groter dan het bestaande bioscoopgebouw. Het ontwerp gaat uit van vier bouwlagen met daar bovenop een kap. De hoogtemaat van de voorgevel van de voormalige Palace geldt hierbij als richtinggevend. Na overleg is het ontwerp aangepast, waarbij de kapconstructie over een groot deel van het gebouw komt te vervallen. De nokhoogte wordt hierdoor ruim drie meter lager. Daarnaast wordt over de gehele lengte van het gebouw de bovenste (vierde) laag afgeschuind, als gevolg waarvan het gebouw minder massaal overkomt en ook de goothoogte zakt met ruim drie meter. Daar, waar de dakopbouw wel wordt gehandhaafd (ter plaatse van de bestaande bebouwing van de oude bioscoop), zullen alle installaties en ook de liftschacht in de dakopbouw worden verwerkt.

In een aantal zienswijzen verwijzen reclamanten ook naar de bouwhoogte van het *hotelappartementengebouw (het gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat)*. In het ontwerp wordt uitgegaan van vier bouwlagen. Bebouwing in drie bouwlagen met kap is in Wyck niet ongebruikelijk. Bovendien is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck een maat opgenomen van vier bouwlagen. Gelet op de reacties is, in gezamenlijk overleg tussen stedenbouwkundige, architect en ontwikkelaar, toch gezocht naar een oplossing. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen goothoogte resp. nokhoogte zijn teruggebracht van 11 meter naar 10,15 meter resp. 15 meter naar 13,85 meter. Het gehele gebouw wordt derhalve met ruim een meter verlaagd. De nokhoogte wordt daarmee lager dan de te handhaven aansluitende stadspanden aan de Bourgognestraat, terwijl de goothoogte weliswaar wordt verlaagd, maar iets hoger blijft dan de goothoogte van de bestaande te handhaven aangrenzende panden aan de Bourgognestraat. Bovendien wordt ook hier de bovenste laag meer afgeschuind, als gevolg waarvan deze de vorm van een kap krijgt en minder massaal

overkomt. Dakinstallaties worden verwerkt in de kap en vallen daarmee binnen de maximale hoogtemaat van 13,85 meter.

De voorgevel van het hoekgebouw is ook aangepast door de entrees naar de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat vorm te geven als nissen met drie traptreden. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande te handhaven panden in de Bourgognestraat. Alleen de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat hebben aparte entrees. Alle andere hotelgasten van het hoekgebouw maken gebruik van een centrale toegang met lobby, schuin tegenover de hoofdentree van het hotel aan het nieuwe binnenstraatje.

Enkele reclamanten wijzen op de geplande donkere baksteen, die in combinatie met de bouwhoogte, zou leiden tot een 'donker' verschijningsbeeld. De materiaalkeuze en -kleur zal echter onderwerp van welstandstoetsing zijn en komt aan de orde bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Omdat deze zienswijze regelmatig terugkomt, geven we hierover als gemeente een signaal af richting ontwikkelaar en architect.

Het binnenterrein is momenteel voor een groot deel verhard en bebouwd met twee schuren/loodsen. Een deel is in gebruik voor tijdelijk parkeren. Een aantal reclamanten, wonend aan de Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat, is het niet eens met het realiseren van woningen op het binnenterrein, op ca. 2,5 meter afstand van hun achterperceelsgrens. Zij hebben vooral moeite met de hoogte. Met deze bewoners vindt al sinds geruime tijd – soms zelfs sinds de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in 2000 – overleg plaats. Reclamanten beroepen zich daarbij op afspraken uit het verleden en verwijzen naar een stedenbouwkundig plan uit 1999 dat als bijlage van het zienswijzenrapport uit 2000 deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Het stedenbouwkundig plan, waarnaar verwezen wordt, ging echter ook uit van woningen (zelfs mogelijk in een aaneengesloten rij) achter hun percelen, hetgeen ook mogelijk werd gemaakt door de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. De bezwaren tegen de hoogte, en de daaruit voortvloeiende zorgen om de privacy, vormden de aanleiding om deze aspecten nog eens door de stedenbouwkundige, de architect en de ontwikkelaar tegen het licht te houden. Dit heeft ertoe geleid dat de vier vrijstaande woningen op het westelijke deel van het binnenterrein allemaal in twee lagen zullen worden uitgevoerd, daar waar in het ontwerp-bestemmingsplan nog drie lagen waren toegestaan voor de twee aan de noordzijde van het westelijke deel van het binnenterrein gelegen woningen. Door alle vier de woningen in twee lagen uit te voeren ontstaat een rustiger beeld. Het ontwerp-bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte toe van 7,5 meter. De aanpassing heeft er tevens toe geleid dat de maximale bouwhoogte voor deze vier woningen wordt teruggebracht tot 6,85 meter. Deze maximale bouwhoogte is inclusief vloeren en het dakpakket van deze woningen. Bovendien komen voor deze vier woningen de dakterrassen (die op basis van het ontwerp-bestemmingsplan nog mogelijk waren) te vervallen en zal in de regels worden opgenomen dat er geen ramen, die direct uitzicht bieden op de percelen en woningen van aangrenzende bestaande percelen, kunnen worden gerealiseerd.

# Afzonderlijke zienswijzen en beantwoording

## Reclamant 1

- a. Gezien het feit dat de gemeente Maastricht zich heeft gecommitteerd om in 2030 energieneutraal te zijn, dient het bouwplan te worden getoetst aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving 2021 (Bbl 2021), dat veel meer zekerheid biedt voor duurzaamheid en circulariteit.

*Reactie:*

*Het toetsingskader voor het bouwplan zal de aldan rechtskrachtige regelgeving zijn. Naar verwachting zal het Besluit bouwwerken en leefomgeving per 1 januari 2022 in werking treden. Op dit moment is nog niet bekend wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwplan kan worden verleend. Het tijdstip van vergunningverlening heeft immers onder meer met de voortgang van de planologische procedure te maken.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. Het binnenterrein wordt ingevuld met zes doosvormige, intimiderend grote en hoge stadsvilla's met wat versnipperde tuintjes eromheen en weinig of geen publiek groen. Deze zes geprojecteerde villa's zijn qua bebouwingstypologie, bouwhoogte en architectonische uitstraling absoluut ongepast in deze buurt. Het plan komt voort uit een suburbane wijze van bouwen (vgl. Vroendaal) die absoluut niet past binnen het fijne historische stadswefsel van Wyck. De voorgestelde verdichting van het binnenterrein leidt zo tot een zeer stenige en fragmentarische compositie. Door deze wezensvreemde inpassing wordt een ongewenste inkijk en schending van de privacy gevreesd.

*Reactie:*

*De bebouwingstypologie van een aantal vrijstaande woningen met stadstuinen op het binnenterrein komt het groene karakter van het binnenterrein ten goede. Het binnenterrein is een op zich staande stedelijke omgeving, die naar het oordeel van de gemeente qua bebouwingstypologie en architectonische uitstraling mag afwijken van de bestaande buitenschil en de nabije historische uitstraling van Wyck.*

*Met het naar voren gebrachte argument dat de bouwhoogte niet erg passend is op het onderhavige binnenterrein kan vanuit gemeentelijke zijde worden ingestemd. De vier geprojecteerde vrijstaande woningen in het westelijke deel van het plangebied zullen daarom allemaal worden verlaagd tot twee bouwlagen, en een maximale bouwhoogte van 6,85 meter krijgen. De vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte. Daarnaast komen de op deze villa's geprojecteerde dakterrassen te vervallen. Tevens zullen op de verdieping van de woningen 1 (westelijke gevel) en 4 en 5 (zuidelijke gevel) geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende bestaande woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen.*

*Het is de bedoeling om aan de gevels die zijn georiënteerd op de bestaande woningen spandraden aan te brengen ten behoeve van gevelbegroeiing. De nieuwe woningen krijgen eigen stadstuinen, waarbij hagen als erfafscheiding worden aangeplant.*

*Hiermee ontstaat een groener beeld dan in de huidige situatie het geval is (het binnenterrein is nu vrijwel 100% verhard met gebouwen en verharde ondergrond).*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen, gegrond. In de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het*

*bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt hierin opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd in de westelijke gevel van woning 1 resp. de zuidelijke gevels van woningen 4 en 5. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- c. De schaal van de geprojecteerde bebouwing aan de Bourgognestraat is veel te massief en grootschalig voor het binnenstedelijke profiel van de buurt. Door de voorgestelde bouwhoogte en de daarmee samenhangende schaduwwerking zal het binnenterrein donker en somber zijn.

*Reactie:*

*Voor de bebouwing aan de Bourgognestraat wordt in het ontwerp-bestemmingsplan uitgegaan van een bouwhoogte van drie bouwlagen met kap. Dit is in Wyck niet ongebruikelijk. De begane grondlaag is iets hoger dan de verdiepingen, zoals dit ook het geval is bij de historische bebouwing in de omgeving. In het ontwerp-bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter voorzien. In overleg met de architect en de ontwikkelaar is onderzocht of de verdiepingshoogten zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft erin geresulteerd dat de goothoogte zal worden verlaagd tot 10,15 meter en de nokhoogte wordt teruggebracht tot 13,85 meter. Als gevolg hiervan zal de nokhoogte ruim een meter lager worden dan in het oorspronkelijke plan en komt de (aangepaste) goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56. De nokhoogte van het nieuwe bouwblok (13,85 meter) is na de aanpassing lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56 (deze bedraagt 14,70 meter). Daarnaast is de helling van de kap aangepast. De kaplaag wordt verlaagd en zal meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Door de combinatie van verlagen en meer afschuinen komt het gebouw minder massaal over. De installaties worden uit het zicht geplaatst en vallen binnen de maximale nokhoogte van 13,85 meter.*

*Tevens wordt de voorgevel van het bouwblok aangepast door de entrees naar de appartementen op de begane grond in nissen met drie traptreden te situeren. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande panden in de Bourgognestraat.*

*Deze zienswijze is gegrond. In de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan zal met betrekking tot het bouwblok hoek Bourgognestraat/Lage Barakken worden opgenomen dat de goothoogte maximaal 10,15 meter en de nokhoogte maximaal 13,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt, zoals hierboven aangegeven, de helling van de kap aangepast, waarbij de dakhelling in de regels en op de verbeelding zal worden opgenomen, en zullen installaties uit het zicht worden geplaatst en worden de entrees van de appartementen op de begane grond aangepast.*

- d. Reclamanten geven aan niet alleen erg veel moeite te hebben met de massieve vorm van de voorgestelde bebouwing, maar ook met de doelgroepen, met name de tijdelijke bezoekers waarop het hotel c.q. short-stay zich op wil gaan richten: veel voormalige zakelijke bezoekers van Maastricht hebben als gevolg van de coronacrisis het online vanuit thuis werken inmiddels omhelsd, als gevolg waarvan reizen naar kantoor, het bezoeken van klanten en het fysiek vergaderen niet meer noodzakelijk zijn, en een feitelijk verblijf in Maastricht grotendeels overbodig is geworden. Gepleit wordt daarom voor doelgroepen die beter passen bij de sociale samenhang van de buurt: alleenstaanden en gezinnen die bereid zijn zich duurzaam te verbinden met de buurt, hun boodschappen bij buurtondernemers doen en hun kinderen naar school sturen in de directe omgeving.

*Reactie:*

*Het klopt dat ook de hotelmarkt momenteel onder druk staat als gevolg van de maatregelen ter bestrijding van covid19. Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 te wijzigen.*

*Het onderhavige plan, dat voorziet in een mix van functies in de vorm van wonen, hotel en hotelappartementen alsmede detailhandel, past naar het oordeel van de raad in de omgeving, die door een dergelijke functiemenging wordt gekenmerkt, welke ook als zodanig reeds is bestemd in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd gebied'.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- e. Het huidige plan is volstrekt achterhaald en gedateerd: dit plan vertegenwoordigt een stadsvernieuwingsvisie die niet meer aansluit bij de huidige en toekomstige duurzame en leefbare woonbehoeften en past zeker niet bij de 'andere bouwcultuur' die de huidige Rijksbouwmeester propageert. Voorgesteld wordt daarom het bestemmingsplan aan te passen aan de eisen van de tijd en de nieuwe uitdagingen waarmee de woningbouw in de Maastrichtse binnenstad geconfronteerd wordt, met inachtneming van de volgende aandachtspunten:
- Verstandig gebruik en slim verdichten van de schaarse ruimte in de stad;
  - Groen niet als kostenpost hanteren maar als ontwerp- en investeringsuitgangspunt om gezondheid, welzijn en leefbaarheid voor bewoners te garanderen, biodiversiteit te verhogen en klimaatveranderingen in verstedelijkt gebied te verlagen;
  - De auto niet meer als uitgangspunt van stedelijke planning nemen en duurzamere alternatieven te stimuleren (minder parkeerruimte inplannen en een deel van de parkeergarage inrichten voor elektrische mobiliteit);
  - Voorrang geven aan de leefbaarheid van de wijk door een gemêleerd bouwpalet te ontwikkelen in de vorm van een combinatie van grootschalige bouw met kleinschalige betaalbare huurwoningen voor gezinnen en innovatieve concepten, die woningeigendom voor starters in de binnenstad mogelijk maken;
  - Huizen ontwerpen op basis van de combinatie duurzaamheid en flexibiliteit: niet alleen "0-op-de-meter" en bouwen met een kleine CO2-footprint, maar ook beter ingericht voor post-corona thuiswerken;
  - Bouwvolumes en bouwconcepten hanteren die aansluiten bij de omgeving, het woon- en leefklimaat van de buurt en nieuwste duurzaamheidseisen zoals vastgelegd in het Bbl 2021;
  - Verbinding tussen bewoners stimuleren door verschillende generaties en culturen in een buurt samen te laten wonen en gezamenlijk verantwoordelijk te maken voor 'common goods' (gezamenlijke tuin en/of fietsenberging).

*Reactie:*

*Niet wordt ingezien waarom het onderhavige plan niet zou aansluiten bij huidige en toekomstige duurzame en leefbare woonbehoeften. Het plan voorziet in het realiseren van zes vrijstaande woningen met tuin op een voorheen gedeeltelijk bedrijfsmatig gebruikt binnenterrein in een binnenstedelijke omgeving alsmede in een hotel met diverse en flexibele verblijfsmogelijkheden. Naar het oordeel van de gemeente is met dit plan sprake van een verstandig gebruik door middel van een slimme verdichting van schaarse binnenstedelijke ruimte en zorgt het plan daarmee voor een geheel ander, zich beter in de direct omliggende omgeving voegend gebruik van binnenstedelijke binnenterreinen dan bijvoorbeeld het nabijgelegen Bourgogneplein, dat gekenmerkt wordt door een veel grotere mate van stedelijkheid en minder groene inrichting.*

*Juist door een gering aantal nieuwe grondgebonden woningen met eigen tuin op het binnenterrein te realiseren kan een groene inrichting met bijbehorende biodiversiteit*



*worden bereikt die ook het woon- en leefklimaat van omwonenden op een positieve wijze kan beïnvloeden.*

*Met betrekking tot de auto dient te worden aangesloten aan de gemeentelijke parkeernormen, die in dit plan in acht worden genomen, en waarbij uitgangspunt is dat de door het plan gegenereerde parkeerbehoefte op het eigen terrein wordt opgelost, zodat de openbare ruimte niet nog meer onder druk komt te staan. Door het realiseren van de in het plan geprojecteerde parkeergarage wordt aan deze gemeentelijke parkeernormen voldaan, waarbij het aantal extra verkeersbewegingen dat als gevolg van dit plan zal ontstaan niet dermate groot is dat dientengevolge de verkeersveiligheid in de omgeving onevenredig onder druk komt te staan. Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen komt daar nog bij dat de huidige (tijdelijke) parkeerplaatsen op de binnenterreinen en het gebruik van de garageboxen komt te vervallen, hetgeen een positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. De verwachting is overigens dat, als gevolg van de nabijheid van het projectgebied tot het station en de daarmee samenhangende goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de parkeergarage doorgaans niet in zijn volle capaciteit benut zal worden. In de parkeergarage worden overigens voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van de elektrische mobiliteit.*

*De geprojecteerde woningen zullen, zoals ook de overige bebouwing die in dit plan is voorzien, voldoen aan de wettelijk voorgeschreven en door de gemeente Maastricht gewenste duurzaamheidseisen. Niet wordt ingezien op welke specifieke wijze post-corona thuiswerken zou kunnen en moeten worden gefaciliteerd in het onderhavige plan.*

*De aangepaste bouwvolumes en het bouwconcept passen naar het oordeel van de gemeente binnen de bestaande stedelijke omgeving van Wyck: een bouwhoogte van drie bouwlagen met kap aan de buitenschil van het plangebied is niet ongebruikelijk in Wyck. Op het binnenterrein is daarentegen sprake van een geheel eigen sfeer en identiteit, als gevolg waarvan het toepassen van kappen op de hier geprojecteerde bebouwing achterwege kan blijven en er met het realiseren van grondgebonden woningen in maximaal twee bouwlagen met tuin en ontsloten door een voetgangersverbinding een rustiger bebouwingsbeeld ontstaat.*

*Het plan voorziet in een gemêleerde "bevolking", bestaande uit vaste bewoners in grondgebonden woningen en tijdelijke bewoners voor kortere duur (hotel) en langere duur (hotelappartementen).*

*Het realiseren van een (afsluitbare) fietsenstalling in de parkeergarage maakt deel uit van het plan. Medegebruik door omwonenden wordt niet op voorhand uitgesloten. Het is aan de hotelexploitant en de omwonenden om hier desgewenst afspraken over te maken. De gemeente ziet dit overigens als positief en zal hiertoe een signaal afgeven richting ontwikkelaar.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- f. Op grond van de onder e. opgesomde uitgangspunten stellen reclamanten voor het bestemmingsplan als volgt te herzien:
- De bouwhoogte op het binnenterrein terugbrengen tot twee bouwlagen (maximaal 7 meter) en dakterrassen niet toestaan;
  - Het bouwvolume van de nieuwe woningen op het binnenterrein terugbrengen tot maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - De twee villa's, gepland tegen de tuinen van de Bourgognestraat, vervangen door vier lage patiowoningen;
  - De twee villa's, gepland tegen de tuinen van de Wycker Grachtstraat 7 en 9, vervangen door vier woningen waarbij iedereen zicht heeft op een tuin;
  - De twee villa's en de hoogbouw vervangen door tien vrije zelfbouwkavels;

- De maat van de ondergrondse parkeergarage aanpassen op basis van een realistisch en duurzaam toekomstscenario;
- Het gebied tussen de tien kavels en het hoekblok inrichten als park/kinderspeelplaats;
- Het “Bogmanpand” opsplitsen in een viertal kluswoningen die in eigen beheer, met respect voor het Bbl 2021 en met een aantal versoepelde gemeentelijke regels en subsidies, verbouwd worden door de nieuwe eigenaren.

*Reactie:*

*De vier westelijke vrijstaande stadsvilla's krijgen, zoals reeds onder a. aangegeven, een maximale bouwhoogte van 6,85 meter. Deze maximale bouwhoogte zal ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het vloeroppervlak van deze woningen zal ca. 180 m<sup>2</sup> bedragen.*

*De suggestie van reclamanten om op het binnenterrein de vier westelijke woningen te vervangen door in totaal acht woningen wordt niet overgenomen; dit zou naar het oordeel van de gemeente tot een ongewenste verstening van het binnenterrein leiden. Ook de suggestie van reclamanten om af te zien van het realiseren van de twee oostelijke villa's alsmede een deel van de hogere schilbebouwing aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken ten faveure van het realiseren van tien grondgebonden woningen en een parkje of kinderspeelplaats ter plaatse wordt niet overgenomen: het door de gemeente gewenste diffuse, groene karakter van het binnenterrein, met solitaire bebouwing in combinatie met groen, kan hierdoor niet worden gerealiseerd. Zoals reeds eerder aangegeven dient de capaciteit (en daarmee de maat van de ondergrondse parkeergarage) te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In het onderhavige plan is dat momenteel het geval en er bestaat geen aanleiding om van de toepassing van deze parkeernormen af te wijken. Het “Bogmanpand” ligt direct naast de geplande toegang tot het binnenterrein door middel van de voetgangersverbinding, die een informele looproute tussen Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Lage Barakken zal gaan bieden en die tevens één van de ontsluitingen van de op het binnenterrein geprojecteerde woningen zal gaan vormen. Het pand zal worden vervangen door nieuwbouw in dezelfde architectuur als de op het binnenterrein geprojecteerde woningen en vormt daarmee in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht de verbinding tussen de buitenschil en het binnenterrein.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft het beperken van de bouwhoogte van de vier westelijke woningen op het binnenterrein en het laten vervallen van de dakterrassen, gegrond en voor het overige deel ongegrond.*

- g. Voor een vlotte samenwerking wordt voorgesteld om eerst de bouwhoogtes en bouwvolumes van de woningen op het binnenterrein aan te passen tot 7 meter resp. 200 m<sup>2</sup>, zonder terras op het platte dak, en dit in het nieuwe bestemmingsplan te borgen. Om het herzieningsproces voor het nieuwe bestemmingsplan te faciliteren wordt verder voorgesteld om in gezamenlijk overleg (gemeente, ontwikkelaar, architect en buurt) op korte termijn een architect of stedenbouwkundige in de arm te nemen, die met inachtneming van de bovenvermelde uitgangspunten en voorgestelde herzieningen en het bijgevoegde alternatieve plan een innovatieve en duurzame invulling kan maken voor het gehele Palace-plan, met als resultaat 18 vrije kavels in plaats van 6 stadsvilla's.

*Reactie:*

*Zoals hierboven reeds werd aangegeven wordt de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen teruggebracht tot maximaal 6,85 meter en zal worden afgezien van de mogelijkheid om dakterrassen te kunnen realiseren op deze woningen. Het vloeroppervlak van de villa's bedraagt ongeveer 180 m<sup>2</sup>.*

*De ontwikkelaar heeft, als – toekomstig – eigenaar van de gronden, het onderhavige plan ontwikkeld, dit plan ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd en overleg met omwonenden gevoerd. Vanuit gemeentelijke zijde kon worden ingestemd met het plan, als gevolg waarvan de onderhavige bestemmingsplanprocedure is gestart. Met een beperking van de bouwhoogte van de villa's alsmede met het afzien van het realiseren van dakterrassen zijn zowel de gemeente als de ontwikkelaar van oordeel dat hiermee voor een belangrijk deel aan bezwaren van omwonenden tegemoet wordt gekomen, maar het realiseren van een volledig nieuw plan voor deze locatie is niet aan de orde.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen op het binnenterrein alsmede het afzien van het realiseren van dakterrassen op deze vier woningen, gegrond en voor het overige deel ongegrond.*

## Reclamant 2

- a. Ter plaatse van de erfgrens tussen het plangebied en de achterzijde van de percelen aan de Wycker Brugstraat is de afstand van het geprojecteerde hotel en de erfgrens minder dan 3,7 meter. Weliswaar wordt voldaan aan het bepaalde met betrekking tot het recht van uitzicht volgens het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit, maar omdat de nieuwbouw een hotel betreft en er dus sprake is van een wisselende bezetting wordt de privacy van de woning en het terras van reclamant aangetast.

*Reactie:*

*Niet kan worden ontkend dat het realiseren van een hotel op deze locatie gevolgen kan hebben voor de privacy van de woning en het bijbehorende terras. Dit is inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Er is echter naar het oordeel van de raad geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. De hoogte van de nieuwbouw van het hotel heeft grote gevolgen voor de zon- en daglichttoetreding van de woning en het terras. Verzocht wordt om een zon- en daglichttoetredingsstudie te maken om de gevolgen van de bouwhoogte in beeld te brengen.

*Reactie:*

*In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit gebouw een goothoogte van maximaal 14 meter en een nokhoogte van maximaal 17 meter opgenomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is in overleg met de architect en de ontwikkelaar onderzocht of het hotelgebouw aangepast en/of verlaagd kan worden.*

*Dit heeft erin geresulteerd dat het ontwerp is aangepast door de dakopbouw in te korten en de bovenste laag af te schuinen. De afgeschuinde bovenste laag vormt op deze wijze één geheel met de dakopbouw.*

*De nokhoogte van de dakopbouw wordt maximaal 16,50 meter. Deze nokhoogte geldt alleen voor het voorste gedeelte van het gebouw, aansluitend aan de te handhaven oude bioscoopgevel. De nok sluit qua hoogte aan op de bestaande Palace-gevel, waarvan het hoogste punt op 16,60 meter ligt. De lengte van de dakopbouw is echter, in vergelijking met het oorspronkelijke plan, ingekort en komt overeen met de maat van de voormalige bioscoop.*

*Op de rest van het hotelgebouw blijft de dakopbouw geheel achterwege, als gevolg waarvan de nokhoogte van dit deel van het gebouw beperkt blijft tot maximaal 13,40 meter, hetgeen een verlaging van ruim 3 meter ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp betekent. Bovendien wordt de bovenste laag van het gebouw afgeschuind, waardoor de maximale goothoogte 10,40 meter gaat bedragen. In vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp heeft dit een verlaging van de maximale goothoogte met 3 meter tot gevolg.*

*Door de combinatie van verlagen en afschuinen zal het hotelgebouw een wezenlijk minder massale uitstraling krijgen dan het oorspronkelijke plan en op basis van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk was.*

*De dakinstallaties en de lift zullen niet boven de kap en dakrand uitkomen; zij worden weggewerkt binnen de kap en achter een opstaande rand binnen de maximale nokhoogte. Tot slot: behoudens een aantal uitbouwen op de begane grond komt het hotelgebouw ca. 2,50 meter verder af te liggen van de percelen aan de Wycker Brugstraat dan het bestaande gebouw van de voormalige bioscoop.*

*Uit de naar aanleiding van deze zienswijze uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er alleen in de winterperiode sprake is van een duidelijk waarneembare gewijzigde schaduwwerking als gevolg van het (aangepaste) hotelgebouw. De schaduw reikt dan tot de achterzijde van de hoofdgebouwen aan de Wycker Brugstraat, als gevolg waarvan de aan- en uitbouwen van deze panden de gehele dag meer schaduwwerking ondervinden dan in de bestaande situatie het geval is. Gelet op het feit dat gedurende deze tijd van het jaar een verblijf op (dak)terrassen niet voor de hand ligt, worden de gebruiksmogelijkheden van de percelen aan de Wycker Brugstraat niet onevenredig nadelig beïnvloed als gevolg van het geprojecteerde hotelgebouw.*

*Deze zienswijze is gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven vermelde goot- en nokhoogten alsmede de gewijzigde situering van het hotelgebouw.*

- c. Als gevolg van de geringe afstand tussen de nieuwbouw van het hotel en de erfgrans komt de brandveiligheid ter plaatse onder druk te staan. Immers, de veilige afstand dient, zo volgt uit het Bouwbesluit, normaliter vijf meter te zijn. Verzocht wordt om het ontwerp-bestemmingsplan, gelet op bovenstaande overwegingen, aan te passen.

*Reactie:*

*Het bouwplan voldoet, voor wat betreft de afstand tot de aangrenzende percelen aan de Wycker Brugstraat, aan de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit en het Besluit bouwwerken en leefomgeving, dat per 1 januari 2022 in kracht zal treden. In het kader van de uitwerking van het plan ten behoeve van de omgevingsvergunning zal ook aan alle andere uit het Bouwbesluit c.q. het Besluit bouwwerken en leefomgeving voortvloeiende eisen moeten worden voldaan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

### Reclamant 3

- a. Ter plaatse van de erfgrens tussen het plangebied en de achterzijde van de percelen aan de Wycker Brugstraat is de afstand van het geprojecteerde hotel en de erfgrens minder dan 3,7 meter. Weliswaar wordt voldaan aan het bepaalde met betrekking tot het recht van uitzicht volgens het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit, maar omdat de nieuwbouw een hotel betreft en er dus sprake is van een wisselende bezetting wordt de privacy van de woning en het terras van reclamant aangetast.

*Reactie:*

*Niet kan worden ontkend dat het realiseren van een hotel op deze locatie gevolgen kan hebben voor de privacy van de woning en het bijbehorende terras. Dit is inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Er is echter naar het oordeel van de raad geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. De hoogte van de nieuwbouw van het hotel heeft grote gevolgen voor de zon- en daglichttoetreding van de woning en het terras. Verzocht wordt om een zon- en daglichttoetredingsstudie te maken om de gevolgen van de bouwhoogte in beeld te brengen.

*Reactie:*

*In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit gebouw een goothoogte van maximaal 14 meter en een nokhoogte van maximaal 17 meter opgenomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is in overleg met de architect en de ontwikkelaar onderzocht of het hotelgebouw aangepast en/of verlaagd kan worden.*

*Dit heeft erin geresulteerd dat het ontwerp is aangepast door de dakopbouw in te korten en de bovenste laag af te schuinen. De afgeschuinde bovenste laag vormt op deze wijze één geheel met de dakopbouw.*

*De nokhoogte van de dakopbouw wordt maximaal 16,50 meter. Deze nokhoogte geldt alleen voor het voorste gedeelte van het gebouw, aansluitend aan de te handhaven oude bioscoopgevel. De nok sluit qua hoogte aan op de bestaande Palace-gevel, waarvan het hoogste punt op 16,60 meter ligt. De lengte van de dakopbouw is echter, in vergelijking met het oorspronkelijke plan, ingekort en komt overeen met de maat van de voormalige bioscoop.*

*Op de rest van het hotelgebouw blijft de dakopbouw geheel achterwege, als gevolg waarvan de nokhoogte van dit deel van het gebouw beperkt blijft tot maximaal 13,40 meter, hetgeen een verlaging van ruim 3 meter ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp betekent. Bovendien wordt de bovenste laag van het gebouw afgeschuind, waardoor de maximale goothoogte 10,40 meter gaat bedragen. In vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp heeft dit een verlaging van de maximale goothoogte met 3 meter tot gevolg.*

*Door de combinatie van verlagen en afschuinen zal het hotelgebouw een wezenlijk minder massale uitstraling krijgen dan het oorspronkelijke plan en op basis van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk was.*

*De dakinstallaties en de lift zullen niet boven de kap en dakrand uitkomen; zij worden weggewerkt binnen de kap en achter een opstaande rand binnen de maximale nokhoogte. Tot slot: behoudens een aantal uitbouwen op de begane grond komt het hotelgebouw ca. 2,50 meter verder af te liggen van de percelen aan de Wycker Brugstraat dan het bestaande gebouw van de voormalige bioscoop.*

*Uit de naar aanleiding van deze zienswijze uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er alleen in de winterperiode sprake is van een duidelijk waarneembare gewijzigde schaduwwerking als gevolg van het (aangepaste) hotelgebouw. De schaduw reikt dan tot de achterzijde van de hoofdgebouwen aan de Wycker Brugstraat, als gevolg waarvan de aan- en uitbouwen van deze panden de gehele dag meer schaduwwerking ondervinden dan in de bestaande situatie het geval is. Gelet op het feit dat gedurende deze tijd van het jaar een verblijf op (dak)terrassen niet voor de hand ligt, worden de gebruiksmogelijkheden van de percelen aan de Wycker Brugstraat niet onevenredig nadelig beïnvloed als gevolg van het geprojecteerde hotelgebouw.*

*Deze zienswijze is gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven vermelde goot- en nokhoogten alsmede de gewijzigde situering van het hotelgebouw.*

- c. Als gevolg van de geringe afstand tussen de nieuwbouw van het hotel en de erfgrans komt de brandveiligheid ter plaatse onder druk te staan. Immers, de veilige afstand dient, zo volgt uit het Bouwbesluit, normaliter vijf meter te zijn. Verzocht wordt om het ontwerp-bestemmingsplan, gelet op bovenstaande overwegingen, aan te passen.

*Reactie:*

*Het bouwplan voldoet, voor wat betreft de afstand tot de aangrenzende percelen aan de Wycker Brugstraat, aan de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit en het Besluit bouwwerken en leefomgeving, dat per 1 januari 2022 in kracht zal treden. In het kader van de uitwerking van het plan ten behoeve van de omgevingsvergunning zal ook aan alle andere uit het Bouwbesluit c.q. het Besluit bouwwerken en leefomgeving voortvloeiende eisen moeten worden voldaan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*



#### Reclamant 4

- a. Het plangebied kent een vreemde uitstulping op de weg aan de Lage Barakken. Dit is vreemd omdat het alleen de weg betreft en geen perceel aan de overzijde. Bovendien wordt in het plan niet verder beschreven waarom deze uitstulping in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. Niet wordt ingezien waartoe dit dient of het anticipeert al op een nog onbekend plan. Verzocht wordt om inzicht in deze plannen of dat de grens van het plangebied terug wordt gebracht tot aan de gevelgrens van de oude bioscoop.

*Reactie:*

*Aanvankelijk zou het plangebied groter worden, waarbij voorzien was om aan de overzijde van de monumentale Palace-gevel – ter plaatse van Lage Barakken 31a – een aantal hotelkamers alsmede een wellness-voorziening ten behoeve van het hotel te realiseren. Deze voorziening zou via een tunnel onder de Lage Barakken met het hotel worden verbonden.*

*Bij de ontwikkeling en het vaststellen van het bestemmingsplan Centrum, dat nu het vigerende planologische kader voor de Maastrichtse binnenstad en Wyck is, is in 2012-2013 besloten om de gebiedsontwikkeling Palace buiten het bestemmingsplan Centrum te laten, omdat het bestemmingsplan Centrum als conserverend bestemmingsplan zou worden opgesteld, waarin nieuwe ontwikkelingen – zoals Palace en Looiershof – niet werden opgenomen. Deze nieuwe ontwikkelingen zouden met een op de ontwikkeling toegesneden afzonderlijk bestemmingsplan worden gefaciliteerd. Als gevolg hiervan zijn het perceel Lage Barakken 31a alsmede het huidige plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. in afwachting van een op de ontwikkeling van Palace toegesneden afzonderlijk bestemmingsplan uit het bestemmingsplan Centrum gelaten.*

*Naderhand zijn de plannen voor de ontwikkeling van het Palace-gebied echter gewijzigd en werd afgezien van het ontwikkelen van de hotelkamers en de wellness-voorziening op de locatie Lage Barakken 31a. Hier zal nu een andere ontwikkeling (woonfunctie) plaatsvinden, welke losstaat van de ontwikkeling van Palace.*

*De wens c.q. noodzaak om via een tunnel beide zijden van de Lage Barakken met elkaar te verbinden is daarmee komen te vervallen. Om een actuele bestemming voor het stukje Lage Barakken, waar de tunnel was voorzien, te verkrijgen, is besloten om dit stukje Lage Barakken (de zgn. “uitstulping”) in het onderhavige bestemmingsplan Palace Wyck e.o. op te nemen met dezelfde bestemming als het overige, in het plangebied van het bestemmingsplan Centrum gelegen deel van de straat Lage Barakken: “Verkeer – verblijfsgebied”.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. De gevel van het geprojecteerde bouwblok op de hoek Bourgognestraat-Lage Barakken, waar de hotelappartementen en de parkeergarage worden gevestigd, heeft een nokhoogte van 14,9 meter. De indieners vinden dit te hoog: vanuit de bovenste etage ontstaat directe inkijk in de woning Lage Barakken 33/33b alsmede in de tuinen van de huizen aan de Wilhelminasingel 78 en 80, direct in het leefgedeelte in en aan het huis. De geplande ramen in de bovenste etage zijn drie meter hoog en geven vanaf een ooghoogte van 1,70 meter een directe zichtlijn op de panden aan de overzijde en zelfs in de tuinen en leefruimtes van de Wilhelminasingel. Dit is een ongewenste ontwikkeling, zeker voor de panden die direct aan de overzijde van de straat liggen aan de Lage Barakken en de Wilhelminasingel. Vanuit de tuinen zal altijd een massief blok bebouwing zichtbaar blijven. Aan de Wilhelminasingel hebben de panden aan de tuinzijde een uitbouw met een serre met dakterras over de gehele breedte en een smalle uitbouw haaks op het pand. De zichtlijnen vanuit de bovenste etage komen dus tot in de leefgebieden van de panden Wilhelminasingel 78 en 80.

*Reactie:*

*Het bouwblok op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat bestaat uit drie lagen met kap, hetgeen voor Wyck niet ongebruikelijk is. In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit blok een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter opgenomen.*

*Mede naar aanleiding van deze zienswijze is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd van 14,90 meter naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat is het buurpand van de nieuwbouw, met een goothoogte van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe gebouw (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt.*

*Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over. Er kan echter niet worden uitgesloten dat uitzicht c.q. inkijk mogelijk is. Dit is inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Door de combinatie van verlagen en het afschuinen zal de mate van uitzicht en dus ook van inkijk vanaf de bovenste laag van het bouwblok echter aanzienlijk worden beperkt. Er is naar het oordeel van de raad geen sprake van een onaantoonbare aantasting van de privacy van reclamanten.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekblok aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten. Tevens zal de dakhelling worden vastgelegd in de regels en/of op de verbeelding. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- c. Het is vreemd dat dit pand zo hoog mag worden ten opzichte van de rest van de bebouwing in het blok. In de tekeningen lijkt het alsof de bebouwing even hoog wordt als de bestaande bebouwing aan de Bourgognestraat. Dit werd ook zo gemeld op de infoavond van 8 juli jl. Echter, bij nadere bestudering blijkt het nieuwe bouwblok ca. 1,5 meter hoger te worden dan de aansluitende bestaande bebouwing. Rechts naast de bestaande, te behouden gevel van de oude cinema is onlangs nieuwbouw gerealiseerd. Bij deze nieuwbouw is al geanticipeerd op dit grotere plan, getuige ook dezelfde bouwstijl. Deze is veel lager dan de geprojecteerde nieuwbouw links van de oude bioscoopgevel. De gevel van de oude bioscoop wordt als karakteristiek en kenmerkend omschreven en dient behouden te blijven. Opvallend is dat bij de nieuwbouw direct ter rechterzijde bewust wordt gekozen voor de maximale bouwhoogte net onder de timpanen. Ter linkerzijde niet. Als deze bouwhoogte wordt doorgetrokken zou een groot deel van de bovenste etage van de geprojecteerde nieuwbouw aan de linkerzijde van de oude bioscoopgevel verdwijnen. Door het weglaten van de bovenste etage komt de karakteristieke gevel van de oude bioscoop beter naar voren en ontstaat er een evenwichtiger beeld over de hele straat.
- Als er een aansluiting zou worden gemaakt tussen het geprojecteerde bouwblok en de bestaande bebouwing aan de Bourgognestraat, dan zou de nokhoogte van 14,9 meter nog verdedigbaar kunnen zijn. Gelet op het verschil van 1,5 tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing aan de Bourgognestraat is dat echter ook niet het geval.
- Een ander argument zou nog kunnen zijn dat er een straat tussen de bestaande bebouwing van de Bourgognestraat en het geprojecteerde bouwblok op de hoek Bourgognestraat-Lage

Barakken zou komen, die de sprong in hoogteverschil zou kunnen rechtvaardigen. Daar spreekt echter op tegen dat bij de karakteristieke bioscoopgevel aan de rechterzijde bewust een vrije ruimte van ca. twee meter is gemaakt tussen bioscoopgevel en nieuwbouw. En hier laat men het timpaan en torentje bewust boven de nieuwbouw uitsteken.

Het schrappen van de bovenste etage van het geprojecteerde hoekblok maakt aan de binnenzijde van het complex de leefbaarheid van de woningen 6 en 7 met hun dakterras op 10,4 meter hoogte groter: geen inkijk meer van de hotelgasten op de bovenste etage van het hoekblok. Het weglaten van de bovenste etage richt meer de aandacht op de karakteristieke gevel van de oude bioscoop, hetgeen ook de eyecatcher zou moeten zijn van het gehele plan. In het huidige concept is het hoekblok te hoog om de gevel goed tot zijn recht te laten komen. Het hoekblok dient dan ook te worden verlaagd met één etage; de hoogte dient niet meer te bedragen dan de nieuwbouw aan de rechterzijde van de oude bioscoopgevel.

*Reactie:*

*Zoals onder b. al werd vermeld is overeenstemming tussen ontwikkelaar, architect en gemeente bereikt over het verlagen van de goot- en nokhoogte van dit gebouw, hetgeen ertoe heeft geleid dat de goothoogte en de nokhoogte ongeveer een meter lager worden dan in het oorspronkelijke plan het geval was en in het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk werd gemaakt. Het door reclamanten gestelde over het schrappen van een complete bouwlaag, die het stedenbouwkundig beeld – specifiek in relatie tot de bestaande, te behouden Palace-gevel – ten goede zou komen, wordt niet gedeeld, gelet op het feit dat de Palace-gevel voldoende in het oog zal springen als gevolg van het feit dat de bebouwing van het hoekblok niet aansluit op de Palace-gevel, maar daarvan gescheiden wordt door de hier geprojecteerde, ca. 5 meter brede, voetgangersverbinding dwars door het binnenterrein. De hoogte van het hoekgebouw Lage Barakken-Bourgognestraat mag naar het oordeel van de gemeente afwijken van de bebouwing direct ten noorden van de gevel van de voormalige bioscoop; de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur van Wyck wordt voor een deel immers gekarakteriseerd door de verspringende goot- en nokhoogten.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekgebouw aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten. Tevens zal de dakhelling worden vastgelegd in de regels en/of op de verbeelding. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- d. Er worden twee smalle straten geprojecteerd in het plangebied. Reclamanten pleiten ervoor dat de inrichting van deze straten zo open en transparant mogelijk is. Op de locatie Bourgogneplein wordt veelvuldig gedeald in drugs. Smalle donkere steegjes zouden ook uitnodigen tot dit soort activiteiten. Nu kan in de plannen nog rekening worden gehouden om dit te voorkomen, door transparante en open ruimtes te creëren. Daarbij draagt ook een bouwlaag minder bij aan een veiliger gevoel, omdat het dan een minder nauwe straat zal lijken. De gevel zal met een donkere steensoort worden gebouwd. De karakteristieke gevel van de oude bioscoop is opgetrokken in rode baksteen. Ook in de Bourgognestraat zijn bij de bestaande bebouwing lichtere stenen gebruikt. Het geprojecteerde hoekblok Bourgognestraat-Lage Barakken is vrij massief; een lichtere steensoort – zoals bij de bioscoopgevel – is hier dan ook gewenst.

*Reactie:*

*Doelstelling van het plan is om een intiem binnenterrein te creëren, met solitaire bebouwing die van elkaar gescheiden wordt door groene open ruimten in de vorm van particuliere tuinen. Daarmee ontstaat een rustig en transparant beeld in het binnenterrein. Als gevolg van het feit dat zowel de goot- als de nokhoogte van het gebouw op de hoek Lage*

*Barakken/Bourgognestraat met ca. één meter wordt verlaagd, de goot- en nokhoogte van het hotelgebouw aanmerkelijk zal worden teruggebracht (de dakopbouw komt voor een groot deel te vervallen en ook hier wordt de bovenste laag afgeschuind) en de bouwhoogte van de vier westelijke stadsvilla's tot 6,85 meter en van het realiseren van dakterrassen wordt afgezien, zal de uitstraling van het binnenterrein luchtiger worden. De kleur van de toe te passen bouwmaterialen is aan welstandstoetsing onderhevig en komt nog aan de orde in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. Omdat het binnenterrein bewoond zal worden zal dit de sociale controle bevorderen, waardoor het niet in de lijn der verwachtingen ligt dat er overlast in de nieuwe binnenstraatjes zal ontstaan. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de omwonenden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- e. De in- en uitrit van de geprojecteerde tweelaagse parkeergarage ligt direct tegenover het pand Lage Barakken 33. De Lage Barakken is een drukke straat met veel fietsers. Veel scholieren op de fiets maken gebruik van deze straat om de drukke Wilhelminasingel te mijden. Een parkeergarage zal veel extra autobewegingen met zich mee brengen. De hoek Wycker Brugstraat/Lage Barakken is al een druk punt en zeker met de vele overstekende voetgangers en kruisende fietsers en autoverkeer een gevaarlijk punt. Deze drukte zal toenemen als gevolg van de aanzuigende werking van het hotel. Hiermee wordt te weinig rekening gehouden in de huidige plannen. Gelet op het bovenstaande is de vraag of de in- en uitrit niet beter gesitueerd kan worden in de Bourgognestraat, waarbij het verkeer dan via de bredere Hoogbrugstraat en Wycker Grachtstraat naar de Bourgognestraat kan worden geleid. Dit zou dan eenrichtingsverkeer kunnen worden. Het uitrijdend verkeer kan dan via de Bourgognestraat de Wilhelminasingel bereiken. Zo worden meer verkeerscirkels gecreëerd en kruisend verkeer in de Wycker Brugstraat voorkomen.

*Reactie:*

*De voorgestelde ontwikkeling van het Palace-terrein leidt tot een betrekkelijk gering aantal extra verkeersbewegingen. De ter plaatse voorziene parkeergarage is alleen bedoeld voor het hotel, welke alleen door hotelgasten en personeel wordt gebruikt, en de zeven woningen in het plangebied. De parkeergarage is niet bedoeld en ook niet ontworpen voor openbaar gebruik. De hoek Wycker Brugstraat/Lage Barakken is weliswaar – als gevolg van met name fiets- en voetgangersverkeer op de Wycker Brugstraat – een druk punt maar, gelet op het feit dat de ontwikkeling van Palace niet leidt tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, komt dit kruispunt niet onevenredig onder druk te staan. Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen komt daar nog bij dat de huidige (tijdelijke) parkeerplaats op het binnenterrein en het gebruik van de garageboxen komt te vervallen, hetgeen een positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. De door reclamanten voorgestelde route leidt tot langere en complexere autobewegingen door Wyck, en waarschijnlijk ook tot extra zoekverkeer, omdat in de door reclamanten voorgestelde route het verkeer richting het hotel via een omweg naar het hotel wordt geleid. Er is daarentegen voor gekozen om de route vanuit en naar het hotel zo direct, veilig en duidelijk mogelijk te maken om daarmee onnodig zoekverkeer door Wyck te voorkomen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- f. Onduidelijk is nog hoe de in- en uitrit eruit komt te zien, alsmede hoe de afzuiging van de parkeergarage zal zijn. Hierbij moet ervoor gezorgd worden dat er geen overlast zal zijn, alsmede dat het veilig is voor de passanten in de straat. In de tuinen in de directe omgeving is

het erg rustig en dat dient zo te blijven. De afzuiging mag dus op geen enkele manier hoorbaar zijn in de tuinen. Dat geldt ook voor de wegvlakken en de eventuele drempels in de straat bij de in- en uitrit van de parkeergarage. Ook deze moeten zo geconstrueerd worden dat er geen geluidsproductie door ontstaat. De afwerking van de in- en uitrit moet dusdanig zijn dat het ook niet uitnodigt tot wildplassen of donkere plekjes waar bijv. gedeald of overnacht kan worden. Als er poorten of hekken komen, dienen deze geluidloos te functioneren.

*Reactie:*

*De gedetailleerde uitwerking van de in- en uitrit zal pas in het kader van de vergunningverlening aan de orde komen. De afzuiging van de parkeergarage zal aan alle daaraan te stellen wettelijke eisen voldoen. Hetzelfde geldt voor eventuele wegvlakken en drempels in de straat ter plaatse van de in- en uitrit, waarvan echter nu reeds kan worden gesteld dat er op de rijbaan van de Lage Barakken geen drempels zijn voorzien.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- g. Als er auto's opgesteld staan voor de parkeergarage of om te laden/lossen voor het hotel, dan staan deze auto's in de relatief smalle straat precies tegenover de garages achter de panden Wilhelminasingel 78 en 80. Deze overlast is nu al merkbaar, nu er herhaaldelijk auto's geparkeerd staan voor de in onbruik geraakte garageboxen in de Lage Barakken. Handhaving treedt tegen deze foutparkeerders niet op, ondanks herhaaldelijk verzoek. Gevreesd wordt dat met een hotelfunctie, waar mensen snel even hun auto parkeren om iets te regelen of bagage in of uit te laden, dit gaat verergeren als er geen adequate maatregelen worden genomen. De draai naar de garages van de Wilhelminasingel 78 en 80 is dan heel lastig te maken. Ook voor eventuele valet parking zullen opstelplaatsen voor het hotel in de Lage Barakken gemaakt moeten worden. Indien de in- en uitrit van de parkeergarage in de Bourgognestraat zou worden gebouwd is het realiseren van opstelplaatsen voor het hotel aan de Lage Barakken gemakkelijker.

*Reactie:*

*Uitgangspunt is dat hotelgasten bij aankomst direct worden doorgeleid naar de parkeergarage. Vanuit de parkeergarage komen de gasten direct, via lift of trap, bij de ontvangstbalie van het hotel. Mochten auto's van hotelgasten voor of nabij het hotel stoppen, dan zullen deze automobilisten gebruik dienen te maken van de parkeerplekken voor betaald parkeren. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat wachtrijen voor de parkeergarage zullen ontstaan: daarvoor zijn de verwachte gebruikerscapaciteiten van de garage te gering. Het risico van wachtrijen voor een parkeergarage bestaat voornamelijk bij openbare parkeergarages met een grote capaciteit en een groot aantal bezoekers, met een voortdurend grote verkeersintensiteit over de dag, hetgeen bij de onderhavige parkeergarage niet aan de orde is. Uitgangspunt is het direct doorrijden van hotelgasten naar en in de parkeergarage, als gevolg waarvan hinder voor de omgeving wordt voorkomen. Voor aanvraag van de omgevingsvergunning wordt het definitieve toegangssysteem voor de parkeergarage (met kentekenherkenning) ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Valet parking is niet voorzien.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- h. Onduidelijk is hoe omgegaan zal worden met wachtrijen voor de parkeergarage. Heel eenvoudig wordt gezegd dat met kentekenregistratie gewerkt zal worden, maar het is natuurlijk maar zeer de vraag of dit gaat werken voor een dergelijke functie. De ervaring leert dat mensen hun kenteken niet opgeven en zo naar het hotel zullen rijden, of het kenteken simpelweg niet kennen omdat ze met een huurauto onderweg zijn. De straat is bovendien te smal om

opstrijen voor de garage te kunnen accommoderen. Tevens is niet helder hoe zal worden omgegaan met kortparkeerders voor het hotel (bijvoorbeeld om de koffers uit te laden). Ook is onduidelijk of alternatieve vervoerbewegingen (valet parking op een P&R, fiets en OV) nog actief gestimuleerd gaan worden vanuit het hotel, bijv. door middel van prijsincentives.

*Reactie:*

*Zoals onder g. reeds werd aangegeven is uitgangspunt dat hotelgasten bij aankomst direct worden doorgeleid naar de parkeergarage. Vanuit de parkeergarage komen de gasten direct, via lift of trap, bij de ontvangstbalie van het hotel. Het ligt derhalve niet voor de hand dat gasten die met de auto komen toch met koffers over straat lopen. Mochten auto's van hotelgasten voor of nabij het hotel stoppen, dan zullen deze automobilisten gebruik dienen te maken van de parkeerplekken voor betaald parkeren. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat wachtrijen voor de parkeergarage zullen ontstaan: daarvoor zijn de verwachte gebruikerscapaciteiten van de garage te gering. Het risico van wachtrijen voor een parkeergarage bestaat voornamelijk bij openbare parkeergarages met een grote capaciteit en een groot aantal bezoekers, met een voortdurend grote verkeersintensiteit over de dag, hetgeen bij de onderhavige parkeergarage niet aan de orde is. Uitgangspunt is het direct doorrijden van hotelgasten naar en in de parkeergarage, als gevolg waarvan hinder voor de omgeving wordt voorkomen. Voor aanvraag van de omgevingsvergunning wordt het definitieve toegangssysteem voor de parkeergarage (met kentekenherkenning) ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- i. De parkeergarage wordt als privé bestempeld. De indieners van de zienswijze geven aan absoluut tegen een openbare parkeergarage te zijn. Hoewel er op dit moment in de plannen geen sprake van is, dient hiervoor wel gewaakt te worden en wordt verzocht om de expliciete uitspraak dat deze parkeerplekken alleen bedoeld zijn voor de functies op deze percelen en niet openbaar (ook niet gedeeltelijk) zullen worden, ook niet als er bijvoorbeeld een andere bestemming voor het hotel gevonden dient te worden. Daarnaast is de vraag hoe wordt omgegaan met de verhuur van plekken in de parkeergarage. Bijvoorbeeld aan mensen van elders of aan andere hotels/restaurants. Een dergelijke activiteit zou aanzuigende werking hebben en de facto als een openbare garage werken. Er wordt voor gepleit dat er in deze parkeergarage alleen plekken zijn voor mensen die ook gericht in het plangebied wonen/verblijven.

*Reactie:*

*Het betreft een parkeergarage voor het hotel, welke alleen door hotelgasten en personeel alsmede ten behoeve van de zeven woningen in het plangebied wordt gebruikt. De parkeergarage is niet bedoeld en ook niet ontworpen voor openbaar gebruik. Een gebruik van de parkeergarage voor mensen van elders of aan andere hotels en/of restaurants is niet aan de orde. In de regels zal uitdrukkelijk worden opgenomen dat het hier geen openbare parkeergarage betreft.*

*Deze zienswijze is gegrond. In de regels zal worden opgenomen dat het hier geen openbare parkeergarage betreft.*

- j. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een hotelbestemming voor een deel van het gebied en ook een exploitant voor het hotel is al bekend. Vanuit de hotelbranchevereniging SAHOT Maastricht zijn al vragen over dit hotel en de levensvatbaarheid ervan gesteld (Dagblad De Limburger, 24 juli 2020). Op zich is het een prima bestemming voor deze locatie. De indieners van de zienswijze maken zich wel zorgen indien dit hotel economisch niet levensvatbaar blijkt te

zijn of niet kan voldoen aan de specifieke kenmerken of doelgroepen waaraan het zich heeft gecommitteerd in het kader van de Maastrichtse Hotelnota. De gebouwen A en B hebben dan immers wel de generieke hotelbestemming, en doorsnee-hotels zijn er voldoende in Maastricht, zoals het hotelbeleid van de gemeente zelf aangeeft. Welke waarborgen/garanties zijn hiertegen ingebouwd? Alsdan ontstaat er namelijk een situatie met mogelijk leeg vastgoed en een herbestemming en mogelijk ook een herbestemming van de parkeergarage naar een openbare of gedeeltelijk openbare parkeergarage. Als er al zoveel druk is op de hotelkamers en de exploitatie daarvan, zoals SAHOT aangeeft, is het de vraag waarom deze functie hier gevestigd wordt. Te meer, daar er ook behoefte aan woningen is in Maastricht en zeker ook Wyck een gewilde locatie is. In de beoogde bouwvolumes van het hotel zouden ook woningen gevestigd kunnen worden. Dat zou, gelet op de parkeernormen, kunnen resulteren in het creëren van één parkeerlaag in plaats van twee, waardoor ook de realiseerbaarheid van het plan beter wordt. De ingewikkelde exploitatie in combinatie met twee dure ondergrondse parkeerlagen is bij navraag bij de gemeente steeds de reden geweest waarom deze planontwikkeling al zo lang op zich heeft laten wachten. Door nu in te spelen op de behoefte in de markt (woningen) en dan ook een laag te kunnen schrappen, wordt de haalbaarheid verhoogd.

*Reactie:*

*Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.*

*De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.*

*In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*



## Reclamant 5

- a. Het tot op heden voor het plangebied geldende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck kent een uitwerkingsplicht (artikel 5.5 van de planregels). Tot een uitwerking is het nooit gekomen. Daardoor is de feitelijke situatie qua bebouwing “bevroren” (zie artikel 5.5.2): er geldt een bouwverbod. Dit brengt met zich dat de bestaande feitelijke situatie het planologisch vertrekpunt is. Was wèl uitgewerkt, dan had dat geleid tot een invulling van het plangebied die duidelijk minder belastend voor omwonenden zou zijn: uit de uitwerkingsplicht komt naar voren dat het binnenterrein een rustig en groen karakter diende te hebben, deels openbaar toegankelijk. De bouwmassa van de nieuwbouw moest bovendien vergelijkbaar zijn met het thans bestaande gebouw. Zie hiervoor ook de plantoelichting onder 3 (“Ontwikkelingslocaties”). Vaststelling van het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan betekent dan ook een aanmerkelijke verslechtering: de toegelaten bouwmassa is veel groter en op het binnenterrein kunnen op een veel geringere afstand dan nu het geval is gebouwen in de vorm van woningen met een dakterras worden opgericht, met alle gevolgen voor het woongenot, privacy, rust e.d. van dien. Dat de stedenbouwkundige visie die voor de uitwerkingsplicht geldt inmiddels blijkbaar door de gemeente is verlaten is geen daad van een goede ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige invulling die men beoogt toe staan is niet aanvaardbaar.

### *Reactie:*

*Met de uitwerkingsregels, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck en die vrij globaal zijn, had een min of meer met de bouwmassa van het nu voorliggende bouwplan vergelijkbare bouwmassa kunnen worden gerealiseerd: de buitenschil van het plangebied had met gebruikmaking van de uitwerkingsregels in drie lagen plus setback kunnen worden gebouwd (waarbij zelfs de mogelijkheid bestond om tot vier lagen plus setback te realiseren) en het gehele binnenterrein had, zoals ook nu het geval is, gedeeltelijk kunnen worden bebouwd, openbaar, met een rustig en deels groen karakter. De door reclamanten naar voren gebrachte bewering dat er met het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan sprake is van een aanmerkelijke verslechtering ten opzichte van hetgeen mogelijk was op basis van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck wordt van gemeentelijke zijde dan ook niet onderschreven. De gemeentelijke stedenbouwkundige visie op de herinrichting van de Palace-locatie en het blok Lage Barakken/Bourgognestraat/Wycker Grachtstraat/Wycker Brugstraat is op hoofdlijnen niet veranderd sinds de vaststelling van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck door de raad in januari 2001. Met het nu voorliggende plan is, naar het oordeel van de gemeente, sprake van een zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht binnen het bestaande weefsel van Wyck passend plan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In beginsel dient de stedelijke ontwikkeling plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied. Bij gebleken onmogelijkheid beschrijft de toelichting waarom de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Vast staat dat de ontwikkeling van zeven stadsvilla's en een groot hotel valt te scharen onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt ook erkend in de toelichting van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. De behoefte aan de stadsvilla's en het hotel dient aangetoond te worden in de toelichting van het bestemmingsplan. Het ontwerp van de invulling van het plangebied voldoet niet aan bovenstaande en is daarmee in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro en de Omgevingsverordening Limburg. De behoefte aan de hotelaccommodatie is niet zoals voorgesteld: Maastricht en Wyck zijn al meer dan voldoende voorzien.

Voor de vestiging van een nieuw hotel binnen de gemeente Maastricht dient er te worden voldaan aan het Toetsingskader hotels Maastricht. De nadruk bij de toetsing aan het Toetsingskader hotels Maastricht ligt op het onderscheidend vermogen van het nieuwe hotel en het vermogen van het nieuwe hotel om nieuwe (extra) gasten naar de stad te trekken. Het nieuwe initiatief dient aan te tonen dat in beginsel 15 à 20% van de kamerbezetting voortvloeit uit het bijzondere concept en/of de onderscheidende specifieke voorziening.

Daarnaast geldt dat aangetoond moet worden dat het nieuwe initiatief duurzaam is en er dient aantoonbaar sprake te zijn van een haalbare en realistische investering en hotelexploitatie. Het nieuwe initiatief is middels een haalbaarheidsonderzoek getoetst aan het Toetsingskader hotels Maastricht. Eveneens is het haalbaarheidsonderzoek verricht om te onderzoeken of er met de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een behoefte. De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek zou zijn dat er voldaan wordt aan het Toetsingskader. Volgens de toelichting volgt uit het haalbaarheidsonderzoek dat de combinatie van hotelappartementen en hotelkamers en het bijbehorende concept de marktkracht en –potentie heeft om te voldoen aan de aanvullende vraag. Resumerend is de toetsing van het haalbaarheidsonderzoek Palace aan het hotelbeleid met een positief resultaat doorlopen.

Wegens de vertrouwelijke informatie over de bedrijfsvoering van het hotel, die in het rapport is opgenomen, is de haalbaarheidsstudie niet als separate bijlage bij de toelichting opgenomen. Het haalbaarheidsonderzoek, dat de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling aantoont alsmede het voldoen aan het Toetsingskader, is aldus niet opgenomen bij de toelichting.

Belanghebbenden wordt zo de mogelijkheid ontnomen om te beoordelen of het nieuwe initiatief voldoet aan het beleid of voorziet in een behoefte, doordat het haalbaarheidsonderzoek niet openbaar is. Zo is het onduidelijk of er rekening is gehouden met het Covid19-virus bij het bevestigende antwoord op de vraag of het hotelconcept voldoet aan de aanvullende vraag. De huidige tijden creëren een andere vraag dan de vraag die bestond voor het Covid19-virus. Het is de vraag of het hotelconcept überhaupt nieuwe extra gasten naar Maastricht kan verleiden.

Door het geheim houden van het haalbaarheidsonderzoek wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro, er wordt immers niet afdoende beschreven dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, althans dit is niet te controleren door derden belanghebbenden. Door het geheim houden van het haalbaarheidsonderzoek wordt de toepassing van artikel 3.1.6 lid 2 Bro illusoir gemaakt. Iedere gemeente of projectontwikkelaar kan op deze wijze aangeven dat een niet openbaar rapport aantoont dat er wordt voorzien in een behoefte en dat er wordt voldaan het toepasselijke beleid. Het haalbaarheidsonderzoek dient dan ook openbaar te worden gemaakt. Gebeurt dat niet, dan is er onvoldoende aangetoond dat het nieuwe initiatief in lijn is met een goede ruimtelijke ordening, doordat de behoefte aan de stadsvilla's en het hotel niet is aangetoond.

Het onderscheidende concept van het hotel is planologisch niet verankerd in het bestemmingsplan. Er wordt niet toegelicht welk bijzonder concept het voorgenomen hotel voert en er wordt geen enkele garantie geboden dat dit concept ook zo blijft. In theorie kan het hotel op ieder moment worden overgenomen door een andere partij die het hotel voortzet met een ander concept dat niet meer bijzonder of met onderscheidende specifieke voorziening is, en dus overbodig en bovendien extra concurrentie vormt voor de reeds bestaande hotels in Maastricht, die het in de huidige lokale markt met lage bedbezettingsgraad en tijden van Covid19 al moeilijk genoeg hebben.

*Reactie:*

*Bij de woningen is sprake van de 'saldo 0-benadering' (er worden meer woningen gesloopt dan dat er gebouwd worden), waarmee voldaan wordt aan het provinciale en gemeentelijke woonbeleid. De aanvullende behoefte aan het hotel binnen de Maastrichtse hotelmarkt wordt aangetoond in het externe onderzoek dat in opdracht van de initiatiefnemer van het project is uitgevoerd en waarvan de bevindingen zowel door de gemeente als door een*

*onafhankelijk en deskundig extern bureau worden bevestigd. In verband met vertrouwelijke bedrijfsgegevens zijn beide rapporten niet onmiddellijk openbaar gemaakt. Achteraf gezien was het beter geweest dit wel te doen. Beide rapporten zijn inmiddels als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij alleen de vertrouwelijke bedrijfsgegevens onleesbaar zijn gemaakt.*

*Het klopt dat de Maastrichtse hotelmarkt momenteel onder druk staat als gevolg van de maatregelen ter bestrijding van covid19. De bezoekersmarkt zal echter, zo is de verwachting van zowel de ontwikkelaar als de gemeente, ook weer aantrekken.*

*Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.*

*De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.*

*In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie alsmede de toetsing daarvan door een onafhankelijk deskundig bureau. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- c. Door het opstellen van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een groot hotel en zeven stadsvilla's mogelijk gemaakt. Het hotel is blijkens de toelichting in te delen in 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen.
- Krachtens de toelichting moet het bestemmingsplan de bouw van zeven stadsvilla's mogelijk maken. Uit de voorschriften blijkt dat het bestemmingsplan meer mogelijk maakt dan slechts de zeven stadsvilla's. In artikel 5.2.2 sub a van het bestemmingsplan is bepaald dat binnen de aanduiding 'wonen' maximaal zeven woningen gebouwd mogen worden. Uit de verbeelding blijkt niet dat er sprake is van één aanduiding 'wonen': er is sprake van drie aanduidingen 'wonen', die niet met elkaar zijn verbonden. Krachtens de regels mogen binnen een aanduiding 'wonen' een aantal van zeven woningen worden gerealiseerd; dit brengt het totaal op 21 woningen die binnen het gehele plangebied gerealiseerd mogen worden. De bouw van maximaal zeven woningen is niet gerelateerd aan het gehele plangebied maar aan een aanduiding. Een groter aantal woningen is daarmee niet ondenkbaar; een groter aantal geschakelde of gestapelde woningen behoort dan eveneens tot de mogelijkheden. Wellicht is het de bedoeling van de planwetgever om maximaal zeven stadsvilla's mogelijk te maken,

planologisch gezien biedt het bestemmingsplan ruimte aan meer woningen. Geadviseerd wordt om een toereikende bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

*Reactie:*

*De raad ziet in dat de regeling, zoals deze nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, aanleiding kan geven tot onduidelijkheid. De bedoeling is en blijft dat er maximaal zeven woningen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. De regels alsmede de verbeelding van het bestemmingsplan zullen daarom worden aangepast, zodat sprake is van een eenduidige regeling zonder mogelijkheden tot meerderlei interpretatie.*

*Deze zienswijze is gegrond. De regels en de verbeelding zullen zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er maximaal zeven woningen in het gehele plangebied kunnen worden gerealiseerd.*

- d. De hotelappartementen dienen beschouwd te worden als woningen. De ruimtelijke uitstraling en het feitelijke gebruik van de appartementen zijn niet of nauwelijks verschillend met reguliere appartementen. Krachtens artikel 1.57 van het bestemmingsplan wordt een hotelappartement gedefinieerd als: *‘een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden, waarbij de verblijfsduur minimaal 4 weken en maximaal een jaar bedraagt. Een hotelappartement is uitdrukkelijk niet bedoeld voor permanente bewoning.’*

Planologisch gezien wordt met deze definitie de mogelijkheid geboden om het hotelappartement feitelijk te gebruiken als appartement. Het verschil in ruimtelijke uitstraling tussen het hotelappartement enerzijds en een regulier appartement anderzijds is minimaal. De situatie is denkbaar dat een persoon 365 nachten in een hotelappartement verblijft, vervolgens een nacht ergens anders slaapt om daarna weer voor 365 nachten terug te keren in het hotelappartement. Voor het college zal het zeer lastig worden om handhavend op te treden tegen het verbod om hotelappartementen permanent te bewonen.

De 45 hotelappartementen dienen beschouwd te worden als reguliere appartementen. Indien de hotelappartementen als reguliere appartementen waren beschouwd, dan is er strijd met artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg. In dit artikel wordt bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Met het realiseren van 45 extra appartementen wordt in strijd gehandeld met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en met de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg. De stelling dat er geen woningen worden toegevoegd klopt derhalve niet. De bestaande, te slopen woningen zijn gewoon uit de markt gehouden. Wanneer ze zouden worden opgeknapt en bewoond is er niets aan de hand.

Ook voor de bouwmassa's van het voorgenomen hotel, de 45 hotelappartementen en de zeven stadsvilla's geldt dat deze veel groter en daarmee in strijd zijn met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, terwijl gesteld is dat de bouwmassa van de nieuwbouw vergelijkbaar moest zijn met het thans bestaande gebouw. Zie hiervoor ook de plantoelichting onder 3 ("Ontwikkelingslocaties").

Het rapport "Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van Palace Wyck in Maastricht" vermeldt dat de reeds bestaande woningen in de directe omgeving van Palace Wyck woningen in het hogere prijssegment zijn en dat daar geen behoefte aan is. De zeven stadsvilla's zijn daarom ook een overbodige toevoeging aan het lokale woningaanbod. Er is dus geen behoefte aan het plan: niet aan het hotel, niet aan de

hotelappartementen en niet aan de stadsvilla's. Niet in kwalitatieve en niet in kwantitatieve zin.

*Reactie:*

*In de begripsomschrijving van 'hotelappartement' in artikel 1.57 van de regels staat letterlijk omschreven dat hier sprake is van een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor "zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden", alsmede dat een "hotelappartement uitdrukkelijk niet bedoeld is voor permanente bewoning". Hieruit blijkt dus reeds dat er geen sprake kan zijn van permanente bewoning van de appartementen: de verblijfsduur is beperkt tot één jaar. Bovendien zijn de appartementen gemeubileerd en de gasten die in deze appartementen verblijven kunnen gebruik maken van de services van het hotel. Het gebruik maken van de term "huishouden" in de begripsomschrijving zou aanleiding ertoe kunnen vormen om ervan uit te gaan dat hier desondanks sprake zou kunnen zijn van een woonfunctie.*

*Planologisch gezien wordt met deze definitie nadrukkelijk niet de mogelijkheid geboden om het hotelappartement feitelijk te gebruiken als woonappartement. Van strijd met artikel 2.4.2 van de provinciale Omgevingsverordening 2014 alsmede met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is dan ook geen sprake.*

*Ook van de door reclamanten beweerde problematische handhavingsmogelijkheden is naar het oordeel van de raad geen sprake, gelet op het feit dat het hotel een gastenadministratie dient bij te houden, welke door de gemeentelijke handhavers kan worden ingezien.*

*Zoals onder a. reeds werd aangegeven had met de uitwerkingsregels, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck en die vrij globaal zijn, een met de bouwmassa van het nu voorliggende bouwplan vergelijkbare bouwmassa kunnen worden gerealiseerd: de buitenschil van het plangebied had met gebruikmaking van de uitwerkingsregels in drie lagen plus set-back kunnen worden gebouwd (waarbij zelfs de mogelijkheid bestond om tot vier lagen plus set-back te realiseren) en het gehele binnenterrein had, zoals ook nu het geval is, gedeeltelijk kunnen worden bebouwd, openbaar, met een rustig en deels groen karakter. Waarom en op welke wijze de bouwmassa's van het onderhavige plan in strijd zouden zijn met het bepaalde in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt van gemeentelijke zijde niet ingezien.*

*In tegenstelling tot hetgeen reclamanten beweren wordt in het rapport "Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van Palace Wyck in Maastricht" niet vermeld dat de reeds bestaande woningen in de directe omgeving van Palace Wyck woningen in het hogere prijssegment zijn en dat daar geen behoefte aan is. In het bovengenoemde rapport worden daarover in het geheel geen uitspraken gedaan.*

*Deze zienswijze is ongegrond, met dien verstande dat in de regels de begripsomschrijving van 'hotelappartement' wordt aangepast door middel van het laten vervallen van de zinsnede "door één huishouden".*

- e. In bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan is door Royal HaskoningDHV de parkeerbehoefte berekend en getoetst. In paragraaf 2 van bijlage 1 wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor de nieuwe ontwikkeling 160 parkeerplaatsen bedraagt. Met de bouw van de parkeergarage kan volgens de toelichting worden voorzien in de parkeerbehoefte. Bij de berekening van de parkeerbehoefte worden vraagtekens gesteld. Bij de berekening blijkt dat de hotelappartementen zijn geclassificeerd als hotelkamers. Dit betekent dat er een parkeernorm voor de hotelappartementen geldt van één parkeerplaats per hotelappartement. Uit de voetnoot, behorende bij de berekening, blijkt dat er voor de hotelappartementen is uitgegaan van de norm voor hotelkamers omdat er sprake is van een hotelconcept en -exploitant. Uit de Parkeernormen Maastricht 2017 blijkt dat voor hotelkamers een parkeernorm geldt van één en voor appartementen een parkeernorm geldt variërend van 0,5 tot 1,4 parkeerplaats per

appartement, afhankelijk van de gebruiksoppervlakte van het appartement. Er geldt een parkeernorm van 59 parkeerplaatsen als er 45 appartementen worden gerealiseerd met een gebruiksoppervlakte tussen de 60 en 110 m<sup>2</sup>.

Zoals hierboven reeds is gesteld, is het krachtens artikel 1.57 van het bestemmingsplan toegestaan om tot maximaal een jaar te verblijven in een hotelappartement. Het hotelappartement is uitdrukkelijk niet bestemd voor permanente bewoning. Het is echter goed mogelijk om gedurende een jaar gebruik te maken van het appartement en vervolgens een dag ergens anders te verblijven, om daarna weer een jaar gebruik te maken van het hotelappartement. De ruimtelijke uitstraling van een hotelappartement is eerder vergelijkbaar met een appartement waar het personen is toegestaan om langdurig te verblijven dan dat het vergelijkbaar is met een hotelkamer.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte dienen de hotelappartementen te worden geclassificeerd als appartementen zijnde woningen. Met de wetenschap dat de hotelappartementen dienen te worden geclassificeerd als appartementen is het de vraag of bij het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Dit dient nader onderbouwd te worden met aanvullende gegevens.

*Reactie:*

*In totaal zijn 45 hotelappartementen voorzien. Zoals onder d. al gemotiveerd werd aangegeven kunnen deze hotelappartementen niet als gewone woonappartementen worden aangemerkt. Van deze 45 hotelappartementen zijn er 44 kleiner dan 60 m<sup>2</sup> (de meeste appartementen hebben een oppervlakte van 40 à 45 m<sup>2</sup>) en is er slechts één appartement groter dan 60 m<sup>2</sup> (namelijk 68 m<sup>2</sup>). Voor hotelappartementen geldt, op basis van de gemeentelijke parkeernormen, een norm van 1 parkeerplaats per hotelappartement. Indien er daarentegen zou worden uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen voor woonappartementen, dan zou dat leiden tot een beduidend geringer aantal benodigde parkeerplaatsen. Bij woonappartementen met een oppervlakte die kleiner is dan 60 m<sup>2</sup> is binnen het centrum sprake van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per appartement, hetgeen zou leiden tot een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen in het onderhavige plangebied. Voor woonappartementen met een oppervlakte tussen 60 en 110 m<sup>2</sup> geldt binnen het centrum een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement. Als gevolg hiervan zou voor dit plan het totale aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de gemeentelijke parkeernormen 23,3 bedragen, terwijl er – nu het gaat om hotelappartementen – 45 parkeerplaatsen voor de appartementen in de parkeergarage zijn opgenomen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- f. In het algemeen geldt dat de gevolgen van deze aspecten – voor zover al juist in kaart gebracht – veel te rooskleurig worden voorgesteld. Deze plek leent zich gewoonweg niet voor een dergelijke ontwikkeling. Bij wijze van illustratie: de verkeersveiligheid in geval van vertrekkende gasten op de Bourgognestraat en de Wilhelminasingel staat al onder druk en wordt verder belast, terwijl in het plan gesteld wordt dat “de locatie blijft aandacht vragen, maar verandert niet wezenlijk als gevolg van het plan” (zie plantoelichting). Dit terwijl bij vaststelling van de behoefte aan een hotel wordt gesteld dat dit hotel een aanzuigende werking op het toerisme in Maastricht zal hebben. Beide argumenten kloppen niet en zijn bovendien met elkaar in tegenspraak. Daarnaast is de parkeerbehoefte van personeel niet meegenomen. En met betrekking tot planregel 5.4.7: hoe is verplicht parkeren in de garage afdwingbaar?

*Reactie:*

*De voorgestelde ontwikkeling van het Palace-terrein leidt tot een betrekkelijk gering aantal extra verkeersbewegingen in de Lage Barakken: 186,3 verkeersbewegingen per etmaal,*

*uitgaande van de landelijke CROW-normen, terwijl in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein (met in- en uitgang aan de Bourgognestraat) komen te vervallen. De ter plaatse voorziene parkeergarage is alleen bedoeld voor het hotel, welke alleen door hotelgasten en personeel wordt gebruikt, en de zeven woningen in het plangebied. De parkeergarage is niet bedoeld en ook niet ontworpen voor openbaar gebruik. De hoek Wycker Brugstraat/Lage Barakken is weliswaar – als gevolg van met name fiets- en voetgangersverkeer op de Wycker Brugstraat – een druk punt maar, gelet op het feit dat de ontwikkeling van Palace niet leidt tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, komt dit kruispunt niet onevenredig onder druk te staan. Niet wordt ingezien op welke wijze de verwachte aanzuigende werking op het toerisme in Maastricht in tegenspraak zou zijn met de hierboven geschetste geringe toename van het autoverkeer als gevolg van het geprojecteerde hotel.*

*De parkeerbehoefte van het personeel is overigens reeds in de gemeentelijke parkeernormen verdisconteerd. In artikel 5.4.7 van de regels is opgenomen dat parkeren binnen het plangebied alleen is toegestaan in de in het plangebied gelegen parkeergarage. Of gebruikers van het plangebied (hotelgasten, hotelpersoneel en bewoners) ook daadwerkelijk van de aan hen geboden parkeermogelijkheden in de parkeergarage gebruik maken kan niet worden afgedwongen. Zij zijn vrij om zelf te bepalen waar zij hun auto parkeren: het is niet verboden om van openbare parkeergelegenheden (straatparkeren, parkeergarages) gebruik te maken. Echter, gelet op de aangeboden parkeermogelijkheid ligt dit niet in de lijn der verwachtingen. De redactie van artikel 5.4.7 van de regels geeft echter aanleiding tot een mogelijk verkeerde interpretatie van hetgeen met dit artikel bedoeld is. Met dit artikel is bedoeld om aan te geven dat binnen het plangebied parkeren uitsluitend is toegestaan in de ondergrondse parkeergarage. Het zinsdeel “ten behoeve van de toegestane functies in dit plan” zal daarom uit de tekst van artikel 5.4.7 van de regels worden geschrapt.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat uit artikel 5.4.7 van de regels niet eenduidig blijkt dat parkeren binnen het plangebied uitsluitend in de ondergrondse parkeergarage is toegestaan. Het zinsdeel “ten behoeve van de toegestane functies in dit plan” zal daarom uit de tekst van artikel 5.4.7 van de regels worden geschrapt. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond. De nieuwe tekst komt als volgt te luiden: “binnen het plangebied is parkeren alleen toegestaan in de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage (pg)’.”*

- g. Gevreesd wordt dat het woon- en leefklimaat niet voldoende zal worden gewaarborgd. In artikel 5.4.1 van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting bepaalt dat het gebruik van de gronden binnen deze bestemming uitsluitend plaats mag vinden op het moment dat er een geluidwerende voorziening is geplaatst van twee meter hoog. In artikel 1.49 wordt een geluidwerende voorziening gedefinieerd als: *een gebouwde voorziening die noodzakelijk is ter afscherming en bescherming van geluidgevoelige objecten*. De voorwaardelijke verplichting stelt niet de eis dat de geluidwerende voorziening ervoor moet zorgen dat woningen op afdoende wijze worden beschermd. Er wordt aangenomen dat het geluidscherm voldoende zal zijn om woningen afdoende te beschermen. Aannemen is niet voldoende: dat moet vaststaan. Bovendien is in het plan niet terug te vinden waar deze geluidwerende voorziening zal komen. Daarnaast wordt in het plan rek geboden aan geluid als gevolg van laden en lossen: waarom wordt hier rek geboden?



*Reactie:*

*Vanuit de overweging van een goed woon- en leefklimaat is de in artikel 1.49 bedoelde geluidwerende voorziening opgenomen voor percelen aan de plangrens welke in de bestaande situatie niet beschikken over een erfscheidingsmuur. Gelet op het feit dat daar, waar in de bestaande situatie wel sprake is van erfscheidingsmuren, en in overweging nemende dat deze muren – in het licht van een goed woon- en leefklimaat – steeds hebben volstaan als scheiding tussen het plangebied (waarop in de bestaande situatie geparkeerd wordt) en een aangrenzend woonperceel, voldoet een dergelijke muur ook als scheiding tussen het plangebied (in de toekomstige situatie met een woonfunctie) en het aangrenzende woonperceel.*

*Het laden en lossen zal plaatsvinden in een vak aan de Lage Barakken, dat aangewezen is voor het laden en lossen tussen 7.00 uur en 12.00 uur op grond van het besluit van burgemeester en wethouders van 23 november 2017. Hiervan wordt naar verwachting gebruik gemaakt door maximaal één zware vrachtwagen en maximaal negen middelzware vrachtwagens/bestelwagens per etmaal (“Herontwikkeling Palace Wyck – Parkeren en verkeer”, Royal HaskoningDHV). Dit is overigens een worst case-scenario: de middelzware vrachtwagens/bestelwagens kunnen namelijk ook laden en lossen in de ondergrondse parkeergarage. Een eventuele korte overschrijding van het geluidniveau als gevolg van laden en lossen is acceptabel, zeker gelet op het feit dat het laden en lossen plaats vindt op een daartoe bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen laad- en losvak aan de Lage Barakken met beperkte tijden. Los hiervan wordt geluid vanwege laden en lossen in het Activiteitenbesluit milieubeheer uitgesloten van beoordeling aan de in tabel 2.17 van het besluit opgenomen waarden voor het maximale geluidsniveau.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- h. Het voorgenomen straatje in het plangebied is toegankelijk voor langzaam verkeer. Verwacht wordt dat er geluidsoverlast zal optreden van scooters/brommers die door deze straat kunnen rijden. Daarnaast is het straatje aantrekkelijk voor uitgaanspubliek, met geluidsoverlast in de avond en de nacht tot gevolg. Het straatje moet worden afgesloten voor alle verkeer en zal 's nachts middels een afgesloten poort toegankelijk moeten zijn voor personen met een bestemming in het plangebied (dit wordt ook zo toegepast op het oude Sphinx-terrein Lindenhof).

*Reactie:*

*De ontsluiting van het binnenterrein vindt in de vorm van binnenstraatjes plaats. Deze zijn alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, m.a.w. voetgangers en fietsers, dus niet voor scooters en brommers. De plannen voorzien niet in het afsluiten van de binnenstraatjes; zij maken deel uit van het openbaar gebied, zorgen voor ontsluiting en verbinding en zijn kenmerkend voor Wyck, waar dergelijke doorsteken vaker voorkomen. Door de situering van de nieuwe woningen in combinatie met hagen als erfafscheidingen ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er overlast zal ontstaan. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- i. De mogelijkheid wordt geboden om stadsvilla's tot aan de perceelsgrens te bouwen. Hierdoor ontstaat vanuit de achtertuin van de indieners van deze zienswijze uitzicht op een groot gebouw. De bouw van een dergelijke woning van 7,5 meter hoog zorgt daarnaast voor verminderde lichtinval en alle uitzicht zal verdwijnen. Aan de voorkant is destijds alle licht al weggenomen door de bouw van het Bourgogneplein. Overigens is die bebouwing hoger

geworden dan destijds toegezegd en afgesproken, als gevolg waarvan omwonenden nu sceptisch staan tegenover de bouwhoogte aan de achterzijde. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden bij de planvorming. Er had gekeken dienen te worden naar een acceptabelere positionering van de woonbebouwing, waarbij de toekomstige bewoners van de stadsvilla's minder inkijk hebben in de bestaande woningen, als gevolg waarvan de inbreuk op de privacy geringer zou zijn geweest.

*Reactie:*

*Het bestemmingsplan biedt, als gevolg van de situering van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken, niet de mogelijkheid om tot aan de perceelsgrens met reclamanten te bouwen. De afstand van de grens van het bouwvlak tot het perceel van reclamanten bedraagt ongeveer 2,5 meter.*

*Het overleg met de bewoners van de Bourgognestraat alsook de zienswijze over de bouwhoogte van de vier geprojecteerde vrijstaande woningen in het westelijke deel van het plangebied hebben nogmaals geleid tot overleg met de architect en de ontwikkelaar en tot aanpassing van het plan. Deze vier woningen zullen worden verlaagd tot twee bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 6,85 meter. De vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte. Ook de op deze woningen geprojecteerde dakterrassen komen te vervallen. Tevens zullen op de verdieping van de woningen 1 (westelijke gevel) en 4 en 5 (zuidelijke gevel) geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende bestaande woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen. De positionering van de nieuwbouw is naar het oordeel van de gemeente in stedenbouwkundig opzicht niet dusdanig dat hieraan geen medewerking zou kunnen worden verleend. Het huidige plan voorziet in het realiseren van vrijstaande woningen in twee bouwlagen (met doorkijk daartussen). Er is daarmee geen sprake van een planologische verslechtering ten opzichte van het stedenbouwkundige plan uit 1999, dat als bijlage bij het thans geldende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is gevoegd en dat voor deze locatie de mogelijkheid biedt om vier aaneengesloten woningen te realiseren.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen, gegrond. In de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt hierin opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd in de westelijke gevel van woning 1 resp. de zuidelijke gevels van woningen 4 en 5. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- j. Het plangebied is tot nu toe een afgesloten terrein. In de voorgenomen situatie komt hier een straatje met ingang op de Wycker Grachtstraat, Bourgognestraat en Lage Barakken. Dit straatje is openbaar en voor iedereen toegankelijk. Daarmee worden ook de achtertuinen van de woningen aan de Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat toegankelijk, hetgeen ten koste gaat van de veiligheid van de woningen als gevolg van een vergroot inbraakrisico. Door de hoge en dichte bebouwing zal het een smal en donker straatje worden. Gevreesd wordt dat het straatje in de avond- en nachtelijke uren criminaliteit en vandalisme aantrekt, waardoor dit stille donkere straatje met slechts dure villa's aan weerszijden niet veilig is om tijdens deze uren te betreden. Bovendien zal het, doordat het gebruikt zal worden door uitgaanspubliek, uitnodigen tot wildplassen en vandalisme, zoals dit ook in de Kattenstraat (wèl een historisch straatje) het geval is. Voorgesteld wordt daarom het straatje 's avonds en 's nachts af te sluiten door middel van een poort, zodat het plangebied dan slechts toegankelijk is voor personen met een bestemming in het plangebied.

*Reactie:*

*Zoals onder h. reeds werd aangegeven wordt het binnenterrein ontsloten door een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers en fietsers. Dergelijke openbare verbindingen, die het gebied als het ware openen, zijn kenmerkend voor Wyck en de binnenstad. Door de situering van de nieuwe woningen, in combinatie met robuuste hagen als erfafscheidingen en een stuk sociale controle door de nieuwe bewoners, ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er overlast zal ontstaan. Bovendien is er, als gevolg van het feit dat het binnenterrein bewoond zal worden, sprake van sociale controle. Mocht overlast echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- k. De m.e.r.-beoordeling gaat uit van onjuiste uitgangspunten. Het geldend planologisch regime laat immers de functies slechts toe in de bestaande bebouwing. Nu er nooit is uitgewerkt, zoals hiervoor reeds beschreven, geldt er een bouwverbod.

*Reactie:*

*In principe geldt op basis van het geldende bestemmingsplan St Maartenspoort/Wyck een bouwverbod, zolang de bestemming niet is uitgewerkt. Dit laat echter onverlet dat binnen de bestemming "Gemengd gebied" toegelaten functies, zoals bijvoorbeeld verkeers- en verblijfsdoeleinden en additionele voorzieningen ook op de onbebouwde gronden van het plangebied zijn toegestaan en de overige functies binnen de bestaande bebouwing. De m.e.r.-beoordeling gaat daarmee niet uit van onjuiste uitgangspunten.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- l. Voorgenomen is ook om de bestemming van stukjes achtertuin van Bourgognestraat 62, 64 en 66 aan te passen naar het huidige bestemmingsplan. Vanwege onduidelijkheid over veranderingen ten opzichte van het oude regime zijn de indieners van de zienswijze hier op tegen.

*Reactie:*

*Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum in 2013, dat voor Wyck van kracht is, is het projectgebied Palace buiten de planbegrenzing gelaten. Het bestemmingsplan Centrum was (is) namelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het Palace-plan, zouden worden gefaciliteerd met behulp van specifiek op de ontwikkeling gerichte bestemmingsplannen.*

*Bij het opstellen van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. is gebleken dat niet alleen het plangebied van het Palace-project buiten het bestemmingsplan Centrum is gelaten, maar ook een smalle strook van de achtertuinen van de omringende bebouwing aan de Bourgognestraat, de Wycker Brugstraat en de Wycker Brugstraat: de mal, die buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum is gelaten, was daarmee iets te groot. Het overige deel van deze percelen aan de Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Wycker Brugstraat was en is bestemd in het bestemmingsplan Centrum. De smalle reststrook van de achtertuinen is daarom in het onderhavige bestemmingsplan Palace Wyck e.o. opgenomen, zodat ook deze reststrook dezelfde bestemming en regeling krijgt als de overige delen van de bijbehorende percelen, die in het bestemmingsplan Centrum zijn geregeld. Inhoudelijk bestaat er geen verschil tussen de oude bestemming en de nieuwe bestemming: de functionele en ruimtelijke mogelijkheden zijn gelijk.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- m. Er zijn diverse gesprekken geweest tussen de omwonenden, de gemeente en ontwikkelaar 2Rocks. Er is geen akkoord bereikt. Door de gemeente is voorgesteld om de stadsvilla's 1, 4 en 5 in maximaal twee bouwlagen te realiseren, met een maximale hoogte van zeven meter, om bij deze villa's af te zien van een dakterras, en om de stadsvilla's 4 en 5 minimaal twee meter uit de erfgrans met de percelen aan de Bourgognestraat en zonder ramen die uitkijken op de woningen en tuinen van de Bourgognestraat 60 t/m 70 te realiseren. Deze voorstellen zijn niet terug te vinden in het bestemmingsplan en de bijbehorende planregels. Reclamanten stellen dat deze voorstellen onvoldoende tegemoetkomen aan de grieven van hen en zij derhalve bezwaar maken tegen het gehele plan.

Behalve opname in het bestemmingsplan dienen deze afspraken notarieel te worden vastgelegd, om te voorkomen dat toekomstige eigenaren alsnog een dakterras realiseren, ramen met uitzicht of een extra verdieping realiseren.

Tijdens de gesprekken met de gemeente en met de ontwikkelaar werden voorstellen van omwonenden voor de invulling van het plangebied door de gemeente van tafel geveegd. Door de omwonenden werd voorgesteld om achter de woningen Bourgognestraat 60 t/m 70 geen woningen te bouwen, woningen in één bouwlaag te bouwen, woningen anders te positioneren of het plan te volgen dat in 2001 in overleg met omwonenden is opgesteld, waarbij een drietal eengezinswoningen met de achtertuinen gericht op de achtertuinen van de woningen aan de Bourgognestraat 60 t/m 70 waren voorzien (zie bijgevoegde tekening).

De indieners van de zienswijze zouden graag een binnenterrein met een groen karakter willen zien, gekenmerkt door rust en met mogelijkheden voor culturele ontplooiing voor de panden waarvoor nu de hotelappartementen zijn. Dit komt ook overeen met de plannen die in 2001 in overeenstemming met de omwonenden zijn gemaakt en waarop nooit meer is teruggekomen. Destijds hebben de omwonenden op basis van deze overeenstemming de bezwaren tegen de voorgenomen plannen laten varen. Eventuele bebouwing zou moeten passen binnen de karakteristieke bebouwing van het historische Wyck. In plaats van hotelappartementen met een hoogte van 15 meter zou duurzame en groene woningbouw aan de straatzijde van de Bourgognestraat/Lage Barakken met kleine stadstuintjes aan de achterzijde veel beter passen binnen het stedenbouwkundige concept van Wyck.

De oude smidse (de oudste nog bestaande smidse van Maastricht) op het binnenterrein zou een culturele bestemming kunnen krijgen, zoals die nu reeds is ingevuld met ateliers.

*Reactie:*

*Zoals onder i. reeds aangegeven zullen de vier geprojecteerde vrijstaande woningen in het westelijke deel van het plangebied allemaal worden verlaagd tot twee bouwlagen, en een maximale bouwhoogte van 6,85 meter. Ook de op deze woningen geprojecteerde dakterrassen komen te vervallen. Op de verdieping van de woningen 1 (westelijke gevel) en 4 en 5 (zuidelijke gevel) zullen geen ramen of uitsneden aan de achterzijde worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen. De positionering van de nieuwbouw is naar het oordeel van de gemeente in stedenbouwkundig opzicht niet dusdanig dat hieraan geen medewerking zou kunnen worden verleend.*

*Het stedenbouwkundige plan uit 1999, dat deel uitmaakt van het inspraakevaluatierapport dat als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan St.*

*Maartenspoort/Wyck, voorzag in een tenminste vergelijkbare bebouwingsdichtheid van het gehele binnenterrein dan met het onderhavige plan het geval is. In het westelijke deel van het binnenterrein waren vier grondgebonden woningen voorzien welke aaneengesloten konden worden gerealiseerd, met de achtertuin grenzend aan de percelen aan de Bourgognestraat en met de voorzijde gelegen aan een nieuw straatje dat vanuit de Wycker*

*Grachtstraat het binnenterrein ontsloot. Ten noorden van het straatje was, tot aan het perceel van Wycker Grachtstraat 7, een plantsoen voorzien. In het oostelijke deel van het binnenterrein was een tweelaagse parkeergarage voorzien, waarvan de onderste laag deels ondergronds lag en 0,8 meter boven maaiveld uitstak. De bovenste laag lag compleet boven maaiveld. Op deze parkeergarage was aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken schilbebouwing in de vorm van woningen geprojecteerd, resulterend in vier bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag als setback was voorzien. Op het binnenterrein, op de onderste laag van de parkeergarage, was een blok woningen voorzien in drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag als setback zou worden uitgevoerd. Ter plaatse van het gebouw van de Palace-bioscoop was nieuwbouw voorzien in een iets kleinere bouwmassa dan het bestaande bioscoopgebouw (waarbij toen reeds werd gedacht aan een hotel), met daarachter een binnenplein en een nieuw gebouw. Het gebied zou – zoals in het nu voorliggende plan eveneens het geval is – worden ontsloten door binnenstraatjes vanuit de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken.*

*Het huidige plan is, naar het oordeel van de gemeente, geen verslechtering in vergelijking met het stedenbouwkundige plan uit 1999, gelet op het feit dat het huidige plan op het westelijke deel van het binnenterrein geen aaneengesloten bebouwingwand toelaat, maar in plaats daarvan vrijstaande woningen voorschrijft, terwijl op het oostelijke deel van het binnenterrein wordt afgezien van een bovengronds gelegen parkeergarage.*

*Verdichting en ontsluiting van binnenterreinen is sinds de jaren zeventig in de Maastrichtse en Wycker binnenstad vaker toegepast en een beeldbepalend kenmerk van de Maastrichtse stedenbouw geworden: vgl. het oostelijke Boschstraatkwartier, Hoogfrankrijk, de locatie van het voormalige Staargebouw, de Bisschopsmolengang, het Bourgogneplein en de voormalige terreinen van Sphinx en Nutsbedrijven. Doordat op het binnenterrein zes vrijstaande woningen alsmede één woning aan de Wycker Grachtstraat zijn voorzien ontstaat hier een besloten, intiem en rustig woongebied met stadstuinen. Er bestaat, naar het oordeel van de gemeente, geen noodzaak om de voormalige smidse te handhaven: de bouwhistorische waarde van het gebouw is gering, als gevolg waarvan het gebouw ook niet als gemeentelijk of rijksmonument is aangewezen.*

*De aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken geprojecteerde bebouwing van de buitenschil heeft, in overeenstemming met hetgeen hierover reeds in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is bepaald, een gesloten stedelijk karakter, en is qua bouwhoogte in overeenstemming met de omringende bestaande bebouwing. Daarbij kan hier nog worden vermeld dat de goot- en bouwhoogte van het geprojecteerde hoekgebouw zal worden verlaagd, zodat wordt aangesloten bij de bestaande en te handhaven panden aan de Bourgognestraat. Bovendien zal de dakhelling van de bovenste bouwlaag worden aangepast: deze wordt meer afgeschuind, als gevolg waarvan de bebouwing minder massaal zal overkomen.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat – zoals onder i. reeds is aangegeven – de bouwhoogte van de vier westelijk gelegen vrijstaande woningen zal worden verlaagd tot 6,85 meter. Bovendien zal de geprojecteerde hoekbebouwing Bourgognestraat-Lage Barakken worden verlaagd tot een goothoogte van 10,15 resp. een nokhoogte van 13,85 meter, als gevolg waarvan qua hoogte wordt aangesloten op de belendende te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat. E.e.a. zal in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen. Tevens zal de dakhelling van het hoekgebouw in de regels en/of op de verbeelding worden opgenomen. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- n. Reclamanten zijn tegen de voorgenomen onteigening van de woning van xxxxxxxxxxxxxx. Onteigening van een woning ten bate van commerciële belangen, namelijk van 45 hotelappartementen, is niet waarvoor deze gerechtelijke procedure is bedoeld. De procedure is

bedoeld voor zwaarwegende publieke belangen en dat is in dit geval niet aan de orde. Er zijn vele andere mogelijkheden voor het invullen van dit deel van het plangebied. Een omwonende heeft in zijn zienswijze een schets toegevoegd die aantoont dat er ook andere mogelijkheden zijn die naar de mening van omwonenden beter in de buurt passen en een ieders belang beter wegen. xxxxxxxxxxxx hoeft hierbij zijn huis niet te verliezen.

*Reactie:*

*Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van xxxxxxxxxxxx. De gemeente probeert met de eigenaar van het pand tot een passende oplossing te komen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- o. Reclamanten staan zeer sceptisch tegenover beloftes van de gemeente. Bij de aankoop van het huis in augustus 2008 is door hen bij de gemeente geïnformeerd naar de plannen omtrent Palace. Bij de inzage van de plannen omtrent Palace werd een plan getoond dat voorzag in het realiseren van een drietal stadswoningen in twee bouwlagen met tuintjes, grenzend aan de tuin van de indieners. Na de verhuizing in november in 2008 werden de omwonenden uitgenodigd voor de presentatie van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Palace, dat voorzag in de bouw van een hoge stadsvilla, grenzend aan de tuin. Op navraag bleek dat dit plan al sinds januari 2008 in voorbereiding was. Als gevolg van deze ontwikkelingen is het vertrouwen in de gemeente ernstig beschadigd.

*Reactie:*

*Het is spijtig dat het vertrouwen in de gemeente beschadigd is. Van gemeentelijke zijde bestaat de overtuiging dat met betrekking tot het huidige plan open en eerlijk over en weer is gecommuniceerd. Hierbij is naar balans gezocht. De onderlinge communicatie heeft tot aanpassingen c.q. maatwerk geleid.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

## Reclamant 6

- a. De indienster van de zienswijze verwijst naar hoe het vroeger ter plaatse was, met de bandenfabriek Dassen, het garagebedrijf Van Sebillen en de IJzerhandel Bogman en wijst op het feit dat vroeger veel mensen in de straat aan kanker zijn overleden (de 'cocktail van Wyck'). Zij spreekt in dat verband haar zorgen uit over de sanering van de grond. Dit dient goed en gedegen te gebeuren. Waarnemend hoe er omgegaan is met de diverse bouwplannen van de afgelopen decennia in de buurt is zij er niet gerust op dat hier goed gesaneerd zal worden.

*Reactie:*

*De sanering van de bodem zal met inachtneming van alle wettelijke voorschriften daaromtrent plaatsvinden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. Het realiseren van kleinschalige nieuwbouw heeft de voorkeur. Hotelgasten en bewoners van short-stay appartementen hebben geen binding met Wyck. Bovendien bestaat het risico van leegstand. Het hotel zou dan zomaar een studentencomplex kunnen worden. Kleinschalige bouw zou daarom beter zijn, met een goede mix van jong en oud, betaalbare levensloopbestendige woningen, woningen voor ouderen en woningen voor gezinnen, met activiteiten voor jong en oud samen. Wellicht zelfs een bowlingbaan (de dichtstbijzijnde is nu in Valkenburg). En tuinen; het plan voorziet nu nauwelijks in de aanleg van groen.

*Reactie:*

*Het nu voorliggende plan is ruimtelijk in overeenstemming met de uitgangspunten die reeds in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck waren opgenomen, met een stedelijke maat voor de buitenschil en kleinschaligere bebouwing met een meer open en groen karakter op het binnenterrein. De vestiging van een hotel is in overeenstemming met het Maastrichtse hotelbeleid, waarvan de haalbaarheid door een externe deskundige partij is onderbouwd.*

*Het onderhavige plan, dat voorziet in een mix van functies in de vorm van wonen, hotel en hotelappartementen alsmede detailhandel, past naar het oordeel van de raad in de omgeving, die door een dergelijke functiemenging wordt gekenmerkt en ook als zodanig reeds is bestemd in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd gebied'.*

*Een bowlingbaan is een functie die ter plaatse, naar het oordeel van de gemeente, niet passend zou zijn, mede gelet op de bij een dergelijke functie te verwachten grote aantallen verkeersbewegingen en de (geluids)overlast die met een dergelijke functie gepaard gaat, die in deze overwegend rustige omgeving ongewenst zijn.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- c. De smidse hoort in Wyck, net zoals de Bisschopsmolen in het Jekerkwartier. De smidse wordt nu als atelier gebruikt. Verzocht wordt deze op te knappen en een buurtfunctie te geven.

*Reactie:*

*Er bestaat, naar het oordeel van de gemeente, geen noodzaak om de voormalige smidse te handhaven: de bouwhistorische waarde van het gebouw is gering, als gevolg waarvan het gebouw ook niet als gemeentelijk of rijksmonument is aangewezen. De smidse is niet, zoals de Bisschopsmolen, een bekend of beeldbepalend gebouw, ook niet in Wyck. Bovendien zou het renoveren van de smidse zeer kostenintensief zijn, waarbij de financiële en bouwkundige*

*maatregelen niet zouden opwegen tegen het handhaven van de te geringe bouwhistorische waarde van het gebouw.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- d. Het plan voorziet nu in een groot donker bouwblok van ca. 65 meter lang en ca. 15 meter hoog, direct voor de deur van de indienster van deze zienswijze. Een dergelijk massief complex is volledig misplaatst in Wyck. Verzocht wordt om meer verscheidenheid en kleinschaligheid, voor mensen die een binding met Wyck willen hebben.

*Reactie:*

*Zoals reeds onder b. aangegeven is de bouwmassa van het geprojecteerde hoekgebouw aan de Bourgognestraat-Lage Barakken in overeenstemming met de stedenbouwkundige uitgangspunten van het uit 2001 daterende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Naar aanleiding van overleg tussen omwonenden, ontwikkelaar, architect en gemeente is overeengekomen dat de goot- en nokhoogte van dit bouwblok echter lager wordt dan in het oorspronkelijke plan is opgenomen. Het gebouw zal qua hoogte iets lager worden dan de belendende, te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat. Daarnaast wordt de bovenste laag meer afgeschuind. Door deze aanpassingen zal het gebouw minder massaal ogen. Met betrekking tot het materiaalgebruik en de kleur daarvan is het oordeel van de gemeentelijke Welstands- en Monumentencommissie van belang; dit zal aan de orde komen in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. De gemeente zal dit als aandachtspunt meegeven aan de ontwikkelaar en de architect.*

*Zoals onder b. reeds is aangegeven past het onderhavige plan, dat voorziet in een mix van functies in de vorm van wonen, hotel en hotelappartementen alsmede detailhandel, naar het oordeel van de raad in de omgeving, die door een dergelijke functiemenging wordt gekenmerkt en ook als zodanig reeds is bestemd in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd gebied'.*

*Deze zienswijze is gegrond in zoverre dat op de verbeelding de lagere goot- en nokhoogte zal worden opgenomen. Bovendien zal de dakhelling van de bovenste laag in de regels en/of op de verbeelding worden opgenomen. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*



## Reclamant 7

- a. Gelet op het feit dat de voorzijde van het pand van reclamante steeds rumoeriger wordt als gevolg van terrassen, verkeer, studenten en horeca, zou de achterzijde, de binnenkant van het woonblok, een rustig binnenterrein moeten blijven. Het binnenterrein is tot nu aangenaam koel, ook bij hitte, gelet op het vele groen. Bovendien geeft het een veilig gevoel, omdat het een afgesloten binnenterrein is waar geen vreemden komen. In het bestemmingsplan wordt het een openbaar gebied, wat veel lawaai en onveiligheid met zich meebrengt. Daarom zou in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen dat het gebied alleen voor voetgangers (en niet voor fietsers, scooters en auto's) toegankelijk is en dat het 's avonds afgesloten wordt.

### *Reactie:*

*De achtertuin van reclamante, wonende aan de Wycker Grachtstraat, grenst aan het westelijke deel van het plangebied. Uitgangspunt voor het westelijke deel is een rustig binnenterrein met vier vrijstaande woningen met tuin. De geprojecteerde hotelbebouwing ligt op ruime afstand van de woning van reclamante. Het binnenterrein wordt ontsloten door een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers en fietsers. Dergelijke openbare langzaam verkeersverbindingen, die het gebied als het ware openen, zijn kenmerkend voor Wyck. Het binnenterrein is in de bestaande situatie vrijwel volledig verhard. Als gevolg van het feit dat er zes vrijstaande woningen met stadstuinen worden gerealiseerd is de verwachting dat het binnenterrein groener wordt.*

*Door de situering van de nieuwe woningen, in combinatie met robuuste hagen als erfafscheidingen en gelet op het feit dat er sprake zal zijn van een stuk sociale controle door de nieuwe bewoners, ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er overlast zal ontstaan. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. In het bestemmingsplan is niets opgenomen over groen. Biodiversiteit en vergroening van steden met waterbuffers om hittestress tegen te gaan is een actueel thema. Het is een gemiste kans om dit niet te ontwerpen voor een nieuw stukje stad.

### *Reactie:*

*Op het binnenterrein zijn zes vrijstaande woningen met stadstuinen voorzien. Waar het binnenterrein in de bestaande situatie nog bijna 100% verhard is – als gevolg van de aanwezigheid van gebouwen en verharde onbebouwde oppervlakten – zal het aandeel verharde gronden in de nieuwe situatie geringer zijn. In het westelijke deel van het plangebied is, afgezien van de geprojecteerde woningen en het voetgangersstraatje, sprake van tuinen rondom de woningen, hetgeen de waterhuishouding binnen het plangebied ten goede komt en hittestress tegen zal gaan. Juist door een gering aantal grondgebonden woningen met eigen tuin op het binnenterrein te realiseren kan een groene inrichting met bijbehorende biodiversiteit worden bereikt die ook het woon- en leefklimaat van omwonenden op een positieve wijze kan beïnvloeden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- c. Om de eenheid in de wijk te bevorderen zouden er woningen moeten komen voor mensen die een binding met de wijk hebben. Hotelgasten en bewoners van short-stay appartementen hebben dit niet. Gevreesd wordt dat er voor de leegstand wordt gebouwd. De voorkeur wordt daarom gegeven aan betaalbare levensloopbestendige woningen voor gezinnen en

(alleenstaande) ouderen. De zeven woonblokken zijn redelijk groot en worden waarschijnlijk duur. De kans dat deze door gezinnen worden gekocht zal dan ook klein zijn. Bovendien zou het goed zijn om in het bestemmingsplan op te nemen dat de woningen alleen gekocht kunnen worden door mensen die er ook daadwerkelijk gaan wonen, en niet door beleggers om te verhuren of door mensen als tweede woning. Bovendien zouden er alleen nieuwe hotels in de stad mogen komen met een bijzonder concept. Wat is het bijzondere aan dit hotel?

*Reactie:*

*Het plangebied ligt op het snijvlak van gebied 5 (Wyck-Singelkwartier) en gebied 6 (Percee), zoals opgenomen op blz. 109 van deel 2 van de Omgevingsvisie Maastricht 2040. Wyck-Singelkwartier wordt daarin gekenschetst als “rustig”, met de functies wonen, bedrijven en kantoren. De Percee wordt omschreven met de termen “statig, levendigheid, gezelligheid, sfeervol, kleurrijk”, met de functies winkels en horeca alsmede wonen op de verdiepingen. Het nu voorliggende plan past daarmee naar het oordeel van de raad goed binnen de uitgangspunten in de Omgevingsvisie Maastricht 2040.*

*De vestiging van een hotel is bovendien in overeenstemming met het Maastrichtse hotelbeleid, waarvan de haalbaarheid door een externe deskundige partij is onderbouwd. Het haalbaarheidsonderzoek zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. De bijzondere kenmerken van dit hotel bestaan uit het feit dat het hier een internationaal opererende hotelketen betreft, die dit hotel onder een specifiek label zal onderbrengen en onder meer gericht is op de Amerikaanse markt en een loyalty-programma hanteert, met eigen wereldwijd opererend marketing- en reserveringssysteem. Beoogd wordt dat door de bekendheid van de keten en door het concept meer Amerikanen en andere internationale gasten naar Maastricht komen, overeenkomstig de ervaringen met de twee reeds bestaande hotels met dit label in Nederland. De hotelketen is in deze regio nog niet aanwezig. Een verder onderscheidend kenmerk van het hotel is het aanbod van de hotelappartementen met hotelservice.*

*Het onderhavige plan, dat voorziet in een mix van functies in de vorm van wonen, hotel en hotelappartementen alsmede detailhandel, past naar het oordeel van de raad in de omgeving, die door een dergelijke functiemenging wordt gekenmerkt en ook als zodanig reeds is bestemd in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met de bestemmingen ‘Centrum’ en ‘Gemengd gebied’.*

*Het door reclamante gestelde dat de kans klein is dat – gelet op de omvang en de daarmee corresponderende prijs van de nieuwbouwwoningen – deze woningen zullen worden gekocht door gezinnen, wordt van gemeentelijke zijde niet gedeeld. Er is naar het oordeel van de gemeente geen aanleiding te veronderstellen dat de door reclamante verwachte prijs van deze woningen ertoe zal leiden dat deze woningen voor gezinnen als gevolg van budgettaire overwegingen niet in aanmerking komen. Bovendien bestaat er geen aanleiding om ervan uit te gaan dat de woningen als tweede woning of als huurobject voor beleggers zullen gaan dienen, waarbij het bestemmingsplan overigens ook niet het juiste juridische instrument is om dergelijke ontwikkelingen tegen te gaan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- d. Tijdens het gesprek van 17 juli jl. is door de gemeente en de architect voorgesteld om de geplande woning direct achter het perceel van de indienster van de zienswijze niet in drie maar in twee bouwlagen uit te voeren, hetgeen neerkomt op een bouwhoogte van zeven meter. Er komt geen dakterras op deze woning en op de verdieping geen raampartijen of andere gevelopeningen in de westelijke zijgevel. Hierdoor is er vanuit de verdieping geen inkijk richting de panden aan de Wycker Grachtstraat. Met dit voorstel is de indienster van de zienswijze tevreden en zij zou dit dan ook willen laten vastleggen in het definitieve bestemmingsplan. Voor

de tweede woning zouden dezelfde aanpassingen met betrekking tot hoogte en dakterras moeten worden opgenomen, om privacy en bezonning te handhaven.

*Reactie:*

*Als gevolg van overleg met de ontwikkelaar en de architect zullen alle vier westelijke vrijstaande woningen in maximaal twee bouwlagen worden uitgevoerd, allemaal zonder dakterras en, voor zover het de woningen 1, 4 en 5 betreft, zonder ramen of gevelopeningen op de verdieping in de westelijke gevel (woning 1) resp. in de zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) die direct uitzicht geven op aansluitende percelen van de omringende bestaande woningen. De bouwhoogte van deze vier woningen wordt 6,85 meter. In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan zal e.e.a. ook als zodanig worden opgenomen.*

*Deze zienswijze is gegrond. De gereduceerde bouwhoogte, het afzien van het realiseren van dakterrassen en het in de westelijke gevel (woning 1) resp. in de zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) afzien van ramen en gevelopeningen op de verdieping zullen als zodanig in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen.*

- e. In 2011 zijn afspraken gemaakt met de gemeente over het handhaven van de zuidelijke muur tussen de tuin en de huidige loods van Bogman en de oude smidse. Tijdens het locatiebezoek van 17 juli jl. is bovendien vastgesteld dat in het meest westelijke deel van deze muur waarschijnlijk de oude fundering van de kloostermuur zichtbaar is. In het bestemmingsplan zou dan ook moeten worden opgenomen dat deze muur tot een hoogte van 3,20 meter gehandhaafd blijft, inclusief de begroeiing aan de binnenzijde van de muur.

*Reactie:*

*De betreffende muur maakt onderdeel uit van een bestaande schuur en is gesitueerd op de erfgrans. Ten behoeve van de uitvoering van het plan Palace wordt dit gebouw gesloopt, met als insteek het muurdeel op de erfgrans te behouden tot minimaal de hoogte van de begane grondlaag. Gelet op het feit dat de muur onderdeel uitmaakt van een bestaand gebouw, is het leveren van maatwerk van belang en zullen de constructieve (on)mogelijkheden door de architect worden onderzocht. Dit vindt plaats vóór de vergunningsaanvraag. De ontwikkelaar zal naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek in overleg treden met reclamante.*

*Het behoud van de begroeiing aan de binnenzijde van de muur kan planologisch niet worden verankerd in het bestemmingsplan: er is geen sprake van aantoonbaar waardevolle begroeiing c.q. beschermde natuurwaarden. Daar deze begroeiing is gelegen op het perceel van reclamante is zij zelf verantwoordelijk voor het al dan niet handhaven van deze begroeiing.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

## Reclamant 8

- a. Uit de plantoelichting alsmede uit de “Rapportage soortgericht vleermuis-, gierzwaluw-, steenmarteronderzoek projectlocatie Palace te Maastricht” d.d. 18 oktober 2018 van Ecolybrum blijkt dat de planlocatie een jaarronde functie herbergt voor de gewone dwergvleermuis. In voornoemde rapportage wordt geconcludeerd dat de vernietiging van het kraamverblijf alsmede van het zeer vermoedelijk aanwezig zijnde winterverblijf in strijd is met de Wet natuurbescherming en dat een ontheffing van voornoemde wet vereist is. Daarbij wordt vermeld dat het in dat kader ook noodzakelijk is om na te denken over mitigerende maatregelen die benodigd zijn om de functies voor de soort te behouden in het gebouw. Dit betekent dat er in elk geval ruimte gereserveerd dient te worden voor zowel kraamverblijven als winterverblijven. Daarmee is onvoldoende onderbouwd dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, hetgeen op grond van jurisprudentie van de Raad van State een vereiste is.

### *Reactie:*

*In 2018 is onderzoek gedaan om eventuele natuurwaarden binnen het plangebied Palace in beeld te brengen. Daaruit is gebleken dat in het oude bioscoopgebouw een kraamverblijf aanwezig is voor gewone dwergvleermuizen. Daarnaast bestaat het vermoeden dat het gebouw tevens fungeert als winterverblijf. Voordat het oude Palace-gebouw wordt gesloopt – waarbij de oude voorgevel behouden blijft – vindt er aanvullend en specifiek onderzoek plaats naar aanleiding van de bevindingen uit 2018. Mede gelet op de nog te volgen procedures zal dit naar verwachting in de loop van 2022 aan de orde zijn. Indien het kraamverblijf, en eventueel ook het winterverblijf, dan nog altijd aanwezig is zal ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen voor zowel de tijdelijke als de definitieve situatie. Los daarvan zal in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat bestaande bebouwing pas mag worden gesloopt nadat een vervangend kraam- en winterverblijf ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in de onmiddellijke omgeving van het bestaande verblijf is gerealiseerd, met dien verstande dat deze verplichting komt te vervallen indien uit ecologisch onderzoek blijkt dat de gewone dwergvleermuis inmiddels geen kraam- en winterverblijf in het plangebied meer heeft.*

*De ontheffing en daarmee ook het realiseren van mitigerende voorzieningen zal voorwaarde zijn bij de nog aan te vragen en te verlenen vergunningen ten behoeve van de activiteiten slopen en bouwen. Mocht het treffen van mitigerende maatregelen nodig blijken, dan worden de natuurwaarden hiermee geborgd.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat in de regels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat bestaande bebouwing pas mag worden gesloopt nadat een vervangend kraam- en winterverblijf ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in de onmiddellijke omgeving van het bestaande verblijf is gerealiseerd, met dien verstande dat deze verplichting komt te vervallen indien uit ecologisch onderzoek blijkt dat de gewone dwergvleermuis inmiddels geen kraam- en winterverblijf in het plangebied meer heeft.*

- b. Er is sprake van strijdigheid met artikel 3.1.6 lid 2 Bro en met de Omgevingsverordening Limburg, doordat er geen kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan het hotel en de hotelappartementen is. De haalbaarheidsstudie “Maastricht Cinema Palace” van 12 maart 2018 van Sweco is gedateerd en van voor het Covid19-tijdperk. Het behoeft geen betoog dat de huidige hotelwereld er door de Covid19-crisis heel anders uitziet. De haalbaarheidsstudie is aldus volledig achterhaald en kan niet als grondslag fungeren voor de toets aan de ladder duurzame verstedelijking.

Verder bevat de haalbaarheidsstudie tegenstrijdige bepalingen (o.a. grootte van hotelappartementen 66 – 101 m<sup>2</sup> versus 40 – 50 m<sup>2</sup>, alsmede enerzijds mededeling dat het viersterrensegment in Maastricht verzadigd is, anderzijds de stelling dat onderhavig hotelplan voldoet aan de bestaande behoefte).

Verder is er geen sprake van een uniek dan wel onderscheidend hotelconcept, zoals de Hotelnota voorschrijft. De additionele vraag zou voldoen aan de gemeentelijke eisen door de combinatie van internationaal loyaltyprogramma, internationale marketing en het reserveringssysteem. Voornoemde aspecten maken niet dat er sprake is van een uniek dan wel onderscheidend hotelconcept, daar ook andere, reeds gevestigde hotels in Maastricht een internationaal karakter hebben. Dit aspect is dan ook niet als onderscheidend te betitelen. Ook het aanbieden van reguliere hotelkamers en short-stay kamers is inmiddels ook al langere tijd in Maastricht niet meer onderscheidend. Verwezen wordt naar de gebruiksmogelijkheden van het Student Hotel en Dormio.

Bovendien wordt in de plantoelichting geen aandacht besteed aan de harde plancapaciteit, hetgeen in het kader van het behoeftevraagstuk, gelet op uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wel geboden is.

Voorts wordt de gepresenteerde exploitant noch het viersterrensegment niet geborgd in de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan. Aldus is het mogelijk dat na ommekomst van bepaalde tijd daarin wijzigingen doorgevoerd worden, hetgeen onwenselijk is.

Tenslotte is er sprake van strijdigheid met artikel 2.4.6 lid 3 van de Omgevingsverordening Limburg, doordat het nieuwe hotel 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen aan de planvoorraad toevoegt.

*Reactie:*

*Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert inderdaad van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn vooralsnog ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 te wijzigen. Er kan van gemeentelijke zijde daarom niet worden ingestemd met de door reclamanten naar voren gebrachte stelling dat de haalbaarheidsstudie volledig achterhaald is als gevolg van Covid19 en daarom niet als grondslag kan fungeren voor de laddertoets.*

*Van de door reclamanten beweerde tegenstrijdige bepalingen in het haalbaarheidsonderzoek is geen sprake: er worden 45 hotelappartementen gerealiseerd, waarvan er 44 een vloeroppervlak van 40 tot 45 m<sup>2</sup> hebben en één een vloeroppervlak van 68 m<sup>2</sup>. Het is juist dat het viersterrensegment in Maastricht in principe verzadigd is, met dien verstande dat er ruimte is voor onderscheidende concepten die, als gevolg van het gehanteerde concept, in staat zijn een aanvullende bezoekersvraag te genereren. In het haalbaarheidsonderzoek wordt geconstateerd dat hier in het onderhavige geval sprake van is.*

*In de haalbaarheidsstudie is toegelicht dat het hotel additionele vraag genereert door het loyaltyprogramma van Marriott, de hiermee samenhangende marktpotentie bij een grote groep internationale gasten en het eigen gezicht ('look and feel') van de beoogde formule. Voor de hotelappartementen wordt eveneens additionele vraag verwacht door het loyaltyprogramma in combinatie met het internationale marketing- en reserveringssysteem van Marriott. De 'Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht 2019' geeft aan dat er, inclusief het plan Palace, nog marktruimte in Maastricht is. Dit is het geldende beleid voor de gemeente.*

*Het plan voor het realiseren van het hotel met hotelappartementen is, in het kader van artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg, in 2018 besproken in en afgestemd binnen de themagroep Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg en, daaruit voortvloeiend, binnen het bestuurlijk overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg en het bestuurlijk overleg*

*Ruimtelijke Economie. Het plan heeft daarmee alle relevante gremia in het kader van paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening Limburg succesvol doorlopen.*

*Het haalbaarheidsonderzoek alsmede de toetsing daarvan zullen overigens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.*

*Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.*

*De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.*

*In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- c. In onderdeel 4.5 van de plantoelichting wordt vermeld dat een tweelaagse parkeergarage wordt gerealiseerd met een totaalaantal van 160 parkeerplaatsen. Evenwel blijkt uit eerdere berichtgeving van het college d.d. 18 maart 2016 dat wordt afgezien van een tweelaagse parkeergarage en dat deze wordt vervangen door een eenlaagse parkeergarage met 110 parkeerplaatsen. In het collegevoorstel bij het besluit van 24 april 2018 is vermeld dat een eenlaagse parkeergarage zal worden gerealiseerd met 142 parkeerplaatsen, hetgeen zou leiden tot een tekort van 142 parkeerplaatsen.

Thans is dan ook volstrekt onduidelijk hoeveel lagen en parkeerplaatsen de parkeergarage zal gaan bevatten. Onduidelijk is of aan de gestelde behoefte van 160 parkeerplaatsen wordt voldaan.

Zou dan toch uitgegaan moeten worden van een tweelaagse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen, dan zal dit gelet op de inmiddels in het plan toegestane functies volstrekt ontoereikend zijn.

Het restaurant en de loungebar, mogelijk gemaakt middels horeca van categorie 3, kent volgens de verbeelding een oppervlakte van ongeveer 1.100 m<sup>2</sup>. In de plantoelichting wordt overigens gesteld dat dit slechts 350 m<sup>2</sup> zou zijn. Gelet op de gemeentelijke parkeernormen zijn voor een oppervlakte van 1.100 m<sup>2</sup> 11 parkeerplaatsen vereist. Die 11 parkeerplaatsen zijn er nu niet. De stellingname in het rapport "Herontwikkelen Palace Wyck, parkeren en verkeer" d.d. 11 november 2019 van Royal HaskoningDHV, dat het restaurant geen eigen verkeersaantrekkende werking heeft, dient aldus als onbegrijpelijk en onzorgvuldig beoordeeld te worden, daar in

dezelfde rapportage als ook in de plantoelichting vermeld is dat ook niet-hotelgasten toegang zullen hebben tot het restaurant.

Hetzelfde geldt voor de loungebar, die in het hotel gevestigd wordt, en waar ook geen rekening mee wordt gehouden bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

*Reactie:*

*Het plan voorziet, zo blijkt duidelijk uit de regels en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, in het realiseren van een tweelaagse parkeergarage met een capaciteit van 160 parkeerplaatsen. Een restaurant met 42 zitplaatsen en een loungebar met 28 zitplaatsen zijn van een omvang die naar het oordeel van de gemeente als passend bij een hotel met 138 kamers en appartementen kunnen worden aangemerkt. Van het restaurant en de loungebar kunnen alleen de hotelgasten gebruik maken. In de gemeentelijke parkeernormen is reeds verdisconteerd dat hotelgasten gebruik kunnen maken van de voor hotelgasten ter beschikking staande faciliteiten. Ook als het hotel bijvoorbeeld beschikt over een zwembad of een fitnessruimte voor hotelgasten drukken deze functies niet extra op c.q. leiden deze aanvullende functies niet tot een verhoging van de parkeernorm. In de regels is overigens vastgelegd dat de totale oppervlakte van restaurant en loungebar niet meer dan 350 m<sup>2</sup> mag bedragen, welke binnen de op de verbeelding aangeduide functieaanduiding "horeca van categorie 3" dienen te worden gerealiseerd.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- d. Uit de haalbaarheidsstudie en uit de planregels aangaande de hotelappartementen blijkt dat deze een oppervlakte verkrijgen van 66 tot 101 m<sup>2</sup>, alsmede dat een verblijfsduur tot maximaal één jaar mogelijk is. Uit de aanzichten van het gebouw waarin de hotelappartementen gevestigd zullen worden blijkt dat deze hotelappartementen, althans een deel daarvan, tevens een eigen voordeur zullen krijgen. Gelet op het vorenstaande is de parkeernorm gelijk te stellen met de parkeernorm van 1,3 voor woningen met een oppervlakte van 60 tot 110 m<sup>2</sup>, zoals opgenomen in het geldende gemeentelijke parkeerbeleid, daar het gebruik *feitelijk* overeenkomt met het gebruik van een zelfstandige woning. Aldus volstaan voor de hotelappartementen niet 45 parkeerplaatsen, maar dienen hiervoor 59 parkeerplaatsen ter beschikking te zijn. Tevens wordt gesteld dat de parkeerbehoefte van het personeel meegerekend wordt in de gemeentelijke parkeernormen. Dit is onjuist, het parkeerbeleid bevat geen bepaling hieromtrent.

*Reactie:*

*In totaal voorzien de plannen in 45 hotelappartementen. Van deze appartementen krijgen er 44 een vloeroppervlak van 40 tot 45 m<sup>2</sup> en één appartement een vloeroppervlak van 68 m<sup>2</sup>. Uitgaande van het feit dat het hier hotelappartementen betreft, is ervoor gekozen om de parkeernorm voor hotelkamers te hanteren, hetgeen betekent dat er 45 parkeerplaatsen benodigd zijn.*

*Indien de gemeentelijke parkeernormen met betrekking tot woonappartementen in centrumzone A1 zouden worden gehanteerd, dan zou het aantal benodigde parkeerplaatsen aanmerkelijk geringer zijn: voor woonappartementen met een vloeroppervlak tot 60 m<sup>2</sup> wordt in de gemeentelijke parkeernormen immers uitgegaan van een parkeerbehoefte van 0,5 parkeerplaats per appartement, terwijl voor woonappartement met een vloeroppervlak van 60 tot 110 m<sup>2</sup> een parkeerbehoefte van 1,3 parkeerplaats per appartement geldt. Het aantal benodigde parkeerplaatsen zou dan in totaal 23,3 parkeerplaatsen bedragen, hetgeen bijna de helft minder is dan het geval is indien wordt uitgegaan van hotelappartementen en de daarbij behorende parkeernormen. In de gemeentelijke parkeernormen is de parkeerbehoefte van het personeel meegerekend, overeenkomstig de CROW-publicatie 317 ("Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie"). De in*

*Maastricht gehanteerde parkeernormen zijn overigens al strenger dan de normen die CROW en het merendeel van de andere (vergelijkbare) gemeenten toepassen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- e. De parkeerbehoefte van de twee buitenterrassen, die op de verbeelding zijn ingetekend, wordt ten onrechte niet meegerekend. De parkeerbehoefte van buitenterrassen wordt in Maastricht standaard aanvullend berekend aan de hand van de oppervlakte van de buitenterrassen en valt dus niet onder de parkeerbehoefte van de “binnen”-oppervlakte. Ook bij de berekening van de verkeersaantrekkende werking wordt ten onrechte geen rekening gehouden met bezoek van restaurant en loungebar door niet-hotelgasten. Om die reden is de verkeersaantrekkende werking onjuist berekend. Er is daarom, voor wat betreft de onderbouwing van het aspect parkeren, sprake van strijd met artikel 3:2 Awb en er wordt niet voldaan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

*Reactie:*

*De twee buitenterrassen zijn gevelterrassen van beperkte omvang. Van deze terrassen kunnen, zoals ook bij het restaurant en de loungebar het geval is, alleen de hotelgasten gebruik maken. In de gemeentelijke parkeernormen is reeds verdisconteerd dat hotelgasten gebruik kunnen maken van de voor hotelgasten ter beschikking staande faciliteiten. Er is daarom geen sprake van een onjuiste berekening van de verkeersaantrekkende werking bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- f. In het “Akoestisch onderzoek plan Palace in Maastricht” d.d. 19 december 2019 van Spider Monkey Consultancy wordt, o.a. onder 4.2, ten onrechte geen rekening gehouden met de functies in horecacategorie 3 (restaurant en loungebar) die in het plangebied toegestaan worden.

Voorts wordt in het akoestisch onderzoek ten onrechte niet onderkend dat het pand aan de Bourgognestraat van de indieners van de zienswijze alsmede de omliggende panden aan die zijde van de Bourgognestraat in het daar vigerende bestemmingsplan Centrum een woonbestemming hebben en binnen de richtafstand van 10 meter zijn gelegen. Een motivering omtrent de richtafstand geluid ontbreekt aldus voor deze panden, hetgeen maakt dat het ontwerp-bestemmingsplan in strijd is met artikel 3:2 Awb en het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Verder zijn op de verbeelding twee buitenterrassen ingetekend. In het akoestisch onderzoek komen deze twee buitenterrassen niet ter sprake en wordt hierin geen rekening mee gehouden.

*Reactie:*

*Van het restaurant en de loungebar van het hotel kan alleen gebruik worden gemaakt door de hotelgasten: deze kunnen niet worden benut door derden die niet in het hotel overnachten.*

*In het akoestisch onderzoek wordt inderdaad niet ingegaan op de panden aan de zuidzijde van de Bourgognestraat (oneven huisnummers). In de directe omgeving van het pand van reclamanten is op basis van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een grote verscheidenheid aan functies planologisch toegestaan. Daarom is voor het gebiedstype van de omgeving uitgegaan van ‘gemengd gebied’. Voor de beoordeling van de hotelfunctie geldt volgens het afwegingskader “Bedrijven en milieuzonering”, bij omgevingstype ‘gemengd gebied’, een richtafstand geluid van 0 meter. Functies in horecacategorie 2 (zoals bijv. restaurants) en horecacategorie 3 (bijv. cafés) hebben dezelfde richtafstand geluid als hotels, met dien verstande dat deze de toevoeging ‘C’ (van continu) hebben. Het bouwdeel*



*dat tegenover het pand van reclamanten is geprojecteerd is echter aangewezen met de functieaanduiding horecacategorie 5 (hotel), en heeft diensgevolg niet de toevoeging 'C'. Hiermee wordt aan de richtafstand geluid van 0 meter voldaan.*

*De vlakken met de functieaanduiding 'terras' zijn gelegen aan de zuidgevel van het binnen het plangebied gelegen meest noordelijke bouwvlak. De afstand van het pand van reclamanten tot deze beide vlakken met de functieaanduiding 'terras' bedraagt tenminste 45 meter. Bovendien zijn zij aan het zicht onttrokken als gevolg van het geprojecteerde gebouw met hotelappartementen. Reclamanten zullen geen geluidhinder ondervinden als gevolg van het betreffende gevelterras.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- g. Tegenover de woning van reclamanten verrijst een gebouw met hotelappartementen met een lengte van 68 meter en een nokhoogte van 14,9 meter. Het gebouw wordt uitgevoerd in een donkere steen. De forse verhoging van de bebouwing en de toepassing van donker bouw materiaal heeft negatieve gevolgen voor de lichtinval in de straat en daarmee geen positieve invloed op het woon- en leefklimaat van de bewoners in dit deel van de straat. In de plantoelichting wordt gesteld dat het gebouw goed inpasbaar is in de omliggende woonbebouwing, doch de indieners van de zienswijze zien dit anders. Het immense gebouw wordt aanzienlijk hoger (drie meter) dan het pand van de indieners van de zienswijze. Het gevolg daarvan is dat aan weerszijden vanuit alle ramen aan de straatzijde inzicht bestaat in het pand aan de overzijde. Ook de badkamer van de indieners van de zienswijze is daarmee inzichtelijk vanuit de nieuwbouw, hetgeen voor hen een ernstig verlies van privacy tot gevolg heeft. Ook het nu nog bestaande uitzicht op de kerktoren van St. Martinus in de Rechtstraat komt daarmee te vervallen.

Algemeen bekend is dat (tijdelijke) bewoners van hotelappartementen geen positieve bijdrage zullen leveren aan de sociale cohesie in de woonbuurt. Doordat bewoning van de hotelappartementen tot slechts één jaar mogelijk is, zullen hotelgasten niet geneigd zijn te investeren in sociale contacten met buurtbewoners en/of een positieve bijdrage te leveren aan het verenigingsleven. Het is van cruciaal belang voor de vitaliteit van de wijk dat ook vaste bewoners zich erin kunnen vestigen.

Gelet op het vorenstaande wordt het woon- en leefklimaat van omwonenden met handen en voeten getreden en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

*Reactie:*

*Voor de bebouwing aan de Bourgognestraat wordt in het ontwerp-bestemmingsplan uitgegaan van een bouwhoogte van drie bouwlagen met kap. Dit is in Wyck niet ongebruikelijk. De begane grondlaag is iets hoger dan de verdiepingen, zoals dit ook het geval is bij de historische bebouwing in de omgeving. In het ontwerp-bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter voorzien. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is in overleg met de architect en de ontwikkelaar onderzocht of de verdiepingshoogten zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft erin geresulteerd dat de goothoogte zal worden verlaagd tot 10,15 meter en de nokhoogte wordt teruggebracht tot 13,85 meter. Als gevolg hiervan zal de nokhoogte ruim een meter lager worden dan in het oorspronkelijke plan en komt de (aangepaste) goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat is het buurpand van de nieuwbouw). De nokhoogte van het nieuwe gebouw (13,85 meter) is na de aanpassing lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56 (deze bedraagt 14,70 meter). Daarnaast is de helling van de kap aangepast. De kaplaag wordt verlaagd en zal meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Door de combinatie van verlagen en meer afschuiven komt*

*het gebouw minder massaal over. De installaties worden uit het zicht geplaatst en vallen binnen de maximale nokhoogte van 13,85 meter.*

*Tevens wordt de voorgevel van het gebouw aangepast door de entrees naar de appartementen op de begane grond in nissen met drie traptreden te situeren. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande panden in de Bourgognestraat. De kleur van de toe te passen bouwmaterialen is aan welstandstoetsing onderhevig en komt nog aan de orde in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. De gemeente zal dit als aandachtspunt meegeven aan de ontwikkelaar en de architect.*

*Niet kan worden ontkend dat vanuit het nieuwe gebouw uitzicht zal ontstaan op het pand van reclamanten, en dat vanuit het pand van reclamanten uitzicht ontstaat op het nieuwe bouwblok. Ook kan niet worden ontkend dat, als gevolg van het realiseren van het nieuwe bouwblok, het bestaande, deels vrije uitzicht (vanuit de bovenste verdieping) van reclamanten verandert. Dit is evenwel inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Bovendien ligt het, sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in januari 2001, in de planologische lijn der verwachting dat de bestaande bebouwing – in de vorm van garages met een opstaande muur erboven – zal worden vervangen door nieuwe, hogere bebouwing met een andere functie.*

*Door het realiseren van het onderhavige plan, met hotel en hotelappartementen alsmede zeven woningen op het binnenterrein, wordt naar het oordeel van de gemeente een in zowel stedenbouwkundig als functioneel opzicht passende invulling van dit deel van Wyck mogelijk gemaakt.*

*Deze zienswijze is deels gegrond. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal met betrekking tot het bouwblok hoek Bourgognestraat/Lage Barakken worden opgenomen dat de goothoogte maximaal 10,15 meter en de nokhoogte maximaal 13,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt, zoals hierboven aangegeven, de helling van de kap aangepast en in de regels en/of op de verbeelding opgenomen en zullen installaties uit het zicht worden geplaatst. De entrees van de appartementen op de begane grond worden aangepast. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- h. Het gestelde in de plantoelichting inzake de bodemkwaliteit is gestoeld op de rapportage "Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie Palace te Maastricht" d.d. 18 februari 2011 van Witteveen + Bos. Geconstateerd wordt dat dit bodemonderzoek bijna tien jaar oud is. Daarmee is het bodemonderzoek gedateerd en kunnen de onderzoeksresultaten niet ten grondslag liggen aan de planvorming. Tevens is het gebruik maken van dergelijke verouderde onderzoeksgegevens in strijd met artikel 3.37 Wro jo. artikel 3.1.1a Bro. Het is een illusie om aan te nemen dat de bodemkwaliteit in bijna tien jaar tijd niet veranderd is. Het is niet zo dat de gronden in het plangebied gedurende deze bijna tien jaar niet zijn gebruikt: de binnenplaats en de garageboxen zijn gedurende deze periode nog steeds gebruikt voor opslag en stalling van voertuigen en materieel. De (nadelige) effecten voor de bodemkwaliteit van dit bijna tienjarige gebruik dienen te worden onderzocht. Tevens houdt grondwater (en de stroming daarvan) logischerwijze geen rekening met plangrenzen.

*Reactie:*

*Op basis van het rapport bodemonderzoek en deelsaneringsplan d.d. 18 februari 2011 met kenmerk MT913-2/mome/010 is op 21 september 2011 een beschikking Ernst en Spoed en goedkeuring op het saneringsplan door het bevoegd gezag Wet bodembescherming afgegeven (kenmerk 2011.47583). De beoordeling van de verontreinigingssituatie is dat op het westelijke deel van het plangebied sprake is van een geval van ernstige grondverontreiniging met diverse zware metalen, maar dat de sanering niet met spoed behoeft te worden verricht. Ter plaatse van de overige verdachte (bedrijfsmatige) locaties is*

*geen of geen noemenswaardige mate van bodemverontreiniging aangetoond. Om de locatie voor het nieuwe gebruik (wonen met tuin) geschikt te maken zal de sterke grondverontreiniging worden verwijderd.*

*Reclamanten merken op dat het terrein sinds 2011 mogelijk aanvullend verontreinigd is geraakt. Het terrein wordt sindsdien gebruikt (verhuurd) voor opslag en stalling van voertuigen en materieel/materiaal, concreet in de vorm van het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en de opslag van huishoudelijke zaken. Dergelijk gebruik van het terrein wordt niet gezien als een bodembedreigende activiteit waardoor een aanzienlijke (ernstige) bodemverontreiniging zal ontstaan. Bovendien is nagenoeg het gehele terrein verhard. Mogelijke kosten voor aanvullende bodemsanering als gevolg van het huidige gebruik, die de realisatie van de planontwikkeling verhinderen, zijn niet te verwachten. Het bodemonderzoek van 2011 is dan ook voldoende representatief.*

*Op de locatie is een sterke verontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl, m.n. PER) aangetoond. Tijdens het verrichte bodemonderzoek in 2011 is, ondanks de aanvullende onderzoeksinspanning, geen bron van deze grondwaterverontreiniging aangetoond. Het is zeer aannemelijk dat de bron van deze verontreiniging buiten de onderhavige planontwikkeling is gelegen. De grondwaterverontreiniging met VOCl is opgenomen in het in 2014 vastgestelde Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer Maastricht-Oost (Ggb). De grondwaterstroming is een dynamisch proces, waardoor wisselingen van de mate (gehalten) van grondwaterverontreinigingen op de locatie inderdaad kunnen plaatsvinden. Dit blijkt ook uit de monitoring (bepaling kwaliteit en diepte) van het grondwater als onderdeel van het Ggb. Voor de grondwaterverontreiniging met VOCl bestaat voor de onderhavige planontwikkeling geen saneringsverplichting. Tijdens de realisatie van het plan wordt echter wel degelijk rekening gehouden met de aanwezige grondwaterverontreiniging (zie paragraaf 9.4 van het saneringsplan) op de locatie en daarbuiten. Negatieve beïnvloeding van de grondwaterverontreiniging dient te worden voorkomen. In de beschikking op het saneringsplan is dit ook als voorwaarde opgenomen. Mogelijke humane risico's als gevolg van de nieuwe ontwikkeling en/of gedurende de bouwactiviteiten dienen eveneens te worden voorkomen. Dit wordt respectievelijk beschreven in paragraaf 5.4 en hoofdstuk 11 van het saneringsplan. Naar het oordeel van de raad is voldoende rekening gehouden met de grondwaterverontreiniging en de hieraan verbonden kosten voor realisatie van het plan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- i. De stikstofberekening in het rapport "Herontwikkeling Palace locatie" d.d. 21 november 2019 van Lievense Milieu kan de toets der kritiek niet doorstaan. De stikstofberekening is namelijk gestoeld op – onder andere – de gegevens van de verkeersaantrekkende werking van het rapport "Herontwikkelen Palace Wyck, parkeren en verkeer" d.d. 11 november 2019 van Royal HaskoningDHV. Hierboven is reeds aangegeven waarom dit rapport buiten beschouwing dient te blijven. Dit betekent dat de stikstofberekening en de bijbehorende onderzoeksresultaten ook onzorgvuldig tot stand zijn gekomen. Het milieuaspect lucht kwaliteit, waaronder stikstof valt, voldoet daarom niet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Verder maakt het onderzoek melding van het gasloos functioneren van het hotel. Aangenomen wordt dat dit ook de uitgangssituatie is bij de uitgevoerde berekeningen van het onderzoek. Echter, in de planregels is geen bepaling opgenomen waarin verzekerd c.q. geborgd wordt dat het hotel daadwerkelijk gasloos gebouwd moet worden.

*Reactie:*

*Zoals onder e. reeds werd aangegeven is er bij de berekening van de verkeersaantrekkende werking niet uitgegaan van verkeerde uitgangspunten. Zowel het restaurant, de loungebar als het gevelterras kunnen immers alleen worden benut door de hotelgasten, als gevolg*

*waarvan deze functies niet tot extra verkeersbewegingen leiden. De stikstofberekening en de bijbehorende onderzoeksresultaten zijn dan ook, in tegenstelling tot hetgeen reclamanten beweren, zorgvuldig tot stand gekomen. Er wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.*

*Het feit dat het hotel gasloos wordt gerealiseerd is van belang in het kader van het gemeentelijke en nationale beleid met betrekking tot het streven naar duurzaam en milieuvriendelijk bouwen. Van een planologische noodzaak om gasloos bouwen te verankeren in de regels van het bestemmingsplan is echter geen sprake, zoals daar evenmin sprake van is bij de toepassing van bijv. gecertificeerd bouwhout of de toepassing van niet uitlogende metalen. Bij de omgevingsvergunningverlening is dit aspect wel van belang en zal in dat kader ook aan de orde komen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- j. In artikel 5.4.7 van de planregels wordt voorgeschreven dat het parkeren ten behoeve van de functies in dit bestemmingsplan uitsluitend is toegestaan in de parkeergarage. Volstrekt onduidelijk is hoe deze planregel afdwingbaar is. Deze planregel is derhalve een lege huls en leidt tot rechtsonzekerheid.

*Reactie:*

*De redactie van artikel 5.4.7 van de regels geeft inderdaad aanleiding tot een mogelijk verkeerde interpretatie van hetgeen met dit artikel bedoeld is. Met dit artikel is bedoeld om aan te geven dat binnen het plangebied parkeren uitsluitend is toegestaan in de ondergrondse parkeergarage. Het zinsdeel “ten behoeve van de toegestane functies in dit plan” zal daarom uit de tekst van artikel 5.4.7 van de regels worden geschrapt.*

*Deze zienswijze is gegrond. Artikel 5.4.7 van de regels wordt aangepast door middel van het schrappen van het zinsdeel “ten behoeve van de toegestane functies in dit plan”. De nieuwe tekst komt als volgt te luiden: “binnen het plangebied is parkeren alleen toegestaan in de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage (pg)’.”*

- k. De 45 hotelappartementen kunnen tot maximaal één jaar bewoond worden. Deze appartementen dienen daarom te worden beschouwd als (tijdelijke) woningen en nieuwe initiatieven. Het feit dat een aantal hotelappartementen een eigen voordeur krijgt aan de straat alsmede de begripsbepaling in artikel 1.57 van de planregels versterkt deze stellingname. De (tijdelijke) woningen zijn in strijd met artikel 2.4.2 lid 3 van de Omgevingsverordening Limburg, doordat deze woningen niet zijn opgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Voor nieuwe initiatieven geldt de compensatieverplichting.

*Reactie:*

*In de begripsbepaling van ‘hotelappartement’ in artikel 1.57 staat letterlijk omschreven dat hier sprake is van een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor “zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden”, alsmede dat een hotelappartement uitdrukkelijk niet bedoeld is voor permanente bewoning (de hotelappartementen kunnen tot maximaal één jaar worden bewoond). Waarom deze appartementen, gelet op de begripsbepaling alsmede gelet op het feit dat een aantal hotelappartementen een eigen voordeur krijgt (hetgeen bijv. bij motels ook het geval is), als woonappartementen dienen te worden aangemerkt, blijkt niet uit het door reclamanten gestelde. Van strijd met de Omgevingsverordening Limburg is dan ook naar ons oordeel geen sprake.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- l. Artikel 5.2.2 onder a van de planregels, in samenhang gezien met de drie functieaanduidingen op de verbeelding, maken in het plangebied 21 woningen mogelijk. Dit is in strijd met het gestelde in de plantoelichting en alle onderzoeken die daarin naar voren komen. Verder is het realiseren van 21 woningen evident in strijd met het bepaalde in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en geldt ook hier de compensatieverplichting. Tenslotte wordt erop gewezen dat in artikel 5.2.2 onder b ten onrechte niet bepaald wordt dat per bouwvlak slechts één wooneenheid is toegestaan.

*Reactie:*

*De raad ziet in dat de regeling, zoals deze nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, aanleiding kan geven tot onduidelijkheid. De bedoeling is en blijft dat er maximaal zeven stadsvilla's binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. De regels alsmede de verbeelding van het bestemmingsplan zullen daarom worden aangepast, zodat sprake is van een eenduidige regeling zonder mogelijkheden tot meerderlei interpretatie.*

*Deze zienswijze is gegrond. De regels zullen zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er maximaal zeven stadsvilla's in het gehele plangebied kunnen worden gerealiseerd.*

- m. In de plantoelichting wordt bij de m.e.r.-beoordeling bij "bestaand grondgebruik" gesteld dat de gronden bestemd zijn tot "Centrum", "Gemengd gebied" en "Verkeer", alsmede dat daarbinnen een scala aan stedelijke functies is toegestaan. Evenwel is dit een onjuiste uitleg van de vigerende planologische situatie ter plaatse. Het scala aan stedelijke functies is slechts toegestaan in bestaande bebouwing; voor het overige geldt, gelet op het bepaalde in artikel 5.2, feitelijk een bouwverbod. De m.e.r.-beoordeling is aldus niet correct uitgevoerd en in strijd met artikel 3:2 Awb.

*Reactie:*

*In principe geldt op basis van het geldende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een bouwverbod, zolang de bestemming niet is uitgewerkt, hetgeen betekent dat een aantal functies die binnen de (uit te werken) bestemming "Gemengd gebied" van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck zijn toegestaan alleen binnen de bestaande bebouwing kunnen worden uitgeoefend. Dit laat echter onverlet dat binnen de bestemming "Gemengd gebied" toegelaten functies, zoals bijvoorbeeld verkeers- en verblijfsdoelstellingen en additionele voorzieningen, ook op de onbebouwde gronden van het plangebied. Bovendien zijn de binnen de bestemming "Gemengd gebied" toegelaten functies mogelijk binnen de bestaande bebouwing. De m.e.r.-beoordeling gaat daarmee niet uit van onjuiste uitgangspunten.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- n. In de plantoelichting wordt nauwelijks gemotiveerd om welke redenen het stedenbouwkundig beeld met twee immense bouwblokken (A en B) van het hotel, met een hoogte van 16,4 en 14,9 meter, niet onevenredig wordt aangetast. Dit is zeer opmerkelijk, daar deze hoge en massale bebouwing aanzienlijk hoger wordt dan de ter plaatse bestaande bebouwing alsmede de omliggende bebouwing. Verder wordt het stedenbouwkundig beeld dat door de gemeenteraad is vastgesteld in de voor het college opgenomen uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met handen en voeten getreden. Immers, in die uitwerkingsbevoegdheid werd aangegeven dat bebouwing maximaal drie bouwlagen kon verkrijgen en passend moest zijn binnen de karakteristiek van Wyck. Daaraan wordt thans overduidelijk niet meer voldaan.

Hetzelfde geldt voor het in de uitwerkingsbevoegdheid omschreven rustige, deels groene karakter, dat het binnengebied van dit plangebied diende te verkrijgen. Thans zijn aldaar woningen geprojecteerd, als gevolg waarvan er geen sprake meer is van een rustgevend en groen gebied. Daarmee worden de privacy, het woongenot en de rust omwonenden ontnomen en is er sprake van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld. Volstrekt onduidelijk is om welke redenen de gemeenteraad heeft ingestemd met de wijziging van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Voor het “nieuwe” stedenbouwkundig beeld is in de buurt geen draagvlak.

Maastricht herbergt nu reeds te weinig groen in de stad en dit nieuwe plan biedt de gelegenheid dat juist te veranderen.

Voorts biedt het plan geen oplossing voor het stallen van fietsen van de gebruikers van het hotel en de hotelappartementen alsmede voor de buurtbewoners die nu hun fietsen in de garageboxen in het plangebied mogen stallen. Er dient voorkomen te worden dat er op de stoep van de omliggende straten een wirwar van geplaatste fietsen ontstaat, hetgeen een verrommeling van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse zal opleveren.

*Reactie:*

*Gebouw B (het hoekgebouw Bourgognestraat/Lage Barakken) voldoet rechtstreeks aan de uitwerkingsregels zoals opgenomen in de bestemming “Gemengd gebied” in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Op grond van deze uitwerkingsregels kan aan de buitenschil van het plangebied bebouwing in drie lagen plus setback en – in voorkomend geval, voor zover passend – zelfs vier lagen plus setback worden gerealiseerd.*

*Het gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat bestaat uit drie lagen met kap, hetgeen voor Wyck niet ongebruikelijk is. In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit blok een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter opgenomen.*

*Mede naar aanleiding van de zienswijzen is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten van dit gebouw zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd van 14,90 meter naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat is het buurpand van de nieuwbouw, met een goothoogte van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe gebouw (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt.*

*Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over. Er kan echter niet worden uitgesloten dat uitzicht c.q. inkijk mogelijk is. Dit is inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Door de combinatie van verlagen, maar met name het meer afschuinen, zal de mate van uitzicht en dus ook van inkijk vanaf de bovenste laag van het hoekgebouw worden beperkt.*

*Voor wat betreft bouwblok A (waarin het hotel wordt gehuisvest) is in de toelichting omschreven dat de nieuwe bouwmassa zich oriënteert aan de hoogte van de bestaande, te handhaven monumentale bioscoopgevel: deze is richtinggevend voor de hoogte van het daarachter te realiseren gebouw. Op grond van de in het bestemmingsplan St.*

*Maartenspoort/Wyck opgenomen uitwerkingsregels mag het voormalige bioscoopbouw achter de te handhaven monumentale gevel worden vervangen door nieuwbouw van een vergelijkbare bouwmassa. Het ontwerp voorziet echter in een gebouw dat langer is dan het bestaande bioscoopgebouw. In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit gebouw een goothoogte van maximaal 14 meter en een nokhoogte van maximaal 17 meter opgenomen.*

*Ook hier is in overleg met de architect en de ontwikkelaar onderzocht of het hotelgebouw aangepast en/of verlaagd kan worden.*

*Dit heeft erin geresulteerd dat het ontwerp is aangepast door de dakopbouw in te korten en ook hier de bovenste laag af te schuinen. De afgeschuinde bovenste laag vormt op deze wijze één geheel met de dakopbouw.*

*De nokhoogte van de dakopbouw wordt maximaal 16,50 meter. Deze nokhoogte geldt alleen voor het voorste gedeelte van het gebouw, aansluitend aan de te handhaven oude bioscoopgevel. De nok sluit qua hoogte aan op de bestaande Palace-gevel, waarvan het hoogste punt op 16,60 meter ligt. De lengte van de dakopbouw is echter, in vergelijking met het oorspronkelijke plan, ingekort en komt overeen met de maat van de voormalige bioscoop.*

*Op de rest van het hotelgebouw blijft de dakopbouw geheel achterwege, als gevolg waarvan de nokhoogte van dit deel van het gebouw beperkt blijft tot maximaal 13,40 meter, hetgeen een verlaging van ruim 3 meter ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp betekent. Bovendien wordt de bovenste laag van het gebouw afgeschuind, waardoor de maximale goothoogte 10,40 meter gaat bedragen. In vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp heeft dit een verlaging van de maximale goothoogte met 3 meter tot gevolg.*

*Door de combinatie van verlagen en afschuinen zal het hotelgebouw een wezenlijk minder massale uitstraling krijgen dan het oorspronkelijke plan en op basis van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk was.*

*De dakinstallaties en de lift zullen niet boven de kap en dakrand uitkomen; zij worden weggewerkt binnen de kap en achter een opstaande rand binnen de maximale nokhoogte. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is opgenomen dat een deel van het binnenterrein openbaar dient te worden, met een rustig, deels groen karakter, en met zo mogelijk een rol voor de restanten van het oude klooster. Doorgangen waren gepland naar het binnenplein vanuit de Bourgognestraat, de Wycker Grachtstraat en de Lage Barakken. De bebouwingstypologie van een gering aantal separate woningen op het binnenterrein komt het groene karakter van het binnenterrein ten goede. Het binnenterrein is een op zich staande stedelijke omgeving, die naar het oordeel van de gemeente qua bebouwingstypologie en architectonische uitstraling mag afwijken van de bestaande buitenschil en de nabije historische uitstraling van Wyck. Als gevolg van het feit dat de zes op het binnenterrein geprojecteerde woningen vrijstaand zijn, met eigen tuinen, en worden ontsloten door voetgangersstraatjes (kenmerkend voor Wyck) vanuit de Bourgognestraat, de Wycker Grachtstraat en de Lage Barakken wordt naar het oordeel van de raad op hoofdlijnen voldaan aan de in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck voor deze locatie opgenomen randvoorwaarden. Er is, naar het oordeel van de raad, dan ook geen sprake van een wijziging van het in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck verankerde stedenbouwkundig beeld. Omwonenden zijn er zelf verantwoordelijk voor hun fietsen ordentelijk te stallen, bij voorkeur op het eigen terrein. Fietsen van hotelgasten dienen binnen de bebouwing van het hotel te worden geplaatst; er komt geen openbare fietsenstalling in het plangebied. Medegebruik door omwonenden van de in de ondergrondse parkeergarage te realiseren (afsluitbare) fietsenstalling van het hotel wordt echter niet op voorhand uitgesloten. Het is aan de hotelexploitant en de omwonenden om hier desgewenst afspraken over te maken. De gemeente ziet dit overigens als positief en zal hiertoe een signaal afgeven richting ontwikkelaar.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- o. In het ontwerp-bestemmingsplan en in de plantoelichting wordt ten onrechte geen aandacht besteed aan de trillingen in de bodem die veroorzaakt zullen worden bij de aanleg van de

bebouwing en met name van de parkeergarage. In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en behoud van bebouwing in het historische en karakteristieke Wyck dient hier wel aandacht aan te worden besteed.

*Reactie:*

*Trillingen tijdens de bouw dienen, voor zover mogelijk, te worden voorkomen. Aan eventueel optredende trillingen tijdens de bouw zal in het kader van de omgevingsvergunning aandacht worden besteed. In de omgevingsvergunning zullen voorwaarden hieromtrent worden opgenomen. Bovendien zal monitoring voor, tijdens en na de bouw plaatsvinden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- p. Reclamanten delen de weerstand in de buurt tegen de onteigening van xxxxxxxxxxxxxxxx. De belangen van deze eigenaar om in zijn levensavond ter plaatse te kunnen blijven wonen dienen te prevaleren boven het belang van geldelijk gewin van de ontwikkelaar alsmede het financiële belang van de gemeente Maastricht.

*Reactie:*

*Voor de uitvoering van het onderhoudsbestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van xxxxxxxxxxxxxxxx. De gemeente probeert met de eigenaar tot een passende oplossing te komen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*



## Reclamant 9

- a. Op zichzelf beschouwd is de herontwikkeling van de Palace-locatie een positieve ontwikkeling voor Wyck. De indieners van de zienswijze zijn evenwel niet enthousiast over de in het ontwerp-bestemmingsplan gekozen invulling van het gebied met een hotel-restaurant. Er worden maar meer en meer hotels toegevoegd aan Maastricht, terwijl de in Wyck gevestigde ondernemers en ondernemingen daaraan geen behoefte hebben. Voor hen vormt prioriteit dat de bereikbaarheid van Wyck en de parkeerproblematiek in Wyck worden opgelost. De herontwikkeling van de Palace-locatie, een van de laatste grotere locaties die kunnen worden herontwikkeld, zou gericht moeten zijn op de oplossing van die problemen. De vestiging van een hotel-restaurant doet dat niet, maar vergroot de parkeerproblematiek alleen maar. In plaats van een hotel-restaurant of in ieder geval samen daarmee zou een openbare parkeergelegenheid moeten worden gerealiseerd (ondergronds, geheel of gedeeltelijk openbaar). Met de in Wyck gevestigde ondernemers en ondernemersvereniging (OIW) zijn in het verleden ook afspraken gemaakt om de openbare parkeergelegenheid te verbeteren.

### *Reactie:*

*Iedere nieuwe ontwikkeling op deze locatie – ongeacht of het nu wonen, detailhandel, kantoren of horeca betreft – zorgt er in beginsel voor dat de parkeermogelijkheden in Wyck verder onder druk komen te staan. Om tegen te gaan dat deze druk in de nabije omgeving toeneemt voorziet het Palace-project daarom in de realisatie van een ondergrondse parkeergarage, waarvan de capaciteit overeenkomt met de door het project gegenereerde parkeerbehoefte. De raad bestrijdt dan ook de stelling van reclamanten dat als gevolg van het onderhavige project de parkeerproblematiek in Wyck verder onder druk komt te staan. Het door de initiatiefnemer aangeleverde en door een onafhankelijke derde partij getoetste haalbaarheidsonderzoek toont naar het oordeel van de raad aan dat het ter plaatse geprojecteerde hotel, als gevolg van het onderscheidende concept, een eigen en aanvullende markt vraag genereert.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. Aan de toevoeging van nog een hotel bestaat geen behoefte. Uit de raadsinformatiebrief van 16 juni jl. blijkt dat de hotelketen Marriott het hotel zal exploiteren. Gezien het marktsegment van Marriott is het maar de vraag of deze keten nieuwe bezoekers naar Maastricht zal trekken. Immers, Maastricht is reeds voorzien van twee vijfsterrenhotels (Kruisheren en Grand Hotel) en diverse viersterrenhotels. Een kwalitatieve vraag naar de toevoeging van een Marriott-hotel bestaat zodoende niet. Kwantitatief is de hotelmarkt ook ruim voorzien. Bovendien wordt in twijfel getrokken of de ontwikkeling ook voorziet in een (regionale) behoefte en of het hotel-restaurant haalbaar is. Het plan ontbeert in dit opzicht een toereikende motivering en voldoet niet aan de in artikel 3.1.6 Bro gestelde eisen voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Geconstateerd wordt dat het rapport waarop de haalbaarheid en de regionale behoefte wordt gebaseerd ontbreekt bij de bestemmingsplanstukken. Argument daarvoor is dat de rapportage vertrouwelijke informatie over de bedrijfsvoering zou bevatten (vgl. de toelichting op blz. 10). Dit is een ernstige omissie, omdat door het achterhouden van deze rapportage niet kan worden gecontroleerd of aan de ladder duurzame verstedelijking wordt voldaan en of het plan financieel uitvoerbaar is. Ook kan niet worden gecontroleerd of de keuze om in plaats van een parkeergelegenheid een hotel te ontwikkelen voldoende gemotiveerd is. Als er al voldoende behoefte aan een hotel in het hogere marktsegment mocht zijn, dan laat dit onverlet dat op basis van artikel 3.1.6 Bro ook getoetst moet worden of er behoefte bestaat aan hotelformules in een lager marktsegment. Het bestemmingsplan differentieert immers in artikel 5.1 van de planregels niet en maakt vestiging van alle horeca van categorie 5 mogelijk, dus alle hotelformules.

*Reactie:*

*De vestiging van het hotel is in overeenstemming met het Maastrichtse hotelbeleid, waarvan de haalbaarheid door een externe deskundige partij – Sweco – is onderbouwd. Dit haalbaarheidsonderzoek is vervolgens door een andere onafhankelijke en op dit gebied deskundige partij – ZKA – inhoudelijk getoetst, waarbij kon worden ingestemd met de inhoud van het onderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek alsmede de toets daarvan zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. De bijzondere kenmerken van dit hotel bestaan uit het feit dat het hier een internationaal opererende Amerikaanse hotelketen betreft, die dit hotel onder een speciaal label zal onderbrengen en onder meer gericht is op de Amerikaanse markt en een loyalty-programma hanteert, met eigen wereldwijd opererend marketing- en reserveringssysteem. Beoogd wordt dat door de bekendheid van de keten en door het concept meer Amerikaanse en andere internationale gasten naar Maastricht komen, overeenkomstig de ervaringen met de twee reeds bestaande hotels met dit label in Nederland. De hotelketen is in deze regio nog niet aanwezig. Een verder onderscheidend kenmerk van het hotel is het aanbod van de hotelappartementen met hotelservice.*

*Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.*

*De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.*

*In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- c. Zoals reeds aangegeven verergert het plan de parkeerproblematiek in Wyck. Het bij de planstukken behorende rapport van Royal HaskoningDHV, "Herontwikkeling Palace Wyck" d.d. 11 november 2019, pretendeert dat de parkeerbalans sluitend is. Echter, dit rapport bevat een aantal fundamentele leegten en onjuistheden en mag zodoende niet aan de besluitvorming ten grondslag worden gelegd.

Meest fundamentele tekortkoming is dat Royal HaskoningDHV de parkeerbalans van het hotel heeft berekend, terwijl uitgangspunt moet zijn de maximaal representatieve invulling van het bestemmingsplan. Zo is de parkeerbehoefte van het restaurant buiten beschouwing gelaten,

omdat dit restaurant vooral door bezoekers van het hotel bezocht zou worden. Echter, er zijn ook veel hotels met een restaurant waarbij juist het restaurant extra bezoekers trekt. Hetzelfde geldt voor het buiten beschouwing laten van conferentiezalen en feestzalen: juist deze functies genereren voor veel hotels meer bezoekers.

Voorts blijft de parkeerbehoefte van het eigen personeel ten onrechte buiten beschouwing. Er wordt simpelweg gesteld dat dit personeel geen gebruik zal maken van de parkeergarage van het hotel. Echter, niet al het personeel zal, naar redelijkerwijs mag worden verwacht, met het openbaar vervoer of te voet komen. Het personeel, of een deel daarvan, zal daarom de auto willen parkeren elders in Wyck waar de parkeergelegenheid al zeer schaars is.

In de parkeerbalans wordt bovendien de parkeervraag van de overige bestemmingen in het plan niet meegenomen, zoals de functies die zijn toegelaten op de gronden met de bestemming "Centrum" (detailhandel e.d.). Er wordt uitsluitend gefocust op de parkeervraag van het hotel en die focus is veel te beperkt.

Ook worden de mogelijke parkeereffecten van het nog niet ingevulde plangebied aan de overzijde van de Lage Barakken ten onrechte niet meegenomen in de parkeerbalans.

Tenslotte wordt een deel van het plangebied (de voormalige autogarage aan de Lage Barakken) thans aangewend voor parkeerdoeleinden voor bewoners en bedrijven uit de omgeving (ca. 12 parkeerplaatsen). Die parkeergelegenheid komt te vervallen door het plan, met welk verlies in de parkeerbalans abusievelijk geen rekening wordt gehouden.

De conclusie is daarom dat, als er al ruimte is voor een hotel-restaurant (die naar het oordeel van reclamanten niet wordt aangetoond), een dergelijke ontwikkeling gecombineerd moet worden met meer parkeerruimte, welke niet alleen dient te voorzien in de correct te berekenen parkeervraag, maar vooral ook moet voorzien in een openbare parkeergelegenheid teneinde de parkeerproblematiek en bereikbaarheid van Wyck aan te pakken.

*Reactie:*

*Het plan voorziet, zo blijkt duidelijk uit de regels en de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan, in het realiseren van een tweelaagse parkeergarage met een capaciteit van 160 parkeerplaatsen. Een restaurant met 42 zitplaatsen en een loungebar met 28 plaatsen zijn van een omvang die naar het oordeel van de gemeente als passend bij een hotel met 138 kamers en appartementen kunnen worden aangemerkt. Van zowel het restaurant als de loungebar kan alleen gebruik worden gemaakt door de hotelgasten zelf. In de gemeentelijke parkeernormen is reeds verdisconteerd dat hotelgasten gebruik kunnen maken van de voor hotelgasten ter beschikking staande faciliteiten. Ook als het hotel bijvoorbeeld beschikt over een zwembad of een fitnessruimte voor hotelgasten drukken deze aanvullende functies niet extra op de parkeernorm. Gelet op het bovenstaande hebben het restaurant en de loungebar daarom geen gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking van het hotel. In de regels is overigens vastgelegd dat de totale oppervlakte van restaurant en loungebar niet meer dan 350 m<sup>2</sup> mag bedragen, welke binnen de op de verbeelding aangeduide functieaanduiding "horeca van categorie 3" dienen te worden gerealiseerd.*

*Feestzalen en/of conferentiezalen zijn niet voorzien in het hotel.*

*In de gehanteerde gemeentelijke parkeernorm is ook de parkeerbehoefte van personeel reeds verdisconteerd. Daarnaast wordt het fietsgebruik door het personeel, door middel van leenfietsen en een adequate stallingsruimte in de kelder, gestimuleerd.*

*Het deel van het plangebied, dat in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Centrum" heeft gekregen, is een aantal jaren geleden reeds gerealiseerd met toepassing van een afwijkingsprocedure, binnen welk kader het voorzien in de parkeerbehoefte reeds planologisch is afgedekt.*

*Het "nog niet ingevulde plangebied aan de overzijde van de Lage Barakken" maakt geen deel uit van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan. De door de ontwikkeling aldaar ontstane parkeerbehoefte speelt dan ook geen rol in dit bestemmingsplan en zal, met*

*inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen en de overige gemeentelijke regelgeving dienaangaande, zelfstandig moeten worden beoordeeld en opgelost. De in het plangebied nu nog aanwezige parkeerplaatsen zijn niet meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte en behoeven ook geen onderdeel uit te maken van de parkeerbehoefteberekening, gelet op het feit dat het hier tijdelijke parkeerplaatsen betreft waarvan gebruik kon/kan worden gemaakt in afwachting van de herontwikkeling van het plangebied. E.e.a. is in de door de gemeente (als eigenaar van de gronden) met de gebruikers van de parkeerplaatsen gesloten gebruiksovereenkomsten ook vastgelegd.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

## Reclamant 10

- a. Uit de toelichting volgt dat het plan o.a. is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, het gemeentelijke hotelbeleid en de Horecanota. Deze toetsing heeft plaatsgevonden op basis van 'door een gespecialiseerd bureau uitgevoerd onderzoek naar de haalbaarheid van een hotel van deze omvang en met deze deelfuncties in Maastricht.' Daarnaast volgt uit de toelichting dat 'de gemeente het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek heeft laten toetsen door een extern adviesbureau, dat deze ontwikkeling heeft beoordeeld als haalbaar en aanvullend voor Maastricht.' Op grond van dit onderzoek en de uitgevoerde toetsing daarvan wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking, het gemeentelijk hotelbeleid en de Horecanota.

Het desbetreffende haalbaarheidsonderzoek en de uitgevoerde toetsing daarvan zijn echter niet als bijlage aan de toelichting gehecht en derhalve niet inzichtelijk voor derden. De reden hiervoor is, blijkens de toelichting, dat vanwege de vertrouwelijke informatie over de bedrijfsvoering van het hotel, die in het haalbaarheidsonderzoek is opgenomen, deze niet ter inzage wordt gelegd. Reclamante kan zich hierin allerminst vinden, omdat uit de toelichting niet blijkt dat er daadwerkelijk aan de voornoemde beleidsstukken en de ladder duurzame verstedelijking wordt voldaan. Er wordt alleen gesteld dat eraan wordt voldaan, zonder onderbouwing. Er bestaat geen juridische grondslag voor het niet openbaren van deze documenten, nu deze juist in het kader van de bestemmingsplanprocedure openbaar dienen te zijn, zodat de burger kan toetsen of er aan de geldende wet- en regelgeving wordt voldaan. Het enkele feit dat er vertrouwelijke informatie in de stukken staat is onvoldoende om de stukken niet te openbaren. Met deze handelswijze wordt de laddertoets volledig uitgehold en is het voor een bestuursorgaan makkelijk te motiveren dat de laddertoets succesvol is uitgevoerd.

Hetzelfde geldt voor de toets aan het gemeentelijke horecabeleid en de Hotelnota.

Ten aanzien van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek is onduidelijk wanneer dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Indien het onderzoek heeft plaatsgevonden vóór de uitbraak van het corona-virus, dan zijn de resultaten van het onderzoek per definitie achterhaald, nu de toeristische sector enorme klappen heeft gekregen en deze de komende jaren nog lang voelbaar zullen zijn. Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek kan dan niet langer aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

### *Reactie:*

*Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel door Sweco alsook de toetsing daarvan door ZKA dateert inderdaad van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 te wijzigen. Er kan van gemeentelijke zijde daarom niet worden ingestemd met de door reclamante naar voren gebrachte stelling dat de haalbaarheidsstudie volledig achterhaald is als gevolg van Covid19 en daarom niet aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen kan.*

*De vestiging van het hotel is in overeenstemming met het Maastrichtse hotelbeleid, waarvan de haalbaarheid door een externe deskundige partij is onderbouwd. Dit haalbaarheidsonderzoek is vervolgens door een andere deskundige en onafhankelijke partij inhoudelijk getoetst, waarbij kon worden ingestemd met de inhoud van het onderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek alsmede de toets daarvan zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. De bijzondere kenmerken van dit hotel bestaan uit het feit dat het hier een internationaal opererende hotelketen betreft, die dit hotel onder een speciaal label zal onderbrengen en onder meer gericht is op de Amerikaanse markt en een loyalty-programma hanteert, met een eigen wereldwijd opererend marketing- en reserveringssysteem. Beoogd wordt dat door de bekendheid van de keten en door het concept meer Amerikaanse en andere internationale gasten naar Maastricht komen, overeenkomstig de ervaringen met de twee reeds bestaande hotels met dit label in*

*Nederland. De hotelketen is in deze regio nog niet aanwezig. Een verder onderscheidend kenmerk van het hotel is het aanbod van de hotelappartementen met hotelservice.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond, dat het haalbaarheidsonderzoek alsmede de toets daarvan als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd.*

- b. Uit de toelichting vloeit voort dat de laddertoets niet is uitgevoerd voor wat betreft de woningen die door het plan worden mogelijk gemaakt, daar het slechts zeven nieuwe woningen betreft en er acht woningen worden gesloopt. Hiermee wordt echter miskend dat de 45 hotelappartementen eveneens als woning dienen te worden aangemerkt, als gevolg waarvan de nieuwe woningen wel degelijk als nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen te worden aangemerkt. De ladder duurzame verstedelijking moet daarom ook voor wat betreft de woningen en (hotel)appartementen worden doorlopen. Het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad in Zuid-Limburg is echter in strijd met artikel 2.4.2 lid 3 van de Omgevingsverordening Limburg alsmede met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Uit de toelichting blijkt dat de hotelappartementen maximaal voor de duur van één jaar mogen worden bewoond. Uit niets blijkt echter hoe dit zal worden gehandhaafd en evenmin is duidelijk hoe het hotel kan voorkomen dat een bewoner langer dan één jaar in het hotel blijft wonen. In artikel 1.57 staat weliswaar een begripsbepaling voor wat betreft hotelappartementen, maar op basis van deze bepaling is het gewoon mogelijk voor een bewoner om na één jaar te wisselen van hotelappartement. Zonder deugdelijke waarborgen kan het hotelappartement jarenlang door dezelfde persoon of personen worden bewoond. In dat geval is er gewoon sprake van een reguliere woning en juist om die reden dient de laddertoets ook voor de hotelappartementen te worden doorlopen, hetgeen nu dus niet is gebeurd. Bewoning voor de duur van één jaar dient eveneens als 'wonen' te worden aangemerkt, waardoor de hotelappartementen – ook in geval van verhuur voor maximaal 365 dagen – als woningen dienen te worden beschouwd.

*Reactie:*

*In de begripsbepaling van 'hotelappartement' in artikel 1.57 staat letterlijk omschreven dat hier sprake is van een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor "zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden", alsmede dat een hotelappartement uitdrukkelijk niet bedoeld is voor permanente bewoning (de hotelappartementen kunnen tot maximaal één jaar worden bewoond). Van strijd met de Omgevingsverordening Limburg is naar ons oordeel dan ook geen sprake.*

*Handhaving is relatief eenvoudig mogelijk, gelet op het feit dat het hotel een gastenadministratie dient bij te houden, welke door de gemeentelijke handhavers kan worden ingezien.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- c. Uit de toelichting vloeit voort dat er zeven stadsvilla's worden gerealiseerd. Er zijn drie locaties binnen het plangebied die de functieaanduiding 'wonen' bevatten. Op grond van de planregels mogen er binnen de functieaanduiding 'wonen' zeven woningen worden gerealiseerd. Nu er drie locaties zijn met deze aanduiding mogen er aldus 21 woningen worden gerealiseerd. Nu de planregels leidend zijn dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, hetgeen dus betekent dat het plan 21 woningen mogelijk maakt. Voor een dergelijk aantal nieuwe woningen dient de ladder duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

*Reactie:*

*De raad ziet in dat de regeling, zoals deze nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, aanleiding kan geven tot onduidelijkheid. De bedoeling is en blijft dat er*

*maximaal zeven woningen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. De regels alsmede de verbeelding van het bestemmingsplan zullen daarom worden aangepast, zodat sprake is van een eenduidige regeling zonder mogelijkheden tot meerderlei interpretatie.*

*Deze zienswijze is gegrond. De regels zullen zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er maximaal zeven woningen in het gehele plangebied kunnen worden gerealiseerd.*

- d. Ten aanzien van de toegepaste parkeernorm volgt uit het uitgevoerde parkeeronderzoek een parkeerbehoefte van 160 parkeerplaatsen. Hierover wordt in de toelichting opgemerkt dat er parkeerplaatsen voor het personeel worden gereserveerd, maar dat het personeel zoveel mogelijk zal worden gestimuleerd om met de fiets en het openbaar vervoer naar het hotel te komen. Hierdoor wordt echter niet langer aan de geldende parkeernorm voldaan. Immers: de 160 parkeerplaatsen zijn louter gebaseerd op de stadsvilla's, de hotelappartementen en de hotelkamers. Wanneer hier parkeerplaatsen van worden 'afgesnoept' en gereserveerd voor het personeel betekent dit een tekort aan vrije parkeerplaatsen. Daarnaast is volstrekt onbekend hoeveel personeel werkzaam zal zijn in het hotel, als gevolg waarvan dus ook onduidelijk is hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor het personeel. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het personeel dient los te worden berekend en te worden toegevoegd aan het aantal van 160 parkeerplaatsen. De behoefte wegcijferen door te stellen dat het personeel zal worden gestimuleerd niet met de auto naar het werk te komen is volstrekt onvoldoende, daar dit juridisch niet kan worden afgedwongen en al deze auto's toch ergens zullen moeten parkeren, alhoewel er nu reeds sprake is van een enorme parkeerdruk in Wyck.

*Reactie:*

*In de gemeentelijke parkeernormen is de parkeerbehoefte van het personeel reeds meegerekend, overeenkomstig de CROW-publicatie 317 ("Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie"). De in Maastricht gehanteerde parkeernormen zijn overigens al strenger dan de normen die CROW en het merendeel van (vergelijkbare) andere gemeenten toepassen.*

*Daarnaast wordt het fietsgebruik door het personeel, door middel van leenfietsen en een afzonderlijke stallingsruimte in de kelder, gestimuleerd.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- e. Als gevolg van de voorgenomen bouw van twee stadsvilla's achter het perceel van de indienster van de zienswijze wordt een forse inbreuk op de privacy verwacht. De bouwvlakken van de twee stadsvilla's grenzen op ongeveer twee meter afstand van haar perceel en conform de bouwregels mogen de bouwvlakken volledig worden bebouwd. Bovendien wordt gevreesd dat de privacy in de tuin verdwijnt als gevolg van de komst van het hotel (bouwblok A). Op grond van de maximale planologische invulling van het plan kunnen de balkons namelijk richting het binnenterrein worden gerealiseerd, waardoor er vanaf de balkons alsmede vanuit de hotelkamers zicht zal bestaan op de tuin en woning van de indienster van de zienswijze. Verzocht wordt dan ook om in de planregels vast te leggen dat de balkons niet aan de zijde van het binnenterrein mogen worden gerealiseerd, maar enkel en alleen aan de noordelijke zijde van het gebouw (richting Wycker Brugstraat).

*Reactie:*

*Dit punt is besproken met de architect en de ontwikkelaar en heeft tot de volgende planaanpassing geleid: de op de vier westelijke vrijstaande villa's geprojecteerde dakterrassen komen te vervallen. Op de verdieping van deze villa's zullen – in de zuidelijke gevel voor wat betreft de twee zuidelijk van de voetgangersverbinding geprojecteerde villa's*

*(woningen 4 en 5) en in de westelijke gevel voor wat betreft de westelijke villa (woning 1) van de twee noordelijk van de voetgangersverbinding geprojecteerde villa's – geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd die zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen. Bovendien wordt de bouwhoogte van de betreffende stadsvilla's verlaagd tot maximaal 6,85 meter; de vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte. Ook dit zal als zodanig in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen.*

*Als gevolg van deze wijzigingen wordt een onevenredig grote inbreuk op de privacy naar het oordeel van de gemeente voorkomen.*

*Bij het hotel zijn geen balkons voorzien. Dit zal in de regels expliciet worden opgenomen. Vanuit het hotel zal de achtertuin van reclamante nauwelijks zichtbaar zijn, mede als gevolg van het feit dat de zichtlijn vanuit het hotel wordt onderbroken door de geprojecteerde stadsvilla's. Van een onevenredig grote inbreuk op de privacy als gevolg van mogelijk zicht vanuit het hotel op de achtertuin van reclamante is dan ook geen sprake.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat in de regels expliciet zal worden opgenomen dat het niet is toegestaan aan het hotelgebouw balkons te realiseren. In de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen op het binnenterrein maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt hierin opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd in de westelijke gevel van woning 1 resp. de zuidelijke gevels van de woningen 4 en 5.*

- f. Naast bouwwerken worden er ook twee nieuwe toegangswegen gerealiseerd. Een van deze toegangswegen loopt van oost naar west (Lage Barakken – Wycker Grachtstraat) en de tweede toegangsweg loopt van zuid naar noord, tussen de hotelappartementen en Bourgognestraat 56. Als gevolg van deze nieuwe toegangswegen bestaat de vrees voor een onveiligere situatie, nu in de huidige situatie deze toegangswegen niet aanwezig zijn en het binnenterrein voor buitenstaanders is afgesloten. E.e.a. zal inbraakgevoeliger worden in de nieuwe situatie. Verzocht wordt daarom om de toegangswegen in de avonduren af te sluiten op een zodanige wijze dat alleen bevoegden gebruik kunnen maken van de toegangswegen, bijvoorbeeld middels een poort met cijfercodeslot.

*Reactie:*

*Het binnenterrein wordt ontsloten door een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers en fietsers. Deze nieuwe openbare verbinding, die het gebied als het ware opent, is kenmerkend voor Wyck. Door de situering van de nieuwe woningen, in combinatie met robuuste hagen als erfafscheidingen en een stuk sociale controle door de nieuwe bewoners, ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er overlast zal ontstaan. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- g. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast als gevolg van alle nieuwe huishoudens in zowel de stadsvilla's als de hotelappartementen. Bovendien wordt geluidsoverlast vanuit de hotelkamers verwacht. Het is onduidelijk in hoeverre de uitgevoerde onderzoeken met betrekking tot geluid zien op de woning van reclamante en hoe van gemeentelijke zijde is vastgesteld dat er na realisatie van het project nog steeds sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat op haar perceel.



*Reactie:*

*Het object Bourgognestraat 60 heeft de bestemming "Gemengd – 1" in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan, welke inhoudelijk vergelijkbaar is met de bestemming "Gemengd gebied" van het vigerende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Binnen deze bestemming is de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Aan de noordelijke perceelgrens, aan de achtertuin, is het dichtstbij gelegen bouwvlak aangeduid met de functieaanduiding 'wonen'. De woonfunctie wordt vanuit planologisch oogpunt niet als een milieubelastende functie beschouwd. Hiervoor is dan ook geen richtafstand opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".*

*Op de perceelsgrens van dit perceel is een robuuste stenen erfscheidingsmuur aanwezig, met een hoogte van tenminste twee meter, met de bouwaanduiding 'waardevol cultuurhistorisch element'. Het handhaven van deze muur is functioneel in het licht van een goed woon- en leefklimaat.*

*De afstand van het perceel tot het dichtstbij gelegen bouwvlak met een mogelijk milieubelastende activiteit (met functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotelappartementen') bedraagt ca. 18 meter. De percelen in de directe omgeving van het plangebied kennen de bestemmingen "Gemengd – 1", "Centrum" en "Wonen", binnen welke bestemmingen een grote verscheidenheid aan functies is toegestaan. Daarom is voor het plangebied en omgeving uitgegaan van het gebiedstype 'Gemengd gebied'. Voor de beoordeling van de hotelfunctie geldt volgens het afwegingskader "Bedrijven en milieuzonering", bij omgevingstype 'Gemengd gebied', een richtafstand geluid van 0 meter. Omdat hieraan wordt voldaan wordt het niet aannemelijk geacht dat als gevolg van de hotelfunctie in het plangebied het woon- en leefklimaat van reclamante onder druk zal komen te staan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- h. Er wordt gevreesd dat uitvoering van het project zal leiden tot een forse waardedaling van de woning, hetgeen zal leiden tot een verzoek om vergoeding van planschade.

*Reactie:*

*De Wet ruimtelijke ordening biedt een regeling met betrekking tot planschade. Indien reclamante van mening is dat zij als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan schade zal leiden, dan kan zij een gemotiveerd verzoek tot vergoeding van planschade aan het college van burgemeester en wethouders richten. Dit verzoek zal vervolgens door een onafhankelijk deskundige worden beoordeeld, die het college inhoudelijk zal adviseren. Van een ontvankelijk verzoek om vergoeding van planschade kan eerst sprake zijn na het onherroepelijk rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

## Reclamant 11

- a. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de realisering van een viersterrenhotel, zeven stadsvilla's en een gezamenlijke ondergrondse parkeergarage. Ook worden er nieuwe openbare voetgangerszones gerealiseerd. Het plangebied is gelegen tussen de Lage Barakken, Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en de achterzijden van de percelen aan de Wycker Brugstraat. Met het ontwerp wordt een nieuwe invulling gegeven aan de gronden van de voormalige bioscoop Cinema Palace en omgeving.
- Het hotelconcept gaat uit van een formule van 93 reguliere hotelkamers (waarvan 12 family rooms) en 45 hotelappartementen. De hotelappartementen zijn appartementen met hotelservice, die zowel bestemd zijn voor een regulier (hotel)verblijf als een verblijf van minimaal vier weken tot maximaal één jaar. Dit totale concept van hotelkamers, family rooms en hotelappartementen gaat worden geëxploiteerd onder het label 'Autograph Collection', aldus de toelichting.
- Naast deze hotel- en woningbouwontwikkeling zijn twee (delen van) aansluitende percelen aan het plangebied toegevoegd. Het betreft het hoekperceel Wycker Brugstraat/Lage Barakken en een klein strookje openbare weg van de Lage Barakken. Daarnaast worden enkele reststrookjes meegenomen, die onderdeel uitmaken van aansluitende tuinen.
- De door Sweco verrichte haalbaarheidsstudie "Hotel Maastricht Cinema Palace" van 12 maart 2018 is gedateerd en daardoor ontoereikend. Zo beperkt de studie zich van 2006 tot 2016. Uit de studie volgt dat een groei van 3% per jaar in de behoefte aan hotelkamers wordt verwacht (toeristische markt). Daarnaast wordt vanuit de zakelijke markt een groei verwacht van ca. 1,5% per jaar.
- Deze toekomstverwachting is ten gevolge van de Covid19-crisis niet langer realistisch. Er is een nieuwe werkelijkheid ontstaan: hotels hebben (buiten de opleving in het hoogseizoen) te maken met een enorme daling van het aantal gasten, overnachtingen, congressen en bijeenkomsten, waardoor de bezettingsgraad van hotels en de omzet in een zeer hoog tempo is gedaald. De Covid19-crisis heeft enorme economische gevolgen voor de hotelbranche en de toekomstige ontwikkeling van de (toeristische en zakelijke) hotelbranche is met veel onzekerheid omgeven. De door Sweco in 2018 verrichte haalbaarheidsstudie geeft gelet hierop een vertekend beeld van de werkelijkheid en is daarmee allesbehalve toereikend. Het is dan ook noodzakelijk dat een nieuwe haalbaarheidsstudie wordt verricht.

### *Reactie:*

*Het haalbaarheidsonderzoek van Sweco met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan door ZKA dateren inderdaad van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 op korte termijn te wijzigen. Een nieuwe haalbaarheidsstudie is naar het oordeel van de raad dan ook niet noodzakelijk.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. De haalbaarheidsstudie is niet alleen gedateerd, maar ook inconsistent. Op verschillende plekken wordt van aanzienlijk verschillende uitgangspunten uitgegaan. Zo wordt enerzijds vermeld dat de gemiddelde omvang van de hotelappartementen 66 – 101 m<sup>2</sup> bedraagt, terwijl verderop in de studie staat dat de hotelappartementen een oppervlakte hebben van 40 – 50 m<sup>2</sup>. Juist mede vanwege de grootte van de hotelappartementen zou het hotel zich onderscheiden van andere short-stay hotelappartementen in de binnenstad van Maastricht. Verder herhaalt de haalbaarheidsstudie meermaals dat het viersterrensegment in Maastricht oververtegenwoordigd is. Uit de gedateerde statistieken volgt dat de hotels in het centrum te maken hebben met een dalende bezetting en wat betreft overnachtingen ook een lichte daling van het aantal gasten is te bespeuren bij hotels in het viersterrensegment. Het is dan ook

opmerkelijk te noemen dat in de haalbaarheidsstudie vervolgens wordt geconcludeerd dat het voorgenomen hotel beantwoordt aan de bestaande behoefte. Het viersterrensegment is op zichzelf namelijk verzadigd.

Nu aan het ontwerp-bestemmingsplan een haalbaarheidsstudie ten grondslag ligt die zich beperkt tot de periode van 2006 tot 2016 en de hotelsector zich momenteel ten gevolge van Covid19 in de grootste crisis sinds de Tweede Wereldoorlog bevindt, is de haalbaarheidsstudie onvoldoende actueel. De gemeenteraad kan zich zo bij de vaststelling van het ontwerp in redelijkheid niet op deze haalbaarheidsstudie baseren. Het is immers juridisch niet houdbaar om een ontwerp, dat getoetst is in maart 2018, post-Covid19 af te zetten tegen dezelfde financiële parameters. Gelet daarop is het ontwerp in strijd met artikel 3:2 Awb en een goede ruimtelijke ordening.

Ten overvloede verwijst SAHOT nog naar de ZKA-studie "Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht" van september 2019, waarin is vermeld dat de rek wel uit de groei van de hotelbezetting is, omdat weliswaar de toeristen nog wel goed vertegenwoordigd zijn, doch de groep internationale en zakelijke gasten zeker niet toeneemt.

*Reactie:*

*In totaal voorzien de plannen in 45 hotelappartementen. Van deze appartementen krijgen er 44 een vloeroppervlak van 40 tot 45 m<sup>2</sup> en één appartement een vloeroppervlak van 68 m<sup>2</sup>. Het is juist dat het viersterrensegment in Maastricht in principe verzadigd is, met dien verstande dat er ruimte is voor onderscheidende concepten die, als gevolg van het gehanteerde concept, in staat zijn een aanvullende bezoekersvraag te genereren. In het haalbaarheidsonderzoek wordt geconstateerd dat hier in het onderhavige geval sprake van is: het hotel wordt, als gevolg van de combinatie van hotelkamers en hotelappartementen, met de mogelijkheid tot een langere verblijfsduur (short-stay), en het bijbehorende hoge serviceniveau van het hotel in staat geacht een nieuwe bezoekersstroom in de vorm van voornamelijk internationale toeristen naar Maastricht te trekken. De sfeer en kwaliteit van een boutiquehotel wordt, aldus de haalbaarheidsstudie, gekoppeld aan de voordelen van een internationale keten. De hotelketen, die wereldwijd klanten heeft, met een concentratie in de Verenigde Staten, is als gevolg van het eigen loyalty-programma, wereldwijde marketing en eigen reserveringssysteem in staat nieuwe bezoekers te trekken, hetgeen ook blijkt uit de ervaringen met de twee reeds bestaande hotels met dit label in Nederland. Daarbij wordt, specifiek voor Maastricht, met name de buitenlandse toeristische markt als een groeimarkt aangemerkt, gelet op het feit dat het aandeel buitenlandse toeristische overnachtingen in Maastricht in vergelijking met de rest van Nederland nog gering is. De "Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht" uit 2019 geeft aan dat er, inclusief het plan Palace, nog marktruimte voor hotelkamers is. Dit is het geldende beleid voor de gemeente. Verder wordt in deze Actualisatie aangegeven dat de marktruimte verder kan worden verruimd door hotelplannen die aantoonbaar een nieuwe doelgroep aan de stad weten te binden. Door onder meer het loyalty-programma zijn de gemeente alsmede het onafhankelijke deskundige bureau dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst, van mening dat het onderhavige plan voldoet aan de vereisten van het geldende hotelbeleid ten aanzien van het genereren van aanvullende vraag.*

*Voor wat betreft het oppervlak van een aantal bestaande verblijfsrecreatieve appartementen in Maastricht in relatie tot de in het onderhavige plan geprojecteerde hotelappartementen is er in de haalbaarheidsstudie inderdaad, zoals reclamanten opmerken, sprake van enige inconsistentie. De mate van inconsistentie is echter niet dusdanig groot dat de in de haalbaarheidsstudie opgenomen conclusies onder druk komen te staan en vormde voor de gemeente alsmede voor ZKA, dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst, geen reden om niet te kunnen instemmen met de conclusies van de haalbaarheidsstudie.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat in de toelichting aandacht zal worden besteed aan de “Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht”. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- c. Vooropgesteld zij dat geen sprake is van de komst van een Marriott-hotel. Marriott is weliswaar houder van het label ‘Autograph Collection’, maar de exploitatie geschiedt door een onafhankelijke partij die geheel los staat van Marriott. De exploitant betaalt een bijdrage aan Marriott om het label te mogen hanteren. Op dit moment is niet (openbaar) bekend wie de exploitatie gaat doen.

Zelfs indien wordt aangenomen dat het haalbaarheidsonderzoek actueel genoeg is, voldoet het concept niet aan de vereisten die het Toetsingskader hotels Maastricht, dat op 16 maart 2017 in werking is getreden, daaraan stelt. Aan nieuwe hotelinitiatieven wordt enkel medewerking verleend indien sprake is van een uniek en onderscheidend hotelconcept. Het hotel moet in staat zijn gasten te trekken die zonder de aanwezigheid van het betreffende hotel niet in een Maastrichts hotel zouden overnachten en zorgen voor meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod. Aan de hand van een haalbaarheidsstudie moet worden aangetoond dat het hotel aanvullende vraag voor Maastricht genereert. De aanvullende vraag die voortkomt uit het unieke concept moet ingevolge het Toetsingskader hotels Maastricht minimaal 15 à 20% zijn. Daarnaast dient de financiële haalbaarheid van het hotelconcept te worden aangetoond door middel van een meerjaren exploitatiebegroting.

SAHOT stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van een uniek hotelconcept in de zin van het Toetsingskader hotels Maastricht. Zo volgt uit de toelichting dan wel de haalbaarheidsstudie niet waarom sprake zou zijn van een uniek hotelconcept. Een toereikende onderbouwing daarvan ontbreekt.

In dat kader is van belang dat het hotel kennelijk een viersterrenhotel betreft, terwijl het viersterrensegment in Maastricht reeds oververtegenwoordigd is. Dit volgt niet alleen uit de door Sweco verrichte haalbaarheidsstudie, maar ook uit het in februari 2018 door ZKA Leisure Consultants uitgevoerde “Hotemarktonderzoek provincie Limburg”, waarin deze oververtegenwoordiging in percentage tot uitdrukking komt: hotels in het viersterrensegment maken maar liefst 72% van de totale hotelsector in Maastricht uit. In dit kader verwijst SAHOT naar de op 31 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van het vijfsterrenhotel Grand Hotel Maastricht. Uit de “Ruimtelijke onderbouwing Grand Hotel Maastricht” volgt dat Maastricht ca. 2.000 hotelkamers telt, waarvan ca. 80% in het viersterrensegment.

Juist vanwege het feit dat het viersterrensegment oververtegenwoordigd is, is men ertoe over moeten gaan om een vijfsterrenhotel te realiseren, hetgeen voor meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod zal zorgen. Gelet hierop is het des te opmerkelijker dat het onderhavige concept, een viersterrenhotel, wèl zou mogen worden gerealiseerd.

*Reactie:*

*Zoals onder b. reeds is aangegeven wordt, naar het oordeel van de raad, in het haalbaarheidsonderzoek aangetoond dat er sprake is van een uniek en onderscheidend hotelconcept met een eigen loyalty-programma, de door deze keten bedreven internationale marketing en het eigen reserveringssysteem en het aanbieden van een groot aantal hotelappartementen voor kortdurend alsook voor langduriger verblijf met alle hoogwaardige servicefaciliteiten van het hotel. In de hotels van Marriott wordt bijna de helft van de vraag gegenereerd door het eigen loyalty-programma. Bovendien zijn met name internationale hotelgasten in Maastricht en overig Zuid-Limburg ondervertegenwoordigd in vergelijking met andere delen van Nederland. In aanmerking nemend dat een belangrijk deel van het cliënteel van Marriott juist uit internationale hotelgasten bestaat moet het onderhavige hotelinitiatief – gelet op het bovenstaande – in*

*staat worden geacht een nieuwe, eigen gegenereerde additionele bezoekersstroom van 15% te realiseren.*

*De aanvraag van het Grand Hotel had overigens betrekking op een vijfsterrenhotel: de veronderstelling dat een viersterrenhotel niet haalbaar zou zijn als gevolg van een oververtegenwoordiging van deze categorie hotels in Maastricht is niet correct.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- d. Uit de haalbaarheidsstudie van Sweco volgt dat het hotel zal worden ondergebracht onder het label 'Autograph Collection'. Dit is één van de vele labels van Marriott, waarvoor een zelfstandige hotelexploitant zich kan aanmelden. Uit het oog wordt verloren dat er geen sprake is van een harde franchiseformule, maar van soft franchise. Er gelden geen strikte standaarden waaraan moet worden voldaan, maar slechts bepaalde minimumnormen. Op dit punt onderscheidt het concept zich niet van andere hotels. Het zorgt niet voor meer kwaliteit in het aanbod.

*Reactie:*

*Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.*

*De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.*

*In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- e. Verder blijkt uit de haalbaarheidsstudie dat de additionele vraag zou voldoen aan de gemeentelijke eisen door de combinatie van het internationale loyalty-programma, de internationale marketing en het reserveringssysteem van de betreffende (wereldwijd opererende) hotelketen. Dat het concept een internationaal karakter heeft is echter onvoldoende om het concept aan te merken als een uniek hotelconcept (zie uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 24 mei 2017).

*Reactie:*

*De hotelmarkt in Amsterdam is niet te vergelijken met de Maastrichtse hotelmarkt: zoals onder c. reeds werd aangegeven zijn in Maastricht en Zuid-Limburg internationale hotelgasten ondervertegenwoordigd, in tegenstelling tot Amsterdam. Als gevolg van het loyalty-programma, de internationale marketing en het eigen reserveringssysteem wordt het haalbaar geacht om een additionele bezoekersstroom van tenminste 15% te genereren, waarbij met name voor internationale hotelgasten marktruimte aanwezig is. Bovendien gaat het niet alleen om het internationale karakter, maar ook om het feit dat er hotelappartementen worden aangeboden voor kort en langduriger verblijf, die gebruik kunnen maken van het volledige hoogwaardige serviceaanbod van de hotelfaciliteiten.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- f. In de haalbaarheidsstudie wordt gesteld dat door de combinatie van hotelkamers en short-stay sprake is van een uniek concept en er hierdoor een totaal nieuwe bezoekersstroom zal worden gegenereerd. In de haalbaarheidsstudie wordt gemeld dat het aanbod van short-stay in Maastricht beperkt is en er weliswaar een tweetal accommodaties (Customized Housing Service en Urban Residences Maastricht) met hun aanbod in de buurt komen van het hotelconcept, maar deze niet hetzelfde service- en dienstverleningsniveau hebben als dat van het hotelconcept. De haalbaarheidsstudie is echter gedateerd. Immers, sinds 2017 zijn er enkele nieuwe (concurrent)aanbieders gekomen op het gebied van short-stay, zoals The Student Hotel en Dormio. SAHOT betwijfelt dan ook ten eerste of er sprake is van een aanvullende vraag naar het short-stay-segment in Maastricht. Enig onderzoek daarnaar ontbreekt in de haalbaarheidsstudie, terwijl ZKA in haar "Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht" duidelijk maakt dat in Maastricht de beoogde doelgroep juist zoekt naar oplossingen in de reguliere sector.

Gelet op het voorgaande heeft het hotelconcept onvoldoende toegevoegde waarde voor zakelijk en toeristisch Maastricht, zodat sprake is van strijd met het beleid met betrekking tot hotels. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 mei 2019, waarin door de Afdeling bepaald werd dat:

*'bij een aanzienlijke overcapaciteit de kans immers toeneemt dat in de kwalitatieve behoefte waarop het hotel zich richt geheel of gedeeltelijk door ander nieuw aanbod wordt voorzien. De Afdeling acht dan ook onvoldoende inzichtelijk gemaakt in hoeverre het hotel ten opzichte van dat - kwalitatieve aanbod - een eigen vraag zal genereren.'*

Dit betekent dat de kwalitatieve meerwaarde van het hotelconcept minder wordt naar gelang het overschot aan hotelkamers groter is. In de toelichting en de haalbaarheidsstudie is niet dan wel onvoldoende inzichtelijk gemaakt in hoeverre het hotelconcept ten opzichte van het (kwalitatieve) aanbod een eigen vraag zal genereren.

*Reactie:*

*In de "Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht" uit 2019 is specifiek ten aanzien van short-stay het volgende opgenomen: "De zakelijke markt zorgt voor relatief veel huisvestingsvraag en relatief weinig vraag naar regulier hotelverblijf. Soms kan op de vraag naar huisvesting worden ingespeeld met de short-staymarkt. Één van de harde hotelplannen (Palace) speelt reeds op deze ontwikkeling in. Het is raadzaam om in de toekomst de omvang van dergelijke vraag naar huisvesting vanuit de verschillende stakeholders te blijven monitoren, zodat nieuwe hotelinitiatieven hierop in voldoende mate kunnen inspelen." De Actualisatie dateert van 2019; de door reclamanten genoemde nieuwe short-stay-aanbieders (The Student Hotel en Dormio) bestonden toen reeds.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- g. Reclamant stelt zich in het licht van het voorgaande dan ook op het standpunt dat aan het hotelconcept zowel in kwalitatieve zin als in kwantitatieve zin geen behoefte bestaat. Bij het inzichtelijk maken van de behoefte aan de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de harde plancapaciteit, zijnde het aanbod van hotelkamers dat volgt uit onherroepelijke planologische besluiten, ook als het aanbod feitelijk (nog) niet gerealiseerd is. Hiervan geven de toelichting en haalbaarheidsstudie geen blijk.

*Reactie:*

*De hotelontwikkeling op de Palace-locatie is steeds meegenomen in de plancapaciteit van de onderzoeken die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden conform het door de raad vastgestelde beleid. Het onafhankelijke deskundige bureau ZKA, dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst, heeft, met inachtneming van de beoordelingsfactoren zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde hotelbeleid, een positieve beoordeling afgegeven. Deze positieve beoordeling is gebaseerd op het realiseren van een additionele vraag van tenminste 15%, die gegeneerd wordt door het gehanteerde loyalty-programma, de internationale marketing en het eigen reserveringssysteem, alsmede de financiële haalbaarheid. Het initiatief voldoet daarmee zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin aan de beoordelingscriteria van het Maastrichtse hotelbeleid.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- h. Het hotelconcept kan de toets van de ladder duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet doorstaan. De oververtegenwoordiging in het viersterrensegment brengt in combinatie met de huidige corona-crisis met zich dat de toevoeging van 138 kamers zal leiden tot een verder dalende bezetting en tot leegstand. E.e.a. is ruimtelijk onaanvaardbaar.

*Reactie:*

*Zoals hierboven reeds uiteengezet voldoet het hotelconcept aan de uitgangspunten en beoordelingscriteria van het Maastrichtse hotelbeleid. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek mag ervan uit worden gegaan dat het hotel een additionele vraag van tenminste 15% zal genereren en is de financiële haalbaarheid voldoende aangetoond. Het gemeentelijk hotelbeleid is niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 op korte termijn te wijzigen. Er zijn, gelet op het Maastrichtse hotelbeleid, naar het oordeel van de raad dan ook geen redenen om ervan uit te gaan dat deze ontwikkeling de laddertoets niet zou kunnen doorstaan. Daar het hier een herontwikkeling betreft in de vorm van de sloop van woningen en een voormalige bioscoop, gevolgd door herbouw ten behoeve van woningbouw en een hotel, op een binnenstedelijke locatie bestaat er ook anderszins geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan de toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet zou kunnen doorstaan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- i. Iedere willekeurige hotelketen kan zich in het plangebied vestigen, omdat het ontwerp-bestemmingsplan op dit gebied geen enkele beperking bevat. Zo stelt het ontwerp-bestemmingsplan geen eisen aan de sterrenkwalificatie respectievelijk het segment waarin het hotel zich dient te bevinden. In dit kader wordt nogmaals naar de verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van het vijfsterrenhotel Grand Hotel Maastricht verwezen. Om te voorkomen dat een hotel wordt geëxploiteerd in afwijking van de conceptuele uitgangspunten in de aanvraag – waaronder een hotel met een viersterrenkwalificatie of lager moet worden verstaan – is aan de vergunning onder meer het volgende vergunningsvoorschrift verbonden:

*‘Vergunninghouder is verplicht het hotel te exploiteren conform de conceptuele uitgangspunten zoals aangegeven in de aanvraag, meer in het bijzonder in de ruimtelijke onderbouwing, zijnde een monumentaal, klassiek en luxury upscale ingericht hotel in het absolute topsegment vijfsterren-plus, met historische rijkdom en benaming “Grand Hotel Du Levrier et l’Aigle Noir” (dagelijkse naam Grand Hotel Maastricht).’*

Eenzelfde voorschrift is verbonden aan de op 15 juni 2018 verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van het hostel The Green Elephant.

Het ontwerp-bestemmingsplan bevat een dergelijk(e) voorschrift of beperking niet, waardoor elk hotel zich binnen het plangebied kan vestigen, ongeacht de sterrenkwalificatie en het kwaliteitsniveau. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan niet op die grond kunnen worden geweigerd, hetgeen met het oog op het bevorderen van meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod enerzijds en het voorkomen van leegstand anderzijds, allesbehalve wenselijk is. Vastgesteld moet worden dat het ontwerp-bestemmingsplan op geen enkele wijze een voor derden afdwingbare verankering bevat van de realisatie en blijvende exploitatie van een hotel in dit segment. SAHOT brengt in dit kader in herinnering dat het college een LHBT-hotel had vergund in de Boschstraat zonder de exploitatie daarvan afdwingbaar te maken.

*Reactie:*

*Zoals onder d. reeds werd aangegeven zal het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk plaatsvinden.*

*De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.*

*In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat, zoals onder d. reeds werd aangegeven, het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- j. Artikel 2.4.6 lid 3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 bepaalt:

*‘Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking*



*POL2014 voor de regio Zuid-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 3.'*

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet ontegenzeggelijk in de toevoeging van de vestigingsmogelijkheid van een nieuw hotel met 138 kamers aan de bestaande (plan)voorraad. Hierdoor komt het ontwerp-bestemmingsplan in strijd met de Omgevingsverordening, die ook verbindend is voor de gemeenteraad, die geen bestemmingsplan mag vaststellen dat in strijd is met de Omgevingsverordening.

Dit klemt des te meer nu ook uit de toelichting niet volgt dat op dit punt een toets aan de Omgevingsverordening heeft plaatsgevonden en het verplichte regionale bestuurlijke overleg heeft plaatsgevonden. Ook daarom doorstaat het ontwerp-bestemmingsplan de toets aan een goede ruimtelijke ordening niet.

*Reactie:*

*De toets aan de Omgevingsverordening heeft plaatsgevonden. In bijlage 3, behorende bij paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening, staat voor Zuid-Limburg onder het kopje 'Algemeen' als tweede afspraak: "De gemeenten en provincie passen de ladder van duurzame verstedelijking breed toe, dus ook op initiatieven voor vrijetijdseconomie." Onder het thema vrijetijdseconomie staan als afspraken: "Gemeenten en provincie werken samen bij het in een zo vroeg mogelijk stadium begeleiden van en adviseren over initiatieven voor (aanpassing van) ruimtelijke plannen voor vrijetijdseconomie. Daarbij hoort het (sub)regionaal afstemmen van initiatieven voor vestiging, uitbreiding of doorontwikkeling van dag- of verblijfsrecreatieve voorzieningen."*

*Het plan voor het realiseren van het hotel met hotelappartementen is, in het kader van artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg, in 2018 besproken in en afgestemd binnen de ambtelijke themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg en, daaruit voortvloeiend, binnen het bestuurlijk overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg en het bestuurlijk overleg Ruimtelijke Economie. Het plan heeft daarmee alle relevante ambtelijke en bestuurlijke gremia in het kader van paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening Limburg succesvol doorlopen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

## Reclamant 12

- a. De gemeente stelt een minnelijke schikking voor met xxxxxxxxxxxx betreffende het pand Bourgognestraat 28. Echter, tot op heden heeft xxxxxxxxxxxx de toon van de correspondentie op generlei wijze als minnelijk ervaren. Onder minnelijke schikking valt ook dat duidelijk wordt gekeken naar alternatieve mogelijkheden om het gebied in de toekomst te ontwikkelen op een dusdanige manier dat het pand blijft staan met alle rechten van dien (wonen en werken) en dat daarnaast de gemeente aantoont bereid te zijn te kijken en mee te bewegen naar wat door xxxxxxxxxxxx beschouwd zou kunnen worden als een aantrekkelijke ruil. De bereidwilligheid om te schikken van beide kanten zou in alle minnelijkheid van twee kanten getoond moeten worden om zo tot een elegante oplossing voor deze patstelling te kunnen komen. Vooralsnog wordt gewacht op een voorstel tot gelijkwaardige compensatie.

### *Reactie:*

*Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een ondergrondse parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van xxxxxxxxxxxx. De gemeente wil hier graag over in gesprek met xxxxxxxxxxxx en zal (nogmaals) een voorstel doen om tot een afspraak te komen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. Helaas zijn er geen onderzoeksdocumenten van de initiatiefnemer en de gemeente op het punt van de hotelaccommodatie beschikbaar. Gelet op het geldende Maastrichtse hotelbeleid zijn deze documenten onmisbaar. Bij een aantal documenten ontbreekt de voorpagina en/of de inhoudsopgave, hetgeen bestudering daarvan zeer sterk bemoeilijkt. Er wordt gerefereerd aan de bestemmingen Centrum, Gemengd 1 en Gemengd 2, maar onduidelijk is waar dit precies beschreven staat, als gevolg waarvan het niet duidelijk is waar Bourgognestraat 28 onder valt. Ook ontbreken de plattegrondtekeningen van het bouwplan. Het document Regels begint met een begrippenlijst, zonder verwijzing naar Centrum, Gemengd 1 en Gemengd 2 en zonder tekening waarin dit aspect wordt verduidelijkt. Tenslotte zijn er geen gegevens openbaar gemaakt over de prijs die de gemeente van de ontwikkelaar ontvangt bij doorgang van de verkoop.

### *Reactie:*

*Het haalbaarheidsonderzoek van Sweco met betrekking tot het hotel maakte inderdaad geen deel uit van de bijlagen bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan, gelet op het feit dat deze studie financieel en bedrijfseconomisch gevoelige informatie bevat. De conclusies van dit onderzoek worden overigens wel in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan beschreven. Inmiddels is het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot deze gevoelige informatie geanonimiseerd; deze geanonimiseerde versie zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. Bovendien zal de onafhankelijke toetsing van het haalbaarheidsonderzoek door ZKA als bijlage bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen.*

*Het is voor de gemeente onduidelijk welke documenten reclamanten bedoelen in verband met het ontbreken van voorpagina's en/of inhoudsopgaven. De bestemmingen "Centrum", "Gemengd – 1" en "Gemengd – 2" zijn (samen met de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied") de in het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. opgenomen zgn. enkelbestemmingen. De situering van deze bestemmingen is aangegeven op de verbeelding*

*van het ontwerp-bestemmingsplan; de ter plaatse van toepassing zijnde voorschriften zijn terug te vinden in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan.*

*Plattegrondtekeningen zijn opgenomen in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan, op blz. 23 en blz. 24. Meer gedetailleerde plattegrondtekeningen zullen deel uitmaken van de nog door de ontwikkelaar in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning, welke echter pas zal worden ingediend nadat het onderhavige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.*

*De prijs die de gemeente van de ontwikkelaar ontvangt bij doorgang van de verkoop wordt, gelet op de voor de ontwikkelaar bedrijfsgevoelige informatie die als gevolg daarvan bekend zou worden, niet met derden gedeeld.*

*Deze zienswijze is zoverre gegrond dat het geanonimiseerde haalbaarheidsonderzoek naar het hotel, alsmede de toetsing door een extern bureau van dit haalbaarheidsonderzoek, als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden opgenomen. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- c. Het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Hierin is voor de onderhavige gronden een uitwerkingsplicht opgenomen (art. 5.5 van de planregels). Tot een uitwerking is het nooit gekomen. Daardoor is de feitelijke situatie qua bebouwing 'bevroren' (zie artikel 5.5.2): er geldt een bouwverbod. Dit brengt met zich dat de feitelijke situatie het planologisch vertrekpunt is. Was er wèl uitgewerkt, dan had dit geleid tot een invulling van het plangebied die beduidend minder belastend zou zijn. Uit de regels die bij de uitwerkingsplicht horen komt naar voren dat het binnenterrein een rustig en groen karakter diende te hebben, deels openbaar toegankelijk. De bouwmassa van de nieuwbouw moest bovendien vergelijkbaar zijn met de thans bestaande bebouwing. Zie daartoe ook de plantoelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck: onderdeel 3 ('Ontwikkelingslocaties'). Vaststelling door de gemeenteraad van het nu voorliggende plan betekent dan ook een aanmerkelijke verslechtering: de toegestane bouwmassa is veel groter en bovendien worden op het binnenterrein, op veel geringere afstand dan momenteel het geval is, gebouwen in de vorm van woningen met een dakterras opgericht, met alle gevolgen voor het woongenot, privacy, rust e.d. van dien. Dat de stedenbouwkundige visie die voor de uitwerkingsplicht geldt inmiddels blijkbaar door de gemeente is verlaten is geen daad van goede ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige invulling die men beoogt toe te staan is niet aanvaardbaar.

*Reactie:*

*Met de uitwerkingsregels, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan St.*

*Maartenspoort/Wyck en die vrij globaal zijn, had een min of meer met de bouwmassa van het nu voorliggende bouwplan vergelijkbare bouwmassa kunnen worden gerealiseerd: de buitenschil van het plangebied had met gebruikmaking van de uitwerkingsregels in drie lagen plus setback kunnen worden gebouwd (waarbij zelfs de mogelijkheid bestond om tot vier lagen plus setback te realiseren) en het gehele binnenterrein had, zoals ook nu het geval is, gedeeltelijk kunnen worden bebouwd, openbaar, met een rustig en deels groen karakter. De door reclamanten naar voren gebrachte bewering dat er met het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan sprake is van een aanmerkelijke verslechtering ten opzichte van hetgeen mogelijk was op basis van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck wordt van gemeentelijke zijde dan ook niet onderschreven. De gemeentelijke stedenbouwkundige visie op de herinrichting van de Palace-locatie en het blok Lage Barakken/Bourgognestraat/Wycker Grachtstraat/Wycker Brugstraat is op hoofdlijnen niet veranderd in de laatste 20 jaar. Met het nu voorliggende plan is, naar het oordeel van de gemeente, sprake van een zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht goed binnen het bestaande weefsel van Wyck passend plan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- d. Het ontwerp voldoet niet aan de ladder duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro en de Omgevingsverordening Limburg. De behoefte aan de hotelaccommodatie wordt bestreden: Maastricht en Wyck zijn al meer dan voldoende voorzien. Het onderscheidend concept is planologisch niet verankerd. Ook SAHOT is tegen en onderschrijft deze zienswijze. Wyck staat al veel te veel onder druk.

Dat er geen woningen zouden worden toegevoegd wordt eveneens bestreden. De bestaande, te slopen woningen zijn uit de markt gehouden door de gemeente en jarenlang aan verpaupering onderhevig geweest door gebrek aan onderhoud door de eigenaar. Indien ze zouden worden opgeknapt, zou er niets aan de hand zijn. Bovendien laat het ontwerp veel meer woningen toe dan wordt gesteld.

Verder is het in negatieve zin opvallend dat de onderzoeksrapporten van de initiatiefnemer en van de gemeente op het punt van de hotelaccommodatie niet openbaar zijn gemaakt. Dit kan absoluut niet; deze documenten zijn, gelet op de mogelijkheid om te kunnen toetsen aan het beleid, onmisbaar.

*Reactie:*

*In het haalbaarheidsonderzoek wordt geconstateerd dat er sprake is van een onderscheidend concept: het hotel wordt, als gevolg van de combinatie van hotelkamers en hotelappartementen, met de mogelijkheid tot een langere verblijfsduur (short-stay), en het bijbehorende hoge serviceniveau van het hotel in staat geacht een nieuwe bezoekersstroom in de vorm van voornamelijk internationale toeristen naar Maastricht te trekken. De sfeer en kwaliteit van een boutiquehotel wordt, aldus de haalbaarheidsstudie, gekoppeld aan de voordelen van een internationale keten. De hotelketen, die wereldwijd klanten heeft, met een concentratie in de Verenigde Staten, is als gevolg van het eigen loyalty-programma, wereldwijde marketing en eigen reserveringssysteem in staat nieuwe bezoekers te trekken, hetgeen ook blijkt uit de ervaringen met de twee reeds bestaande hotels met dit label in Nederland. Daarbij wordt, specifiek voor Maastricht, met name de buitenlandse toeristische markt als een groeimarkt aangemerkt, gelet op het feit dat het aandeel buitenlandse toeristische overnachtingen in Maastricht in vergelijking met de rest van Nederland nog gering is.*

*Het plan voor het realiseren van het hotel met hotelappartementen is, in het kader van artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg, in 2018 besproken in en afgestemd binnen de themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg en, daaruit voortvloeiend, binnen het bestuurlijk overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg en het bestuurlijk overleg Ruimtelijke Economie. Het plan heeft daarmee alle relevante gremia in het kader van paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening Limburg succesvol doorlopen.*

*Het haalbaarheidsonderzoek alsmede de toetsing daarvan zullen, zoals onder b. reeds werd aangegeven, als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.*

*De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.*

*In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke*

*hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.*

*Met betrekking tot woningbouw is met de uitvoering van dit plan sprake van de sloop van acht bestaande woningen en het terugbouwen van zeven nieuwe woningen. Hiermee is er dus geen toename van het aantal woningen binnen het plangebied. De raad ziet in dat de redactie van de regels in combinatie met de op de verbeelding aangegeven functieaanduidingen 'Wonen' tot onduidelijkheid kan leiden met betrekking tot de vraag hoeveel woningen mogen worden gebouwd in het plangebied. Daarom zal de redactie van de regels in het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er in totaal maximaal zeven woningen in het plangebied kunnen worden gebouwd.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat – afgezien van het als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan voegen van het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel en de toetsing daarvan door een extern bureau – in de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Bovendien zullen de regels van het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er in totaal maximaal zeven grondgebonden woningen (de stadsvilla's) kunnen worden gebouwd binnen het plangebied.*

- e. De 45 hotelappartementen zijn te kwalificeren als wooneenheden: een verblijf tot maximaal één jaar (voor zover al te controleren/handhaafbaar) komt gewoon neer op regulier wonen. De begripsomschrijving in artikel 1.57 van de planregels is niet deugdelijk en maakt dit niet anders. Er is daarmee sprake van strijd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en met de Omgevingsverordening Limburg (artikel 2.4.2 lid 3). Er is daarnaast sprake van drie aanduidingen Wonen als gevolg waarvan  $3 \times 7 = 21$  woningen zijn toegestaan. Bovendien geldt ten onrechte geen beperking aan het aantal woningen per bouwvlak. Er is vanuit de wijk en haar bewoners alsmede vanuit de stad als geheel geen behoefte aan dit project: niet aan het hotel en niet aan de woningen. Niet in kwantitatieve zin en niet in kwalitatieve zin.

*Reactie:*

*In de begripsbepaling van 'hotelappartement' in artikel 1.57 staat letterlijk omschreven dat hier sprake is van een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor "zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden", alsmede dat een hotelappartement uitdrukkelijk niet bedoeld is voor permanente bewoning (de hotelappartementen kunnen tot maximaal één jaar worden bewoond). Waarom deze appartementen als woonappartementen dienen te worden aangemerkt, blijkt niet uit het door reclamanten gestelde. Van strijd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en met de Omgevingsverordening Limburg is dan ook naar het oordeel van de gemeente geen sprake. Onder d. is reeds aangegeven dat de raad inziet dat de redactie van de regels in combinatie met de op de verbeelding aangegeven functieaanduidingen 'Wonen' tot onduidelijkheid kan leiden met betrekking tot de vraag hoeveel woningen mogen worden gebouwd in het plangebied. Daarom zal de redactie van de regels in het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er in totaal maximaal zeven woningen in het plangebied kunnen worden gebouwd.*

*Deze zienswijze is – afgezien van het feit dat de regels van het bestemmingsplan zodanig zullen worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er in totaal maximaal zeven grondgebonden woningen (de stadsvilla's) kunnen worden gebouwd binnen het plangebied – ongegrond.*

- f. De gevolgen van parkeren, verkeer en geluid worden veel te rooskleurig voorgesteld. De locatie leent zich gewoonweg niet voor een dergelijke ontwikkeling. De verkeersveiligheid staat als gevolg van vertrekkend verkeer uit de Wilhelminasingel en de Bourgognestraat al onder druk, hetgeen de gemeente ook zelf aangeeft in de toelichting (“de locatie blijft aandacht vragen, maar verandert niet wezenlijk als gevolg van het plan”). De parkeerbehoefte van het personeel wordt niet meegenomen. Waarom wordt rek geboden bij het geluid als gevolg van laden en lossen?

Met betrekking tot artikel 5.4.7 van de planregels: hoe is verplicht parkeren in de garage afdwingbaar?

Met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting tot een geluidscherm in artikel 5.4.1: er wordt aangenomen dat het voldoende zal zijn. Aannemen is echter niet voldoende: het moet vaststaan. Waar is dit scherm voorzien?

*Reactie:*

*De voorgestelde ontwikkeling van het Palace-terrein leidt tot een betrekkelijk gering aantal extra verkeersbewegingen in de Lage Barakken: 186,3 verkeersbewegingen per etmaal, uitgaande van de landelijke CROW-normen, terwijl in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen.*

*De ter plaatse voorziene parkeergarage is alleen bedoeld voor het hotel, welke enkel door hotelgasten en personeel wordt gebruikt, en de zeven woningen in het plangebied. De parkeergarage is niet bedoeld en ook niet ontworpen voor openbaar gebruik. De hoek Wycker Brugstraat/Lage Barakken is weliswaar – als gevolg van met name fiets- en voetgangersverkeer op de Wycker Brugstraat – een druk punt maar, gelet op het feit dat de ontwikkeling van Palace niet leidt tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, komt dit kruispunt niet onevenredig onder druk te staan.*

*De redactie van artikel 5.4.7 van de regels geeft inderdaad aanleiding tot een mogelijk verkeerde interpretatie van hetgeen met dit artikel bedoeld is. Met dit artikel is bedoeld om aan te geven dat binnen het plangebied parkeren uitsluitend is toegestaan in de ondergrondse parkeergarage. Het zinsdeel “ten behoeve van de toegestane functies in dit plan” zal daarom uit de tekst van artikel 5.4.7 van de regels worden geschrapt.*

*De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het realiseren van een geluidscherm vloeit voort uit de zorg voor een goed woon- en leefklimaat. Het geluidscherm is in een groot deel van het plangebied reeds aanwezig, in de vorm van de erfscheidingen die de achterpercelen van de objecten aan de Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Wycker Brugstraat scheiden van het binnenterrein. Deze erfscheidingen zijn tenminste twee meter hoog en zijn uit bakstenen gebouwd. Aangezien de bestaande erfscheidingsmuren steeds hebben volstaan als scheiding tussen de achterpercelen en een binnenterrein, dat onder meer gebruikt werd en wordt voor parkeren, voldoen deze muren ook als scheiding tussen de achterpercelen en het plangebied met een woonfunctie. Gelet op deze overweging is besloten om, daar waar deze muren nog niet aanwezig zijn, een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen ten behoeve van het realiseren van dergelijke muren.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het zinsdeel “ten behoeve van de toegestane functies in dit plan” uit de tekst van artikel 5.4.7 van de regels zal worden geschrapt. De*

*nieuwe tekst komt als volgt te luiden: "binnen het plangebied is parkeren alleen toegestaan in de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)'. "Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- g. Bij de m.e.r.-beoordeling wordt uitgegaan van verkeerde uitgangspunten. Het geldende planologische regime laat de functies immers slechts toe in de bestaande bebouwing. Nu er nooit is uitgewerkt, geldt er een bouwverbod.
- Er is niet gebleken dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Er is geen althans onvoldoende rekening gehouden met behoud van dier en natuur.
- Er is sprake van een ernstige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer, aantasting van goed woon- en leefklimaat en goed ondernemersklimaat.
- Er is sprake van een commercieel belang en niet van een algemeen belang. Niet is gebleken dat het beoogde plan uitvoerbaar en haalbaar is, te meer nu de gemeente al decennialang met deze ontwikkeling bezig is en ieder (concept)plan tot nu toe is gesneuveld. Het plan wekt de schijn van verboden staatssteun.
- Van de behoefte aan en nut en noodzaak van het plan is niet gebleken.
- De gezondheidseffecten zijn niet althans onvoldoende onderzocht.
- De milieueffecten zijn niet althans onvoldoende onderzocht.
- Het rechtszekerheidsbeginsel wordt aangetast.
- De aspecten verkeer, parkeren, bodem, lucht, geluid, water en veiligheid zijn niet althans onvoldoende onderzocht.
- De impact op de leefomgeving is niet althans onvoldoende onderzocht.

*Reactie:*

*In principe geldt op basis van het geldende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een bouwverbod, zolang de bestemming niet is uitgewerkt, hetgeen betekent dat een aantal functies die binnen de (uit te werken) bestemming "Gemengd gebied" van het bestemmingsplan St Maartenspoort/Wyck zijn toegestaan alleen binnen de bestaande bebouwing kunnen worden uitgeoefend. Dit laat echter onverlet dat binnen de bestemming "Gemengd gebied" toegelaten functies, zoals bijvoorbeeld verkeers- en verblijfsdoeleinden en additionele voorzieningen, ook op de onbebouwde gronden van het plangebied zijn toegestaan en de overige functies binnen de bestaande bebouwing. De m.e.r.-beoordeling gaat daarmee niet uit van onjuiste uitgangspunten.*

*De raad is niet van oordeel dat het plan niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten dragen daartoe geen inhoudelijke motivering aan. Dit geldt ook voor het door reclamanten beweerde met betrekking tot behoud van dier en natuur, de beweerde inbreuk op de persoonlijke levenssfeer, de beweerde aantasting van een goed woon- en leefklimaat en van een goed ondernemersklimaat, alsmede voor de door reclamanten naar voren gebrachte beweringen dat de gezondheidseffecten, de milieueffecten, de aspecten verkeer, parkeren, bodem, lucht, geluid, water, veiligheid en de impact op de leefomgeving niet dan wel onvoldoende zouden zijn onderzocht, alsmede de bewering van reclamanten dat het rechtszekerheidsbeginsel wordt aangetast: deze door reclamanten naar voren gebrachte beweringen worden in de zienswijze niet nader gemotiveerd c.q. onderbouwd. De raad is van oordeel dat bovenvermelde aspecten in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan voldoende zijn onderzocht en dat daarop in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan alsmede in de verschillende als bijlage bij de toelichting opgenomen onderzoeken in voldoende mate wordt ingegaan.*

*De herontwikkeling van het plangebied dient het algemeen belang. Sinds ongeveer twintig jaar (met de totstandkoming van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck, dat in 2001 door de raad is vastgesteld) wenst de gemeente deze locatie te ontwikkelen en beter te integreren in het omliggende stedelijke weefsel van Wyck. Het onderhavige plan, dat voor een groot deel aansluit bij de reeds in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck*

*opgenomen uitwerkingsregels en een mix van openbare functies en woonfuncties in combinatie met een ontsluiting van het binnenterrein mogelijk maakt, voorziet in deze wens. Daarmee wordt het algemeen belang gediend. Dat daarbij tevens sprake is van een particuliere commerciële component, in de vorm van een hotel, doet daaraan niet af.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- h. Aangezien op de voorlichtingsavond van 8 juli jl. duidelijk werd dat delen van de achtertuinen tussen de huisnummers 60 en 70 van de Bourgognestraat niet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, is het dus ook niet ondenkbaar dat Bourgognestraat 28 als geheel opgenomen blijft in het oude bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001.

*Reactie:*

*Het projectgebied Palace is in 2013 niet opgenomen in het bestemmingsplan Centrum. Dit is toentertijd bewust gebeurd omdat het bestemmingsplan Centrum een conserverend karakter had. Door de raad is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum bepaald dat nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad en in Wyck door middel van afzonderlijke, op de specifieke ontwikkeling toegespitste ruimtelijke plannen zullen worden gefaciliteerd. Het buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum gelaten projectgebied Palace is echter iets groter dan het daadwerkelijk nieuw te ontwikkelen gebied: een smalle strook van de achtertuinen van de woningen aan de Bourgognestraat alsmede van een aantal percelen aan de Wycker Grachtstraat en de Wycker Brugstraat zijn dientengevolge buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum gebleven. Het plangebied van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan omvat deze bovenvermelde stroken, die echter geen deel uitmaken van de ontwikkeling van het plangebied. In het ontwerp-bestemmingsplan Wyck Palace e.o. worden deze reststroken nu hetzelfde bestemd als de aansluitende bijbehorende percelen, d.w.z. dat de reststroken die behoren tot de panden Bourgognestraat 56 t/m 70 de bestemming "Gemengd – 1" hebben gekregen, overeenkomstig het overige deel van deze objecten dat in het bestemmingsplan Centrum is geregeld. Hetzelfde geldt voor een klein aantal reststrookjes van percelen aan de Wycker Grachtstraat. De reststroken die behoren tot de percelen aan de Wycker Brugstraat krijgen om dezelfde reden de bestemming "Centrum", overeenkomstig de in het bestemmingsplan Centrum opgenomen bestemming voor deze objecten.*

*De vergelijking met het object Bourgognestraat 28 gaat daarom niet op: het gehele pand c.q. perceel Bourgognestraat 28 maakt deel uit van het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' in verband met de hier nagestreefde herontwikkeling.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- i. Er wordt, onder verwijzing naar de Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012, voor gepleit dat het pand Bourgognestraat 28 cultuurhistorische waarde heeft en daarom niet gesloopt mag worden. Er dient een cultuurhistorische verkenning met betrekking tot het pand Bourgognestraat 28 te worden uitgevoerd.

*Reactie:*

*De cultuurhistorische waarde van de in het plangebied gelegen objecten is onderzocht. Het pand Bourgognestraat 28 is vanuit cultuur- en bouwhistorisch oogpunt niet zodanig waardevol of uniek dat een gemeentelijke monumentale status aan het pand wordt toegekend.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*



- j. In de regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot dakterrassen. Op het dakterras van Bourgognestraat 28 is een aantal planten aanwezig die drukbezocht worden door insecten. Het dakterras heeft derhalve, naast het gebruik van het dakterras voor ontspanning en recreatie door de bewoners, een functie voor de biodiversiteit in de nabije omgeving. Er wordt daarom bezwaar gemaakt tegen iedere bepaling die het gebruik ervan beperkt of onmogelijk maakt.

*Reactie:*

*De bepalingen met betrekking tot dakterrassen in het ontwerp-bestemmingsplan zijn alleen van toepassing op de te realiseren stadsvilla's in het plangebied. Inmiddels is – in overleg tussen ontwikkelaar, architect, gemeente en omwonenden – bepaald dat op de vier vrijstaande stadsvilla's in het westelijke deel van het plangebied geen dakterrassen zullen worden gerealiseerd. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan zal daarom worden opgenomen dat op de vier bovengenoemde stadsvilla's dakterrassen niet zijn toegestaan.*

*Het dakterras waaraan reclamanten refereren maakt deel uit van de te amoveren bebouwing aan de Bourgognestraat. De in het plan voorgestane inrichting van het binnenterrein leidt – als gevolg van de aanwezigheid van stadstuinen, die momenteel niet aanwezig zijn – naar verwachting tot een grotere mate van biodiversiteit dan in de bestaande situatie het geval is.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- k. Op blz. 5 van de toelichting wordt melding gemaakt van “bewonersparkeerplaatsen en fietsenstalling”. In de rest van het plan alsmede op de tekeningen van de architect is hiervan echter niets terug te vinden. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt, gelet op het feit dat een aantal omwonenden als gevolg van dit gemis hun fietsen en fietskarren op het openbaar trottoir moeten gaan stallen met alle gevolgen van dien. Bovendien wordt, onder verwijzing naar artikel 1.23 (begripsomschrijving van ‘bestemmingsvlak’) van de planregels, bezwaar gemaakt tegen het veranderen van de bestemming van het pand en perceel Bourgognestraat 28 c.q. dat de mogelijkheid om hier bedrijfsvoering te initiëren, zoals op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, wordt afgenomen of beperkt.

*Reactie:*

*Het betreft hier de uitwerkingsregels van de bestemming ‘Gemengd’, zoals opgenomen in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Deze regels dienen bij de uitwerking van de bestemming ‘Gemengd’ in acht te worden genomen. Een uitwerking van deze bestemming zal echter niet plaats vinden, gelet op het feit dat het onderhavige bestemmingsplan Palace Wyck e.o is opgesteld. In dit nieuwe bestemmingsplan worden de in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck opgenomen uitwerkingsregels voor een groot deel gevolgd. Zo wordt er voorzien in een parkeergarage voor auto's van de bewoners van het plangebied alsmede de gasten van het hotel. Een fietsenstalling voor de bewoners van het plangebied wordt niet gerealiseerd, gelet op het feit dat de bewoners van de in het plangebied te realiseren panden voldoende ruimte hebben om de fietsen op eigen terrein te stallen. Omwonenden hebben (uiteraard) een eigen verantwoordelijkheid voor het stallen van fietsen e.d. op eigen terrein.*

*Ten behoeve van hotelgasten en het hotelpersoneel wordt er in de parkeergarage een fietsenstalling gerealiseerd. Eventueel medegebruik door omwonenden van deze fietsenstalling wordt niet op voorhand uitgesloten. Het is aan de hotelexploitant en de omwonenden om hier desgewenst afspraken over te maken. De gemeente ziet dit overigens als positief en zal hiertoe een signaal afgeven richting ontwikkelaar.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- I. Onder verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck wordt er bezwaar gemaakt tegen het feit dat er geen enkele referentie in de plannen staat over het doen van voorstellen om de Bourgognestraat groener te maken of bewoners de ruimte te geven zelf voorzieningen daarin te mogen treffen. De functie 'wonen boven winkels' dient behouden te blijven en er wordt bezwaar gemaakt tegen enige inperking daarvan. De voorgenomen sloop van het pand Bourgognestraat 28 druist in tegen het voornemen – zoals vervat in de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck – om de woonfunctie in Wyck en de stationswijk te versterken.

In de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is sprake van het Fietsverkeersplan uit 1997. Hiervan is niets overgenomen in het nieuwe plan. Er is nergens sprake van vervanging van de parkeermogelijkheden voor bewoners, zowel voor wat betreft auto's als fietsen. Meerdere buurtbewoners worden daardoor ernstig gedupeerd. Sommigen hebben, als gevolg van de goede OV-bereikbaarheid van dit deel van de stad, enkel een fiets, die nu in openbaar gebied geparkeerd zal moeten worden. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat er geen alternatief wordt geboden voor het parkeren van fietsen, fietskarren en auto's door bewoners van de Bourgognestraat en omgeving.

*Reactie:*

*Het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. heeft betrekking op het realiseren van het project Palace. De planvorming voorziet in het amoveren van de garageboxen aan de Lage Barakken en de Bourgognestraat en de bestaande bebouwing ten oosten van het pand Bourgognestraat 56 en het realiseren van nieuwe hoekbebouwing op deze locatie. De beleidsnota Bomen in Beeld, waarvan in de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck sprake is, had betrekking op het vergroenen van de openbare ruimte, o.a. voor wat betreft de Bourgognestraat. De openbare ruimte die door de Bourgognestraat wordt gevormd maakt echter geen onderdeel uit van het onderhavige plangebied. De nota Wonen boven Winkels had betrekking op de delen van de binnenstad waar de bestemming 'Centrum' van kracht was, binnen welke bestemming het in principe niet was toegestaan om op de verdiepingen te wonen. Het Fietsverkeersplan tenslotte had geen betrekking op het plangebied, maar alleen op – buiten het plangebied gelegen – hoofdfietsroutes. Zoals onder k. reeds is aangegeven wordt er voorzien in een parkeergarage voor auto's van de bewoners van het plangebied alsmede de gasten van het hotel. Een fietsenstalling voor de bewoners van het plangebied wordt niet gerealiseerd, gelet op het feit dat de bewoners van de in het plangebied te realiseren panden voldoende ruimte hebben om de fietsen op eigen terrein te stallen. Omwonenden hebben (uiteraard) een eigen verantwoordelijkheid voor het stallen van fietsen e.d. op eigen terrein. Ten behoeve van hotelgasten en het hotelpersoneel wordt er in de parkeergarage een fietsenstalling gerealiseerd. Eventueel medegebruik door omwonenden van deze fietsenstalling wordt niet op voorhand uitgesloten. Het is aan de hotelexploitant en de omwonenden om hier desgewenst afspraken over te maken. De gemeente ziet dit overigens als positief en zal hiertoe een signaal afgeven richting ontwikkelaar.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- m. De begrenzing van de parkeergarage kan ook anders worden ingericht, waarbij het pand Bourgognestraat 28 kan blijven staan. Door het gehele plangebied, met uitzondering van Bourgognestraat 28, te onderkelderen ten behoeve van een parkeergarage is er ruimte genoeg om de ingang van de garage te verleggen. Door ook de gronden waar de stadsvilla's zijn gepland te onderkelderen ten behoeve van de parkeergarage kan er effectief geen sprake van zijn dat er een noodzaak aanwezig is om het pand Bourgognestraat 28 te verwerven en te slopen.

*Reactie:*

*Naar het oordeel van de gemeente is er wel degelijk sprake van een noodzaak om de bebouwing aan een deel van de Bourgognestraat en de Lage Barakken te slopen ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan. Handhaving van het pand Bourgognestraat 28/28b maakt het realiseren van de ondergrondse parkeergarage onhaalbaar, terwijl bovendien het bovengrondse programma niet kan worden gerealiseerd. Het plan zou dientengevolge niet kunnen worden verwezenlijkt. Handhaving van het pand is daarom vanuit zowel stedenbouwkundig als financieel oogpunt niet mogelijk.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- n. Op grond van de planregels van het vigerende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck staat er niets aan in de weg om een atelier te openen in het pand Bourgognestraat 28. Aangezien de eigenaar van het pand van zins is om onteigening van het pand tot aan de hoogste rechter aan te vechten mits er geen acceptabele minnelijke schikking wordt voorgesteld door de gemeente, wordt erop aangedrongen om het bestaande bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in stand te laten voor het pand/perceel Bourgognestraat 28 of in het nieuwe bestemmingsplan een clause op te nemen dat – indien de rechter de eigenaar van het pand in het gelijk stelt – het geheel van functies en rechten, die daaraan zijn verbonden en die het pand op dit moment heeft, in stand blijven. Indien de gemeente door de rechter in het gelijk wordt gesteld, vervallen deze functies en rechten uit het oude bestemmingsplan automatisch en kan het perceel worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

*Reactie:*

*Het in stand laten van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck voor het object Bourgognestraat 28 dan wel het toevoegen van een clause aan het nieuwe bestemmingsplan is niet aan de orde. De gebruikelijke wettelijke planologische en – zo nodig – onteigeningsprocedures zullen worden doorlopen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- o. In het ontwerp is een voetgangerspad voorzien dwars door het op dit moment afgesloten binnenterrein. Voor wie is dit voetgangerspad bedoeld? Voor de mensen die in Wyck wonen? Hoe wordt voorkomen dat jongeren, studenten en toeristen door het binnenterrein gaan dwalen? Op dit moment wordt de Bourgognestraat 's avonds regelmatig opgeschrikt door zingende wandelaars, onderweg tussen station en Vrijthof. Er wordt dan ook geluidsoverlast, zwerfafval, wildplassen en ontlasting verwacht van bezoekers van omliggende horeca en de vele nabijgelegen coffeeshops. Ook worden grote ongeregelheden verwacht tijdens de kermis op het Vrijthof, kerstmarkt en carnaval. Er wordt dan ook bezwaar gemaakt tegen een vrij toegankelijk binnenterrein.

*Reactie:*

*Het binnenterrein wordt ontsloten door een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers en fietsers. Dergelijke verbindingen, die het gebied als het ware openen, zijn kenmerkend voor Wyck en de binnenstad. Het ligt niet voor de hand dat van deze langzaam verkeersverbinding veel gebruik zal worden gemaakt, afgezien van bestemmingsverkeer dat in het plangebied moet zijn. Bovendien is er, als gevolg van het feit dat het binnenterrein bewoond zal worden, sprake van sociale controle. Het ligt daarom niet in de lijn der verwachtingen dat er overlast zal ontstaan. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- p. Het pand Bourgognestraat 28 heeft weliswaar geen officiële monumentale status, maar het is toch het eerste pand dat aan dit deel van de Bourgognestraat is gebouwd. Aangezien dit pand als eerste stond, leunt het dus niet op enige muur van aan de zijkanten aansluitende gebouwen. Het is bouwtechnisch daarom absoluut niet noodzakelijk dat het pand gesloopt wordt. Mocht de gemeente erop aandringen, dan is de eigenaar bereid een bouwkundig ingenieur naar eigen keuze aan te wenden, met dien verstande dat – mocht uit het onderzoek blijken dat het huis in integere staat is – de kosten van het rapport voor de gemeente zijn. Ruimtelijk gezien kan de sloop ‘noodzakelijk’ worden genoemd als voorwaarde om het voorgestelde plan te realiseren. Maar het voorgestelde plan laat dan ook geen enkele ruimte voor behoud. Er lijkt op geen enkele wijze in overweging te zijn genomen om de eigenaar met rust te laten en met een alternatief plan te komen. In een dergelijk alternatief ontwerp zou de nieuwe architectuur, te weten parkeergarage, hotel en stadsvilla’s, alsmede alle andere bouwen en graafwerken om het bestaande gebouw heen komen. Het zou niet onmogelijk moeten zijn om de ingang van de parkeergarage achter de achtermuur te realiseren en de garage om de fundering van het huis heen uit te graven. Verzocht wordt om inzicht te verschaffen in de gemiddelde grondprijs per vierkante meter in dit deel van de stad. Online-prijsonderzoek van een drietal huizen leverde prijzen per vierkante meter op van ca. € 5.600,- tot ca. € 9.200,-, terwijl het aanbod van de gemeente aan de eigenaar van het pand/perceel Bourgognestraat 28 € 1.993,60 bedroeg. Een vergelijkbaar object qua ligging (in Wyck), bedrijfsoppervlak, garage, woonoppervlak, dakterras en toegestane functionele mogelijkheden zal door de eigenaar niet verkregen kunnen worden bij het voorliggende minnelijke aanbod van de gemeente. De door de gemeente aangeboden vergoeding staat niet in verhouding tot de aard, de inhoud en het oppervlak van het object dat de gemeente wenst te verwerven. Is de gemeenteraad er genoeg van doordrongen wat er precies van de eigenaar wordt gevraagd en hoe een billijke ruil eruit zou kunnen zien, vanuit het perspectief van de eigenaar? De hem aangeboden compensatie, die nooit op emotioneel gebied bevredigend kan zijn, kan ook in praktische zin niet als een redelijke handreiking worden aangemerkt. In dat verband wordt tevens gewezen op de grote emotionele belasting voor de eigenaar van het pand als gevolg van de (dreigende) gedwongen verhuizing en de onzekerheid die hiermee gepaard gaat. Het pand Bourgognestraat 28 heeft schade ondervonden als gevolg van het slechte onderhoud van aangrenzende, bij de gemeente reeds in bezit zijnde panden, bijvoorbeeld in de vorm van waterschade, die pas na veel inspanningen vergoed werd. Dit alles in ogenschouw nemend wordt dan ook verzocht om af te zien van de aankoop c.q. de onteigening van het object Bourgognestraat 28.

*Reactie:*

*Zoals onder m. reeds werd aangegeven vloeit de noodzaak tot sloop van het pand Bourgognestraat 28 voort uit het feit dat de ondergrondse parkeergarage en het bovengrondse programma niet kunnen worden gerealiseerd bij behoud van het pand. De beweerde bouwtechnische zelfstandigheid van het object doet daar niet aan af. De gemeente probeert al geruime tijd in contact te komen met de eigenaar van het pand Bourgognestraat 28 om tot overleg te komen alsmede om het mogelijk te maken om een taxateur het pand inpandig te laten opnemen. De gemeente zal (nogmaals) een voorstel doen om tot een afspraak te komen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- q. Uit het rapport “Herontwikkeling Palace Wyck” van Royal HaskoningDHV d.d. 11 november 2019 volgt dat de parkeerbewegingen, door 160 parkeerplaatsen te realiseren in de parkeergarage, worden geschat op 93 aankomende en 93 vertrekkende parkeerbewegingen per etmaal, hetgeen neerkomt op 186 extra auto’s door de Bourgognestraat en de Lage Barakken per etmaal (incl. werknemers hotel en laden/lossen van goederen). Op dit moment staan er maximaal 30 auto’s geparkeerd op het terrein van de oude garage Van Sebillen, hetgeen dan ook neerkomt op een verzesvoudiging van het aantal auto’s in de wijk. Verder wordt vermeld dat de emissiekengetallen voor parkeergarages niet beschikbaar zijn. Reclamanten verwachten een toename van de geluidhinder, extra drukte op straat, toegenomen gevaar voor voetgangers en fietsers en een verzesvoudiging van de fijnstofuitstoot. Het is bekend dat er bij aankomende en vertrekkende verkeersbewegingen bij parkeergarages meer uitstoot is dan alleen stikstof, bijv. fijnstof en benzeen. Hierover is niets terug te vinden in de rapporten. Tevens ontbreekt informatie over de afvoer van de in de garage gegenereerde vervuilde lucht: waar zijn de afvoerpijpen, hoe hoog worden deze en is er rekening gehouden met de windrichting? Onduidelijk is of het plan voldoet aan de huidige NEN2443-normen. In hoeverre voldoen de vrachtwagens die komen laden en lossen aan het Zero Emission-pact van 2025? Wat is de huidige luchtkwaliteit (fijnstof, stikstof, benzeen)? Wat is de verwachte toename van zoveel auto’s en vrachtwagens en wat is de maximale norm? De gegevensverstrekking is zeer ondoorzichtig voor leken. Besluitvorming over dit ontwerp-bestemmingsplan kan pas worden genomen nadat alle gegevens beschikbaar zijn en het treffen van afdoende maatregelen ter minimalisering van de uitstoot duidelijk omschreven zijn.

*Reactie:*

*In het “Akoestisch onderzoek plan Palace” van het bureau Spider Monkey, dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, is de verkeersaantrekkende werking van het project en de akoestische gevolgen daarvan onderzocht. Geconcludeerd wordt dat aan de wettelijke streefwaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.*

*Met betrekking tot stikstof is de invloed van het plan op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden onderzocht met toepassing van de Aerius-richtlijnen. De Aerius-berekening laat zien dat de invloed van het plan op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Paragraaf 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op het aspect luchtkwaliteit in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Met de NIBM-tool 2018 (‘niet in betekende mate’) is berekend of de ontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt NIBM is. Geconcludeerd wordt dat de bijdrage van het door dit plan gegenereerde extra verkeer NIBM is en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.*

*De gedetailleerde uitwerking van de in- en uitrit van de parkeergarage zal pas in het kader van de vergunningverlening aan de orde komen. De afzuiging van de parkeergarage zal aan alle daaraan te stellen wettelijke eisen en normen voldoen.*

*Het Zero Emission-pact 2025 betekent dat met ingang van 2025 (behoudens enkele uitzonderingen) de bevoorrading van aangewezen zones met zero emission-voertuigen dient plaats te vinden. Dat zal ook in Maastricht het geval zijn.*

*Naar het oordeel van de raad is in de toelichting voldoende aandacht besteed aan de verkeerstoename als gevolg van dit plan en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de luchtkwaliteit in en buiten het plangebied.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- r. Uit het “Akoestisch onderzoek plan Palace” van Spider Monkey d.d. 9 december 2019 volgt dat er in dit onderzoek van uit is gegaan dat het pand Bourgognestraat 28 verdwijnt. Er wordt met geen woord gesproken over geluidoverlast in het geval dat het pand blijft staan. Er wordt verzocht om een plan waarbij hotel en stadsvilla’s om het pand Bourgognestraat 28 heen

worden gerealiseerd, voorzien van een onderzoek naar geluidhinder voor bewoners van het pand. Verder wordt bezwaar gemaakt tegen geluidhinder van optrekkende auto's en vrachtwagens.

Uit het rapport "Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace" van Spider Monkey d.d. 19 februari 2019 wordt bij het onderzoek naar 'knelpunten' met geen woord gesproken over het pand Bourgognestraat 28, omdat men ervan uitgaat dat het gesloopt zal worden. Hetzelfde geldt voor het rapport "Herontwikkeling Palace locatie, onderzoek stikstofdepositie" d.d. 21 november 2019 van Lievense Adviseurs en Ingenieurs.

Uit het rapport "Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie Palace te Maastricht" van Witteveen+Bos d.d. 18 februari 2011 volgt dat op de legenda Verdachte Locaties duidelijk te zien is dat op het perceel Bourgognestraat 28 zich geen verdachte locatie bevindt. Aldus vervalt enig argument om de bodem onder het pand mee te willen nemen in een bodemsanering. In de bijlage XXL Globale Ligging Kabels en Leidingen is te zien dat geen enkele kabel of leiding het pand kruist, waardoor ook enige grond om hier te moeten breken voor de ontsluiting en herstructurering van omringend gebied ontbreekt.

*Reactie:*

*De verrichte onderzoeken hebben betrekking op het onderhavige plan, waarbij ervan uit is gegaan dat het pand Bourgognestraat 28 zal verdwijnen om de in het plan opgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Zoals eerder reeds werd aangegeven vloeit de noodzaak tot sloop van het pand Bourgognestraat 28 voort uit het feit dat de ondergrondse parkeergarage en het bovengrondse programma niet kunnen worden gerealiseerd bij behoud van het pand.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- s. In het rapport "Soortgericht vleermuis-, gierzwaluw- en steenmarteronderzoek projectlocatie Palace te Maastricht" van Ecolyrium d.d. 18 oktober 2018 staat: "De meeste woningen zijn dermate verouderd en niet systematisch gerenoveerd op het gebied van duurzaamheid en energiehuishouding dat het doen van aanpassingen in relatie tot sloop en herinrichting te kostbaar is. Daarnaast zijn de te slopen woningen klein van aard en voldoen ze niet aan de standaarden van de bouwnormen."
- Tegen deze formulering wordt bezwaar gemaakt. Het pand Bourgognestraat 28 is in de loop der tijden goed onderhouden en de zolder is geïsoleerd. Het schilderwerk aan de voorzijde is aan vernieuwing toe, de achterzijde is goed bijgehouden. Het pand is ook niet klein te noemen. Dat de panden eromheen verpauperd zijn ligt aan de gemeente, die al jaren geen onderhouds- en renovatiemaatregelen aan de bij haar in bezit zijnde panden heeft ondernomen.
- In het ecologisch rapport wordt voorts geen aandacht besteed aan de mussen en roodstaarten in het plangebied. De werkzaamheden zullen hun leef- en fourageergebied verstoren. Met betrekking tot de steenmarter wordt in het rapport geconstateerd dat er alleen oude uitwerpselen van de steenmarter zijn gevonden, geen nieuwe. Geconcludeerd wordt daarom dat er geen sprake meer is van een actief en permanent door de steenmarter bewoonde locatie. Op de zolder van het pand Bourgognestraat heeft echter, aldus de indieners van de zienswijze, in de winter van 2019-2020 tot en met mei een steenmarter met tenminste één jong geleefd. Deze werd in juni 2020 ook nog, samen met haar jong, in de nabijheid van het pand gesignaleerd.
- Er wordt voor gepleit om de bestaande bomen op het binnenterrein te laten staan. Volgens de tekeningen zijn weliswaar nieuwe bomen voorzien (gleditia), maar dit zijn geen inheemse bomen. Inheemse bomen zijn belangrijk voor vogels en insecten en beter bestand tegen ziektes. Bovendien bieden volwassen bomen een heel andere habitat dan jonge bomen. Tevens wordt gepleit voor het aanplanten van struiken en het creëren van onkruidhoekjes ten behoeve van het stimuleren van biodiversiteit.

*Reactie:*

*Door Ecolybrium is onderzoek (eerste verkenning) verricht naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten in het plangebied. In het onderzoek wordt aangegeven dat onderzoek is verricht naar het voorkomen van broedvogels en grondgebonden zoogdieren in het algemeen en naar steenmarters, vleermuizen en gierzwaluwen in het bijzonder. Alleen de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis kon in 2018 worden vastgesteld. Voordat er wordt gesloopt en gebouwd zal echter nog nader onderzoek plaatsvinden. Indien uit dit vervolgonderzoek blijkt dat er daadwerkelijk sprake is van de aanwezigheid van de steenmarter in het plangebied, dan zijn de bepalingen van de Wet natuurbescherming van toepassing, welke vanzelfsprekend in acht zullen worden genomen.*

*De ontheffing en daarmee ook het realiseren van mitigerende voorzieningen zal voorwaarde zijn bij de nog aan te vragen en te verlenen vergunningen ten behoeve van de activiteiten slopen en bouwen. Mocht het treffen van mitigerende maatregelen nodig blijken, dan worden de natuurwaarden hiermee geborgd.*

*Momenteel zijn twee bomen aanwezig op het binnenterrein. Deze bomen zullen te zijner tijd worden gerooid. Hiervoor zal een vergunning worden aangevraagd. Een groot deel van het binnenterrein zal bestaan uit particuliere grondstukken; het is aan de bewoners om hun perceel met stadstuin naar eigen smaak en inzicht in te richten. Het is aannemelijk dat er in de nieuwe situatie meer groen (bomen, hagen, etc.) zal zijn dan in de huidige situatie (met bijna 100% bebouwing en verharding).*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- t. De kleur van de bakstenen in het ontwerp wordt als veel te donker ervaren. Het bouwen van villa's op het binnenterrein gaat de rust verstoren. Stadsvilla's in twee bouwlagen zouden wellicht nog acceptabel zijn, maar met drie bouwlagen gaat de privacy van omwonenden verloren. Een groenere invulling van het binnenterrein zou veel beter passen. Bovendien ontbreekt een onderzoek naar de verkoopbaarheid van de stadsvilla's, in deze wijk, met een openbaar voetpad ernaast. De parkeergarage biedt geen enkele meerwaarde voor de buurtbewoners. Het hotel en de extra bewoning zullen het rustige karakter van het binnenterrein ernstig aantasten c.q. tenietdoen. Gepleit wordt voor een alternatief bouwplan waarbij Bourgognestraat 28 behouden kan blijven. Een alternatief zou kunnen zijn om de bestaande voorgevels (m.u.v. Bourgognestraat 28, dat in zijn geheel behouden zou moeten blijven) te behouden (inclusief de garages), om het bestaande karakteristieke beeld te handhaven. Dit geldt ook voor de oude boekenwinkel, die een prachtige gevel heeft die behouden zou dienen te blijven.

Er wordt nu een enorm offer gevraagd van de eigenaar van Bourgognestraat 28, terwijl het verwezenlijken van het Palace-project naar het oordeel van reclamanten niet als een groot maatschappelijk belang kan worden aangemerkt.

Het project is niet in het belang van Wyck, want daar waar er eerst nog sprake was van een aanvulling op het geheel aan hotelvoorzieningen in de stad door middel van een luxehotel, is het blijkbaar niet duidelijk of op den duur niet een concurrent hotel voor de bestaande hotels zal ontstaan bij wisseling van de exploitant. Er is ook niet vastgelegd wanneer van exploitant gewisseld kan worden.

Het project is ook niet in het belang van de bewoners, want wat wordt de bewoners anders geboden dan een lelijk uitzicht en géén vervangende fietsenstalling?

Het belang van een Amerikaanse hotelketen? Het belang van een paar mensen die hun naam mogen verbinden aan een prestigeproject, het belang van mensen met geld (de nieuwe eigenaren en high end-bezoekers), van evenementen als TEFAF en Rieu, eenmaal, tweemaal per jaar.

Hoe is de hotelmarkt nu met Covid19? Wat is de bezettingsgraad op dit moment ten opzichte van het gemiddelde van de afgelopen jaren in de hotels in de binnenstad? De verkoop was onderhands, mogen omwonenden niet weten hoeveel voor het pand betaald is? Voor al deze mensen die niet van Maastricht zijn, voor een parkeergarage voor mensen die naar een hotel komen, van buiten de stad komen, moet een levenslange buurtbewoner wijken en de andere buurtbewoners lijden. Het belang van de bewoners van Wyck lijkt geen enkele plaats te hebben in dit plan.

Gepleit wordt voor faciliteiten die de bewoners van de Bourgognestraat ten goede komen, zoals een fietsenstalling en meer parkeerplaatsen voor plaatselijke vergunninghouders. De bewoners wensen een groene invulling van het binnenterrein. Gedacht wordt aan een binnentuin, mogelijk openbaar toegankelijk, maar wel met een beheerder en afsluitbaar in de avond- en nachtelijke uren. Bovendien is het wenselijk dat er aan het nieuwe gebouw aan de straatzijde geveltuinen met klimplanten en bloemen komen, die mogelijk, zoals nu, door de buurtbewoners worden onderhouden. Dit zou het leefklimaat in de Bourgognestraat sterk ten goede komen.

*Reactie:*

*De kleur van de toe te passen bouwmaterialen zal aan welstandstoetsing onderhevig zijn en komt nog aan de orde in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. De gemeente zal dit als aandachtspunt meegeven aan de ontwikkelaar en de architect.*

*Met dit plan wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de in het in 2001 door de raad vastgestelde bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck opgenomen uitwerkingsregels.*

*Op grond van het gemeentelijke woonbeleid bestaat in deze binnenstedelijke omgeving nog behoefte aan het realiseren van grondgebonden eengezinswoningen van een bovengemiddelde kwaliteit. Op de haalbaarheid en wenselijkheid van een hotel in het plangebied is onder d. reeds ingegaan, terwijl onder m. reeds werd ingegaan op de noodzaak om de bestaande bebouwing aan de Lage Barakken alsmede aan de Bourgognestraat 26 t/m 36b te vervangen.*

*Borging van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt, zoals hiervoor al werd aangegeven, zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk plaats.*

*De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling van het plangebied, die reeds in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001 op hoofdlijnen in de vorm van uitwerkingsregels werd voorzien, betekent naar ons oordeel een opwaardering van het gehele plangebied.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*



### Reclamant 13

De buurt is achteruitgegaan sinds de sluiting van Cinema Palace en garage Van Sebillen. De graffiti en de algehele ongeordende aanblik van de biocoopgevel tot aan de vervallen panden Bourgognestraat 34 en 32 maken geen positieve indruk. Het is logisch dat er met de nu niet optimaal benutte ruimte iets moet gebeuren. Dit geldt echter niet voor het pand Bourgognestraat 28.

Het realiseren van nieuwe woningen ligt voor de hand. Het toevoegen van nog een hotel echter niet. Bij aankomst op het station is Wyck de voordeur van Maastricht. Dit gebied is altijd commercieel geweest, maar met een hotel op vrijwel elke hoek van de straat begint het op Amsterdam te lijken. Er zijn veel dingen verbeterd, zoals de promenade tegenover het station en de ondergrondse fietsenstalling. De looproute naar de St. Servaasbrug is op zijn minst interessant te noemen. Het is echter ook van belang dat er in een dergelijk druk gebied enkele straten zonder horeca en winkels blijven bestaan. Het eerste en het tweede gedeelte van de Bourgognestraat, gesplitst door de Wilhelminasingel, hebben een totaal andere uitstraling. De Lage Barakken tussen Palace en Hoogbrugplein en het deel van de Bourgognestraat binnen de singel zijn uitzonderingen op de regel van één of meerdere cafés, coffeeshops, winkels en hotels in elke straat binnen een straal van 500 meter. Hiermee is de Bourgognestraat ook aanzienlijk rustiger qua autoverkeer en dat maakt het wonen hier o.a. zo prettig.

Volgens de gemeente is er een quotum voor het aantal hotels en is dat aantal nog niet overschreden. Realistisch bekeken zijn er tussen het station en de St. Servaasbrug de volgende hotels en pensions: Kaboom, L'Empereur, Sansa, Designhotel, Expat Housing, Bourgogne Suite, Alex, Town House, Green Elephant Hostels, St. Martenslane, The Dutch, Beaumont, De Poshoorn en Crowne Plaza, allemaal binnen vijf tot tien minuten loopafstand van elkaar. Desalniettemin wordt door gemeente en ontwikkelaar betoogd dat er nog behoefte is aan nog een hotel met parkeergarage. Los van het feit dat dit evident onzinnig is, zou dit natuurlijk het karakter van de Lage Barakken en de Bourgognestraat drastisch veranderen van een residentiële omgeving naar een toeristische en commerciële omgeving, met een niet te voorspellen toename van verkeer, toerisme en daarbij behorende overlast.

Het is voor omwonenden niet wenselijk dat deze woonomgeving wordt getransformeerd naar een commercieel toeristisch gebied voor financiële belangen. In een stad moet ook gewoond worden en niet alleen maar gewinkeld, gegeten en gedronken. Ook in een stadscentrum moet rust gevonden kunnen worden. Het nu voorgestelde bestemmingsplan gaat een dermate drastische verandering brengen dat het gebied Palace Wyck niet meer herkenbaar zal zijn en bovendien een te sterk contrast zou geven ten opzichte van de bestaande huizen, onder meer Bourgognestraat 28. Daarom wordt met klem bezwaar gemaakt tegen deze plannen. Het pand Bourgognestraat 28 dient te blijven bestaan zoals het is.

#### *Reactie:*

*Het oordeel van reclamant, dat het plangebied momenteel een rommelige en ongeordende aanblik biedt, wordt van gemeentelijke zijde gedeeld. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het planologische kader voor een kwaliteitsimpuls van het plangebied en nabije omgeving, waarbij voorzien wordt in een bij de omgeving passend gebruik in de vorm van het realiseren van een rustig en intiem binnenterrein met woonfunctie, een hotel nabij de kruising van de Lage Barakken met de drukke Wycker Brugstraat en hotelappartementen voor langduriger verblijf tussen het hotel en de bestaande woningen. Het realiseren van dit specifieke hotel op deze locatie is in overeenstemming met het gemeentelijke hotelbeleid. Uit de haalbaarheidsstudie ten behoeve van het hotel blijkt gemotiveerd dat het aannemelijk wordt geacht dat de gehanteerde hotel formule en de specifieke kenmerken van het geprojecteerde hotel een eigen additionele bezoekersstroom zal genereren, welke positieve effecten voor de stad heeft.*

*De Lage Barakken en met name de Bourgognestraat blijven daarbij rustige straten; in planologische zin wordt het aantal mogelijke functies zelfs beperkt in vergelijking met de bestaande planologische regeling in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Dat de*

*bestaande rustige woonomgeving zou veranderen in een toeristische commerciële omgeving wordt dan ook bestreden. Het bestaande aantal verkeersbewegingen van ca. 1.000 per etmaal zal als gevolg van de realisatie van het plan in geringe mate stijgen, met 186 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen in de Bourgognestraat zal nauwelijks wijzigingen ondergaan als gevolg van het plan. Het plan sluit in dat opzicht juist goed aan bij de overwegende woonomgeving.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

## Reclamant 14

De grootvader van reclamant heeft een Bank van Lening opgericht om de vluchtelingen van de Eerste Wereldoorlog te helpen en de ellende en armoede die uit deze oorlog voortvloeiden te verminderen. De vader van reclamant heeft deze Bank van Lening op het adres Bourgognestraat 28 voortgezet, totdat de bank tijdens de Tweede Wereldoorlog door de Duitse bezetter werd verboden en met hulp van de gemeente de administratie van de bank in beslag werd genomen. Vele klanten werden daardoor tijdens de oorlog in Duitsland tewerkgesteld. Als gevolg van het verraad van een medewerker van de gemeente is de vader van reclamant in een werkkamp beland. Het werd de vader van reclamant door de gemeente na de oorlog verboden om weer verder te gaan met de bank; hij is daarop een meubelzaak in het pand begonnen. Deze zaak bestaat tot op heden, als besloten zaak. Tevens was hij ondersteuner van de 'Maastrichtse School' van beeldend kunstenaars, zoals Scheffers, Hul, Schoonbrood, Jonas e.a., waarvan hij talrijke werken kocht, zoals gebrandschilderde ramen die thans onlosmakelijk met het pand Bourgognestraat 28 verbonden zijn. Een grote pianovleugel is tijdens de bouw in het huis geplaatst, waarop beroemde muzikanten gespeeld hebben.

Er wordt verzocht geen toestemming te geven c.q. medewerking te verlenen aan het plan om het pand Bourgognestraat 28 voor € 750.000,- te slopen voor een geplande parkeergarage. Van de Palace kan een parkeergarage worden gemaakt in plaats van een karakteristiek cultuurhistorisch pand te vernietigen.

### *Reactie:*

*Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een ondergrondse parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van reclamant. Handhaving van het pand Bourgognestraat 28 maakt het realiseren van de ondergrondse parkeergarage onhaalbaar, terwijl bovendien het bovengrondse programma niet kan worden gerealiseerd. Het plan zou dientengevolge niet kunnen worden verwezenlijkt. Handhaving van het pand is daarom vanuit zowel stedenbouwkundig als financieel oogpunt niet mogelijk. Met het plan wordt aangesloten op de bestaande planologische regeling met o.a. als uitgangspunt het realiseren van aaneengesloten schilbebouwing aan de Lage Barakken en Bourgognestraat in vier bouwlagen, met de vierde laag als kap/setback.*

*De gemeente probeert in het kader van een minnelijke verwerving reeds sinds jaren met de eigenaar van het object in gesprek te komen om te bezien wat voor de eigenaar een oplossing zou kunnen zijn. Over het verwervingsproces en ten behoeve van een reactie op de reeds van gemeentelijke zijde gedane aanbiedingen zal de gemeente (nogmaals) een voorstel aan reclamant doen om tot een afspraak te komen.*

*De gemeente staat open voor overleg over het behoud van – van het pand deel uitmakende – waardevolle elementen en kunstobjecten, zoals bijvoorbeeld de in de zienswijze genoemde gebrandschilderde ramen.*

*Deze zienswijze bevat geen inhoudelijke planologische onderdelen en is dan ook ongegrond.*

## Reclamant 15

In 2001 is voor Wyck het huidige bestemmingsplan (St.Maartenspoort/Wyck) vastgesteld. Daarbij is voor de invulling van het Palace-terrein een bijlage opgenomen. Deze bijlage is tot stand gekomen in overleg met de bewoners van de Bourgognestraat. In deze bijlage is een bouwplan geschetst waarbij de toekomstige bebouwing min of meer zou overeenkomen met de huidige, bestaande bouwmassa, dus even groot als de bestaande loods en de bestaande smidse.

Daarnaast geeft het bestemmingsplan aan dat binnenterreinen bestemd zijn voor relatief lage bijgebouwen en dus niet voor hoofdbebouwing. Er zijn geen argumenten waarom dat voor de invulling van het Palace-terrein niet zou gelden.

In 2008 zijn de plannen ontstaan zoals deze nu ook zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Over deze plannen heeft appellant destijds contact gehad met de toenmalige projectleider van de gemeente, die aangaf dat de inbreuk op het bestaande uitzicht en de bestaande lichtinval niet zo erg zouden zijn als appellant vreesde. Als referentie werd toen de kerktoeren van de St. Martinuskerk aan de Rechtstraat aangehouden, waarvan in de bestaande toestand de torenspits zichtbaar is. Deze zou niet minder zichtbaar worden dan in de bestaande situatie. Deze expliciete toezegging betekent naar schatting dat de nieuwe bebouwing achter het huis van appellant niet meer dan ca. 5 meter hoog zou kunnen zijn.

In de afgelopen jaren heeft de nieuwe projectleider van de gemeente diverse overleggen met de buurtbewoners gevoerd. Deze overleggen hebben helaas nog niet tot een bevredigend resultaat gevoerd.

Naar aanleiding van het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan heeft appellant de volgende zienswijzen: het bouwplan voor het Palace-terrein, zoals toegevoegd aan het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001, is tot stand gekomen in overleg met de buurt en had dus draagvlak. Verzocht wordt om dit bouwplan ook nu te volgen.

Het bestemmingsplan uit 2001 zegt tevens dat binnenterreinen bedoeld zijn voor bijgebouwen. Verzocht wordt daarom om beargumenteerd aan te geven waarom de gemeente van mening is daarvan voor het Palace-terrein af te kunnen wijken door op het binnenterrein hoofdbebouwing te plannen.

In het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan staat een bouwhoogte vermeld van o.a. 7,5 meter en 10,5 meter. In het door de ontwikkelaar uitgewerkte bouwplan is de bouwhoogte van de tweelaagse woningen overigens 7 meter. Deze 7,5 c.q. 7 meter bouwhoogte zijn veel hoger dan de toentertijd toegezegde 5 meter. Eerder is ook door de gemeente en de ontwikkelaar/architect geopperd om de tweelaagse bebouwing uit te voeren als eenlaagse bebouwing met een schuine kap. Daarmee zou de eerdere toezegging wel gehaald kunnen worden.

Het huidige ontwerp-bestemmingsplan bevat voor meerdere woningen de mogelijkheid om een dakterras te realiseren. De uitwerking door de ontwikkelaar bevat geen dakterrassen. Verzocht wordt daarom om deze mogelijkheid ook uit het ontwerp-bestemmingsplan te verwijderen.

### *Reactie:*

*Het stedenbouwkundige plan uit 1999, dat deel uitmaakt van het inspraakevaluatierapport dat als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck, voorzag in een tenminste vergelijkbare bebouwingsdichtheid van het binnenterrein dan met het onderhavige plan het geval is. In het westelijke deel van het binnenterrein waren vier grondgebonden woningen voorzien welke aaneengesloten konden worden gerealiseerd, met de achtertuin grenzend aan de percelen aan de Bourgognestraat en met de voorzijde gelegen aan een nieuw straatje dat vanuit de Wycker Grachtstraat het binnenterrein ontsloot. Ten noorden van het straatje was, tot aan het perceel van Wycker Grachtstraat 7, een plantsoen voorzien. In het oostelijke deel van het binnenterrein was een tweelaagse parkeergarage voorzien, waarvan de onderste laag deels ondergronds lag en 0,8 meter boven maaiveld uitstak. De bovenste laag lag compleet boven maaiveld. Op deze parkeergarage was aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken schilbebouwing in de vorm van woningen geprojecteerd, resulterend in vier*

*bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag als setback was voorzien. Op het binnenterrein, op onderste laag van de parkeergarage, was een blok woningen voorzien in drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag als setback zou worden uitgevoerd. Ter plaatse van het gebouw van de Palace-bioscoop was nieuwbouw voorzien in een iets kleinere bouwmassa dan het bestaande bioscoopgebouw, met daarachter een binnenplein en een nieuw gebouw. Het gebied zou – zoals in het nu voorliggende plan eveneens het geval is – worden ontsloten door binnenstraatjes vanuit de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken.*

*Het bestemmingplan St. Maartenspoort/Wyck geeft inderdaad aan dat binnenterreinen normaal gesproken bestemd zijn voor relatief lage bijgebouwen en dus niet voor hoofdgebouwing. Dit geldt echter niet voor het onderhavige binnenterrein, waarvoor in het bestemmingsplan uitwerkingsregels zijn opgenomen die het realiseren van het bovenomschreven stedenbouwkundige plan uit 1999 mogelijk maken, waarbij wel is voorzien in het realiseren van hoofdgebouwen (o.a. woningen) op het binnenterrein.*

*Een bouwhoogte van vijf meter voor een grondgebonden woning is niet voor de hand liggend, indien men in aanmerking neemt dat een enkele bouwlaag reeds een hoogte van tenminste drie meter in beslag neemt. Dit zou immers tot gevolg hebben dat de tweede bouwlaag dan wel kap, met een hoogte van maximaal twee meter, niet voor bewoning gebruikt zou kunnen worden.*

*Mede naar aanleiding van deze zienswijze is echter nog eens onderzocht of de hoogte van de vier in het westelijke deel van het plangebied geprojecteerde vrijstaande stadsvilla's kon worden verlaagd. Overleg met de architect en de ontwikkelaar heeft ertoe geleid dat deze vier woningen allemaal zullen worden verlaagd tot twee bouwlagen, en een maximale bouwhoogte van 6,85 meter krijgen. De vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte.*

*Daarnaast komen de op deze woningen geprojecteerde dakterrassen te vervallen. Tevens zullen op de verdieping van de woningen 1, 4 en 5 geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd aan de gevels die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de bestaande woningen aan de Bourgognestraat c.q. de Wycker Grachtstraat (westelijke gevel woning 1 en zuidelijke gevel woningen 4 en 5). Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen.*

*Naar het oordeel van de gemeente is het huidige plan geen verslechtering in vergelijking met het stedenbouwkundige plan uit 1999, gelet op het feit dat het huidige plan in vrijstaande woningen (met daartussen doorkijk) voorziet in plaats van de mogelijkheid tot het realiseren van een aaneengesloten bebouwingwand die op basis van het stedenbouwkundige plan uit 1999 mogelijk was.*

*De Welstandscommissie dient de definitieve architectuur en het materiaalgebruik voor het plan overigens nog te beoordelen, hetgeen aan de orde komt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dan is er voor omwonenden/belanghebbenden nog de mogelijkheid voor overleg en eventueel bezwaar. Nu is het vastleggen van het planologische kader aan de orde: functies, bouwvlakken, maximale bouwhoogte, etc.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen, gegrond. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt in de regels opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd aan de westelijke gevel van woning 1 alsmede aan de zuidelijke gevel van de woningen 4 en 5, die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende woningen aan de Bourgognestraat.*

## Reclamant 16

- a. Het wordt toegejuicht dat er wordt nagedacht over het ontwikkelen van het Palace-gebied. Evenwel kleven er ongewenste effecten aan het voorgestelde ontwerp-bestemmingsplan voor de omgeving en de huidige bewoners, die grondslag geven om zienswijzen in te dienen. Het plan rust voornamelijk op het realiseren van een hotelfunctie. De burger kan zich echter geen beeld vormen van de noodzaak en haalbaarheid van dit hotel, omdat de haalbaarheidsstudie ontbreekt in de openbare stukken. Nochtans is de haalbaarheidsstudie noodzakelijk, zoals gesteld op blz. 9 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan. Het ontnemt de burger het recht op informatie en maakt argwanend.

### *Reactie:*

*De aanvullende behoefte aan het hotel binnen de Maastrichtse hotelmarkt wordt aangetoond in het externe onderzoek dat in opdracht van de initiatiefnemer van het project is uitgevoerd en waarvan de bevindingen zowel door de gemeente als door een onafhankelijk en deskundig extern bureau worden bevestigd. In verband met vertrouwelijke bedrijfsgegevens zijn beide rapporten niet onmiddellijk openbaar gemaakt. Achteraf gezien was het beter geweest dit wel te doen. Beide rapporten zijn inmiddels als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij de vertrouwelijke bedrijfsgegevens onleesbaar zijn gemaakt.*

*Deze zienswijze is gegrond. Het haalbaarheidsonderzoek van Sweco alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door ZKA worden als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.*

- b. De “mid- and longterm stay”-functie van het hotel biedt woonruimte aan voornamelijk werkenden die tussen een maand en een jaar in Maastricht willen verblijven. De noodzaak om deze woonfaciliteit in de binnenstad te willen realiseren, waar de meeste economische faciliteiten aan de rand van de stad zijn gelegen, is niet onderbouwd. Het zou logisch zijn om een dergelijke functie, indien daadwerkelijk nodig en haalbaar, dichterbij de economische activiteiten te realiseren, zoals in Randwyck. In plaats van deze hotelfunctie zouden stadswoningen overwogen kunnen worden, bij voorkeur in het middensegment (tot € 500.000,-) en niet alleen stadsvilla's in het hoge segment.

### *Reactie:*

*De hotelappartementen zijn niet uitsluitend bedoeld voor werkenden die tussen een maand en een jaar in Maastricht willen verblijven, maar ook voor regulier kort hotelverblijf. De locatie van deze hotelappartementen, in Wyck nabij de binnenstad en op loopafstand van het station en het centrale busstation, is naar het oordeel van de gemeente geschikt voor beide vormen van verblijf. Mede door de nieuwe verbindingstraatjes ontstaat een op zich staande stedelijke ontwikkeling met een aantal separate woningen met stadstuinen op het binnenterrein. De gemeente is van oordeel dat dit, in combinatie met de hotelfunctie, een impuls zal geven voor dit deel van Wyck. Het realiseren van enkele eengezinswoningen van bovengemiddelde kwaliteit in een binnenstedelijke omgeving past binnen het gemeentelijke woonbeleid.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- c. De nokhoogte van het voorgestelde hotelgebouw aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken (tot aan de façade van het oude Palace-gebouw) is tenminste één laag hoger dan de nokhoogte van de huidige gebouwen die afgebroken zouden dienen te worden. Dit zou het uitzicht vanuit het appartementencomplex Lage Barakken 39 op de niveaus D en E belemmeren en daarmee de

huidige leefkwaliteit reduceren. Thans is er vanaf deze niveaus zicht op de kerktorens aan het Vrijthof en de tussenliggende delen van Maastricht. Het zou logisch zijn om, voor welke functie dan ook, de nokhoogte aan te houden van de af te breken gebouwen aan de Bourgognestraat 28-36.

*Reactie:*

*Bebouwing in drie lagen met kap is niet ongebruikelijk in Wyck. In de uitwerkingsregels van de bestemming "Gemengd gebied" voor het onderhavige plangebied in het nu geldende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is voor de buitenschil van het plangebied ook drie lagen met kap of met setback voorzien, waarbij wordt aangegeven dat in voorkomend geval – voor zover passend – zelfs vier lagen met kap mogelijk zijn.*

*Mede naar aanleiding van deze zienswijze is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten van het geprojecteerde gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd van 14,90 meter naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het gebouw tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat is het buurpand van de nieuwbouw, met een goothoogte van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe hoekgebouw (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt.*

*Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekblok aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten. Bovendien zal de dakhelling worden opgenomen in de regels en/of op de verbeelding. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- d. De voorgestelde nokhoogte heeft ook invloed op de waarde van de appartementen Lage Barakken 39D en 39E. Uitzicht is een belangrijke waardebepalende factor voor appartementen. Het voorgestelde plan zal de economische waarde negatief beïnvloeden. Het zou daarom logisch zijn om de bestaande nokhoogte aan te houden. Mocht onverhoopt aan de plannen worden vastgehouden, dan zouden de betrokken eigenaars financieel gecompenseerd dienen te worden (€ 25.000,- per eigenaar) en voor de komende tien jaren de WOZ-waarde bevroren dienen te worden.

*Reactie:*

*Zoals onder c. reeds werd aangegeven wordt de hoogte van het hoekgebouw in vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp met meer dan een meter verlaagd en is daarmee lager dan de hoogte van de bestaande te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat.*

*De Wet ruimtelijke ordening biedt een regeling met betrekking tot planschade. Indien reclamant van mening is dat hij als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan schade zal leiden, dan kan hij een gemotiveerd verzoek tot vergoeding van planschade aan het college van burgemeester en wethouders richten. Dit verzoek zal vervolgens door een onafhankelijk deskundige worden beoordeeld, die het college inhoudelijk zal adviseren. Van een ontvankelijk verzoek om vergoeding van planschade kan eerst sprake zijn na het onherroepelijk rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- e. De voorziening van de parkeergarage voor 160 auto's voor gasten en personeel veroorzaakt een onnodige toename van de verkeersbewegingen. In de nabije omgeving zijn op loopafstand vier openbare parkeervoorzieningen beschikbaar; voorzieningen die niet maximaal gebruikt worden en de gevraagde capaciteit van 160 auto's aankunnen. Het betreft de Colonel, Plein 1992, de Griend en Bonnefantemuseum. Voorgesteld wordt om de beschikbare voorzieningen te gebruiken en de voorgestelde voorziening te heroverwegen. Ook de huidige buurtbewoners moeten namelijk gebruik maken van de algemene parkeervoorzieningen.

*Reactie:*

*Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Met het realiseren van een parkeergarage binnen het plangebied die, met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen, een capaciteit van 160 parkeerplaatsen heeft, wordt de parkeerbehoefte niet afgewenteld op de openbare ruimte c.q. op openbare parkeergarages. Het aantal verkeersbewegingen dat door het project wordt gegenereerd is relatief gering en bedraagt 186,3 per etmaal, terwijl er in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- f. Het realiseren van een parkeergarage zou ook moeten worden heroverwogen omdat geen van de beschikbare stukken expliciet aandacht schenkt aan de leefbaarheid en veiligheid van de huidige bewoners, met name van degenen die woonachtig zijn aan de Lage Barakken en de Bourgognestraat (zie figuren 6 en 7 in het rapport van Royal HaskoningDHV). De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte stelt dat het "waarborgen van een leefbare en veilige omgeving" een vereiste is. De kruising Lage Barakken-Bourgognestraat is, zoals gesteld in het rapport van Royal HaskoningDHV, inderdaad een rustige kruising. Dat zal met deze parkeervoorziening veranderen. Opvallend is verder dat enkele jaren geleden de gemeente de omgeving nog autoluw wenste te maken; thans wenst zij een rustige verkeerssituatie ten koste van de huidige bewoners te intensiveren met alle gevolgen van dien voor leefkwaliteit en veiligheid.

*Reactie:*

*Gelet op de geprognosticeerde geringe toename van het aantal verkeersbewegingen in de Lage Barakken ligt het niet voor de hand om te veronderstellen dat als gevolg van de aanwezigheid van deze niet openbare parkeergarage de leefbaarheid en de veiligheid van de omwonenden onder druk komt te staan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*



## Reclamant 17

- a. Het is goed dat er in het gebied iets gaat gebeuren. De nokhoogte van de beoogde bebouwing is echter beduidend hoger dan de nokhoogte van de bestaande bebouwing en tevens hoger dan de hoogte van de bebouwing verderop in de straat. Tweelaagse bebouwing wordt vervangen door vierlaagse bebouwing. In dat verband wordt tevens aangehaald dat in 2015 aan de achterzijde van het object van reclamant de bestaande bebouwing, die een kap had, is opgehoogd door het vervangen van de kap met een gehele bouwlaag met plat dak, als gevolg waarvan het bouwvolume aanmerkelijk is vergroot.

### *Reactie:*

*Bebouwing in drie lagen met kap is niet ongebruikelijk in Wyck. In de uitwerkingsregels van de bestemming "Gemengd gebied" voor het onderhavige plangebied in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is voor de buitenschil van het plangebied ook drie lagen met kap of met setback voorzien, waarbij wordt aangegeven dat in voorkomend geval – voor zover passend – zelfs vier lagen met kap mogelijk zijn.*

*Mede naar aanleiding van deze zienswijze is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten van het geprojecteerde gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd van 14,90 meter naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat een goothoogte heeft van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe bouwblok (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt.*

*Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over.*

*De nokhoogte van de geprojecteerde bebouwing wordt daarmee inderdaad hoger dan de nokhoogte van de het gebouw met de garages, maar lager dan de nokhoogte van de bestaande te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat.*

*Naar het oordeel van de gemeente is deze nieuwe ontwikkeling inherent aan de ligging in een dichtbebouwde binnenstedelijke omgeving: specifiek op deze locatie ligt het, sinds de vaststelling van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in januari 2001, in de planologische lijn der verwachtingen dat de bestaande bebouwing – in de vorm van garages met een opstaande muur erboven – zal worden vervangen door nieuwe, hogere bebouwing met een andere functie.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekblok aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten.*

*Bovendien zal de dakhelling van het gebouw worden vastgelegd in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- b. In de bebouwing die aan de overzijde van de straat is geprojecteerd zijn hotelappartementen voorzien. De ervaring met short-stay-gasten is niet altijd positief; dit hangt vooral samen met de formule. Verzocht wordt om hierover meer informatie te verschaffen. De toegang is nu aan de Bourgognestraat voorzien. Kan deze toegang niet aan de achterzijde, op het binnenterrein, worden gerealiseerd? Voor de bewoners van de hotelappartementen is geen fietsenstalling voorzien. Voor de mensen die een jaar hier zullen verblijven is dit wellicht wel nodig.

*Reactie:*

*De hotelappartementen maken deel uit van het hotel. Deze appartementen zijn zowel bedoeld voor regulier kort hotelverblijf als voor langer verblijf – met hotelservice – voor maximaal één jaar. Alleen voor de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat wordt de toegang van de appartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat gesitueerd, waarbij wordt aangesloten bij het bestaande stedenbouwkundige beeld van de entreesituatie van de bestaande huizen in de omgeving. De entrees naar de appartementen op de begane grond zullen bestaan uit nissen met drie traptreden. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande panden in de Bourgognestraat. Alle overige appartementen van het hoekgebouw Lage Barakken/Bourgognestraat krijgen een centrale entree via een lobby aan het nieuwe binnenstraatje, schuin tegenover de hoofdentree van het hotel. Het overgrote deel van de gasten zal gebruik maken van deze centrale toegang.*

*De gasten die in de hotelappartementen verblijven kunnen hun fiets stallen in de afzonderlijke fietsenstalling die in de ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- c. Het betreft een functie waarvan de gebruiksintensiteit zal toenemen: wonen in twee bouwlagen naar wonen (short-stay) in vier bouwlagen, met beduidend meer bewoners. Nu is er sprake van vijf overburen, hetgeen er in de nieuwe situatie beduidend meer worden. Reclamant spreekt zijn zorg uit over verminderde privacy.

*Reactie:*

*Niet kan worden ontkend dat de gebruiksintensiteit zal toenemen als gevolg van het toenemende aantal mensen dat in de directe omgeving zal verblijven als gast in de hotelappartementen. Dit is echter inherent aan het wonen in een dichtbebouwd binnenstedelijk gebied. De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck, dat door de raad is vastgesteld in 2001, voorzien reeds in de mogelijkheid tot het realiseren van bebouwing in drie tot vier lagen met kap aan de buitenschil van het plangebied.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- d. Op minder dan tien meter afstand van de voorgevel zal in twee lagen ondergronds worden gebouwd ten behoeve van de parkeergarage. Er bestaan zorgen over verzakkingen en over wat er eventueel gebeurt met het grondwaterpeil.

*Reactie:*

*De bouwtechnische en constructieve aspecten met betrekking tot de bouw van de ondergrondse parkeergarage komen in het kader van de omgevingsvergunning aan de orde. Daarin zal worden uitgewerkt hoe verzakkingen aan gebouwen in de omgeving zullen worden voorkomen. Bovendien zal monitoring voor, tijdens en na de bouw plaatsvinden. Desgewenst kan hierover t.z.t. ook contact worden opgenomen met de aannemer en/of met de projectleider van de gemeente.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- e. In het plan wordt geen aandacht besteed aan groenvoorzieningen. Er zijn enkel zeven tuinen, welke ook verhard kunnen worden.

*Reactie:*

*Op de perceelsgrenzen van de tuinen worden robuuste hagen aangeplant. Planologisch kan niet worden afgedwongen dat de tuinen van de nieuwe woningen niet of niet deels verhard worden, maar het beeld dat wordt nagestreefd op het binnenterrein is een intiem, rustig en groen gebied in een binnenstedelijke omgeving. Ten opzichte van de huidige situatie, met vrijwel 100% bebouwing en/of verharding, wordt met de komst van de stadstuinen een groener beeld verwacht.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- f. Er wordt in het ontwerp-bestemmingsplan gerefereerd aan het horecabeleid van 2016-2019. Wordt er nog een actualiseringslag gemaakt vóór de vaststelling van het bestemmingsplan? Wat zijn de garanties voor het behoud van het nu beoogde en nagestreefde hotelsegment? De zorgen van reclamant hebben voornamelijk betrekking op de short-stay-functie, gelet op het feit dat deze direct aan de overzijde van de straat is geprojecteerd.

*Reactie:*

*Het horecabeleid van de gemeente Maastricht wordt periodiek geactualiseerd. Inmiddels is het gemeentelijke horecabeleid inderdaad geactualiseerd. Het toetsingskader voor hotels is daarbij echter inhoudelijk onveranderd gebleven. In de toelichting zal aandacht worden besteed aan de "Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht".*

*Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.*

*De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.*

*In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat – afgezien van het als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan voegen van het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel en de toetsing daarvan door een extern bureau – in de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Bovendien zal de toelichting worden aangepast door daarin in te gaan op de "Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht".*

- g. Jaren geleden is de bestrating in Wyck aangepast. Alleen de Lage Barakken en de Bourgognestraat hebben geen upgrade gekregen, omdat gewacht is op de plannen voor het onderhavige plangebied. Worden deze straten nog heringericht? En wat is in dat geval de planning voor de uitvoering hiervan?

*Reactie:*

*Niet in alle straten in Wyck is de bestrating aangepast. Vanuit de Wycker Brugstraat worden zoveel mogelijk zijstraten voorzien van de binnenstedelijke bestrating. Dit vraagt echter om een forse investering. De nieuwe verbindingstraatjes worden in ieder geval voorzien van de binnenstedelijke bestrating. Voor de Lage Barakken (deels) en voor de gehele Bourgognestraat is binnen deze planontwikkeling in principe geen nieuwe bestrating voorzien. Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal worden bekeken wanneer groot onderhoud voor deze straten is gepland en of het vernieuwen van bestrating hiermee eventueel kan worden gecombineerd. Zodra hier meer over bekend is worden de bewoners hierover geïnformeerd.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- h. Wyck dankt zijn unieke karakter van 'een dorp in de stad' aan een mix van wonen, werken, ondernemen en toerisme. Aangezien Wyck al oververtegenwoordigd is in de verdeling van hotels over de stad, zou de balans verstevigd moeten worden met de bouw van woningen op het Palace-terrein in plaats van hotelfaciliteiten. Permanente bewoners hebben een binding met de wijk, stimuleren de lokale ondernemers en de openbare voorzieningen. Hotelgasten en bewoners van hotelappartementen hebben geen enkele binding met de wijk en een ander bestedingspatroon. Er is een groot gevaar dat nog een extra hotel de voorzieningen voor de bewoners en de leefbaarheid van dit stadsdeel verder uitholt en er een openluchtmuseum voor toeristen van maakt. De huidige plannen voor een hotel zijn inmiddels al flink gedateerd en stammen uit een tijd van vóór de corona-crisis. De corona-crisis heeft ook de zakelijke hotelmarkt flink veranderd en er zal door het werken op afstand en videovergaderen aanzienlijk minder vraag naar zakelijke hotelovernachtingen zijn. Leegstand van hotelappartementen houdt een groot risico in van verlaging van het kwaliteitsniveau en verhuur tegen budgetprijzen (seizoenarbeiders) of studentenbewoning. Dit komt de mix van bewonerspopulatie en de leefbaarheid niet ten goede. Betaalbare levensloopbestendige woningen en woningen voor gezinnen en (alleenstaande) ouderen zouden veel beter passen in het karakter van Wyck, zeker als er ook rekening zou worden gehouden met thuiswerkfaciliteiten in deze woningen. Tevens zou er een 'eigenbewoning'-clausule aan gekoppeld moeten worden om verhuur (short-stay en Airbnb) door beleggers te voorkomen.

*Reactie:*

*Het klopt dat ook de hotelmarkt momenteel onder druk staat als gevolg van de maatregelen ter bestrijding van Covid19. Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 te wijzigen.*

*Zoals onder f. reeds aan de orde kwam zijn de sterrenkwalificatie en de daaraan ten grondslag liggende hotelformule en specifieke kenmerken zowel in privaat- als in publiekrechtelijke zin geborgd, als gevolg waarvan gebruik in strijd met het gemeentelijke hotelbeleid, verlaging van het kwaliteitsniveau en verhuur tegen budgetprijzen (seizoenarbeiders) of studentenbewoning niet aan de orde is.*

*Het onderhavige plan, dat voorziet in een mix van functies in de vorm van wonen, hotel en hotelappartementen alsmede detailhandel, past naar het oordeel van de raad in de omgeving, die door een dergelijke functiemenging wordt gekenmerkt, welke ook als zodanig reeds is bestemd in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd gebied'.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- i. De grootte van de geprojecteerde parkeergarage is niet in lijn met het streven naar een milieuvriendelijke en duurzame stad. Autoverkeer zou uit de binnenstad geweerd moeten worden in plaats van gepromoot in de vorm van extra parkeergelegenheid voor toeristen.

*Reactie:*

*Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Met het realiseren van een parkeergarage binnen het plangebied die, met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen, een capaciteit van 160 parkeerplaatsen heeft, wordt de parkeerbehoefte niet afgewenteld op de openbare ruimte c.q. op openbare parkeergarages. Het aantal verkeersbewegingen dat door het project wordt gegenereerd is relatief gering en bedraagt 186,3 per etmaal, terwijl er in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein (met in- en uitgang in de Bourgognestraat) komen te vervallen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- j. Het ontwerp van de geplande gebouwen, en met name van gebouw B (hotelappartementen), past niet in het binnenstedelijke beeld van de wijk en de straat. Een dergelijke kolos van een gebouw staat in geen enkele verhouding tot de omgeving en zou de Lage Barakken en met name de Bourgognestraat een betondorp-uitstraling geven. Kleinschaligere woonbebouwing heeft de voorkeur en past veel beter in het straatbeeld.

*Reactie:*

*Zoals onder a. reeds is aangegeven is bebouwing in drie lagen met kap niet ongebruikelijk in Wyck. In de uitwerkingsregels van de bestemming "Gemengd gebied" voor het onderhavige plangebied in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is voor de buitenschil van het plangebied ook drie lagen met kap of met setback voorzien, waarbij wordt aangegeven dat in voorkomend geval – voor zover passend – zelfs vier lagen met kap mogelijk zijn.*

*Desondanks is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten van het geprojecteerde gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd van 14,90 meter naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat een goothoogte heeft van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe bouwblok (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt.*

*Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over. De nokhoogte van de geprojecteerde bebouwing is daarmee in verhouding met de bestaande te handhaven bebouwing in de nabije omgeving.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekblok aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten. Bovendien wordt de dakhelling verankerd in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- k. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen onteigening van de eigenaar van het pand Bourgognestraat 28.

*Reactie:*

*Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van xxxxxxxxxxxx. De gemeente probeert met de eigenaar van het pand tot een passende oplossing te komen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

## Reclamant 18

- a. Reclamanten pleiten ervoor geen bebouwing op te richten op het deel van het binnenterrein waar nu ook geen bebouwing is, hetgeen betekent dat villa's 5 en 6 komen te vervallen. Deze twee villa's zijn geprojecteerd op korte afstand van de percelen Bourgognestraat 56 t/m 66. De villa's beperken het zicht vanuit de genoemde woonhuizen, verminderen het woongenot en zullen zorgen voor een waardevermindering van deze woonhuizen.

### *Reactie:*

*Het afzien van het realiseren van bebouwing in de vorm van de twee nabij de achterpercelen van de panden Bourgognestraat 56 t/m 66 geprojecteerde stadsvilla's is niet aan de orde. Wel is, mede naar aanleiding van deze zienswijze, nog eens onderzocht of de hoogte van deze vier in het westelijke deel van het plangebied geprojecteerde vrijstaande stadsvilla's kon worden verlaagd. Na overleg met de architect en de ontwikkelaar worden deze vier woningen allemaal verlaagd tot twee bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 6,85 meter. De vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte. Daarnaast komen de op deze villa's geprojecteerde dakterrassen te vervallen. Tevens zullen op de verdieping van deze villa's aan de westelijke gevel (woning) c.q. zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende bestaande woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen.*

*Het is de bedoeling om aan de gevels die zijn georiënteerd op de bestaande woningen spandraden aan te brengen ten behoeve van gevelbegroeiing. Daarnaast dient de welstandscommissie de definitieve architectuur en het materiaalgebruik voor deze woningen nog te beoordelen, hetgeen aan de orde komt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dan is er voor omwonenden/belanghebbenden nog de mogelijkheid voor overleg en eventueel bezwaar.*

*De nieuwe woningen krijgen eigen stadstuinen, waarbij robuuste hagen als erfafscheiding worden aangeplant. Hiermee ontstaat een groener beeld dan in de huidige situatie het geval is (het binnenterrein is nu vrijwel 100% verhard met gebouwen en verharde ondergrond).*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande stadsvilla's, gegrond. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt in de regels opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping van de woningen 1, 4 en 5 geen ramen of uitsneden in de westelijke gevel (woning 1) c.q. in de zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende woningen.*

- b. Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om tot 13 meter hoog te bouwen in het gehele gebied. Mondeling is aangegeven dat niet zo hoog zal worden gebouwd (geen drie maar twee bouwlagen en geen dakterras). Verzocht wordt om deze lagere bouwhoogte, te weten 7 meter, in de planregels vast te leggen.

### *Reactie:*

*Zoals hierboven onder a. reeds werd aangegeven zal de nokhoogte van de vier vrijstaande stadsvilla's in het westelijke deel van het plangebied maximaal 6,85 meter bedragen. Deze maximale nokhoogte zal op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen.*

*Deze zienswijze is gegrond. De maximale nokhoogte van 6,85 meter zal op de verbeelding worden opgenomen.*

- c. De waarde van het object van reclamanten zal waarschijnlijk minder worden door de beoogde ontwikkeling. Er zal sprake zijn van minder lichtinval, door de toename van bebouwing – met name door de twee villa's – zal het zicht verminderen en het gebruik zal intensiever worden, waardoor het woongenot zal verminderen.

*Reactie:*

*Het stedenbouwkundige plan uit 1999, dat deel uitmaakt van het inspraakevaluatie-rapport dat als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan St.*

*Maartenspoort/Wyck, voorzag in het westelijke deel van het binnenterrein, aansluitend aan de achterpercelen van de bestaande, te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat, in de bouw van vier grondgebonden woningen, welke aaneengesloten konden worden gerealiseerd. In het nu voorliggende plan is op deze locatie sprake van twee vrijstaande woningen, ten behoeve waarvan op de verbeelding twee afzonderlijke bouwvlakken zijn aangegeven.*

*De Wet ruimtelijke ordening biedt een regeling met betrekking tot planschade. Indien reclamanten van mening zijn dat zij als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan schade zullen leiden, dan kunnen zij een gemotiveerd verzoek tot vergoeding van planschade aan het college van burgemeester en wethouders richten. Dit verzoek zal vervolgens door een onafhankelijk deskundige worden beoordeeld, die het college inhoudelijk zal adviseren. Van een ontvankelijk verzoek om vergoeding van planschade kan eerst sprake zijn na het onherroepelijk rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- d. Het geprojecteerde doorgaande pad van de Lage Barakken naar de Wycker Grachtstraat is bedoeld voor doorgaand langzaam rijdend verkeer. Reclamanten verzoeken om het plaatsen van een slagboom aan het begin van het pad aan de zijde van de Wycker Grachtstraat voor de betreffende bewoners, om te voorkomen dat er scooters, brommers en uitgaanspubliek doorheen gaan. Een alternatief is om het beoogde pad vanuit de Lage Barakken te laten afbuigen naar de Bourgognestraat ter hoogte van het pand Bourgognestraat 54, dat zal worden afgebroken. De drie overgebleven villa's achter Bourgognestraat 64 liggen dan in een woonhof en kunnen worden ontsloten via de Wycker Grachtstraat (met slagboom). Dit verhoogt de rust en het woongenot van de bewoners van de nieuwe villa's alsmede van de bewoners van Bourgognestraat 56 t/m 72.

*Reactie:*

*De straatjes die het binnenterrein ontsluiten zijn alleen toegankelijk voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). In het kader van de detaillering van de plannen zal nog worden bekeken of er fysieke maatregelen moeten worden genomen om te voorkomen dat ook brommers en scooters van deze straatjes gebruik maken. De straatjes worden openbaar toegankelijk. Dergelijke openbare langzaam verkeersverbindingen, die het gebied als het ware openen, zijn kenmerkend voor Wyck. Als gevolg van het feit dat het binnenterrein bewoond zal worden, is er sprake van sociale controle. Het ligt daarom niet in de lijn der verwachtingen dat de rust en het woongenot van bewoners zullen worden aangetast. Mocht er te zijner tijd toch sprake zijn van overlast, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*



- e. Gepleit wordt voor het realiseren van hoog opgaande groenvoorzieningen, zoals leibomen, achter het perceel Bourgognestraat 64 en de andere objecten aan de Bourgognestraat, zodat de verstening optisch geringer wordt. Beter nog is het geheel afzien van het realiseren van de twee stadsvilla's en ter plaatse een parkje te maken.

*Reactie:*

*Het is de bedoeling om aan de gevels die zijn georiënteerd op de bestaande woningen spandraden aan te brengen ten behoeve van gevelbegroeiing. Daarnaast dient de welstandscommissie de definitieve architectuur en het materiaalgebruik voor deze woningen nog te beoordelen, dat komt aan de orde bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dan is er voor omwonenden/belanghebbenden nog de mogelijkheid voor overleg en eventueel bezwaar.*

*Ten opzichte van de huidige situatie, met vrijwel 100% bebouwing en/of verharding, wordt met de komst van de stadstuinen een groener beeld verwacht.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

## Reclamant 19

- a. Het vigerende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is in 2001 in zorgvuldig overleg met de omwonenden tot stand gekomen. Willens en wetens heeft de gemeente verzuimd dit binnen de termijn van tien jaar te actualiseren. Nu komt de gemeente met een volledig nieuw bestemmingsplan, waarin alles ongevraagd anders wordt. Reclamant verzoekt de gemeente om op basis van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001 het Palace-gebied te ontwikkelen, met behoud van de bestemming van het binnenterrein voor bijgebouwen en niet voor hoofdgebouwen. In de bijlage voor het Palace-terrein, behorende bij het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001, zijn bouwvolumes voor het binnenterrein geschetst welke ongeveer overeenkomen met de bestaande situatie; deze volumes dienen in acht te worden genomen. Het binnenterrein zou een rustige en groene uitstraling moeten krijgen.

### *Reactie:*

*Het feit dat een bestemmingsplan niet binnen 10 jaar wordt geactualiseerd heeft niet tot gevolg dat dit bestemmingsplan zijn rechtskracht verliest. Inmiddels is er sprake van een concreet en haalbaar plan voor de herontwikkeling van de Palace en omgeving, waarbij voorzien wordt in een hotel, dat zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht niet past binnen de uitwerkingsregels. Daarom is het onderhavige bestemmingsplan ontwikkeld. Het stedenbouwkundige plan uit 1999, dat deel uitmaakt van het inspraakevaluatierapport dat als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan St.*

*Maartenspoort/Wyck, voorzag niet alleen in een grotere bebouwingsdichtheid dan in de bestaande situatie het geval is, maar ook in een tenminste vergelijkbare bebouwingsdichtheid van het gehele binnenterrein dan met het onderhavige plan het geval is. In het westelijke deel van het binnenterrein, achter de te behouden panden aan de Bourgognestraat, waren vier grondgebonden woningen voorzien, welke aaneengesloten gebouwd konden worden, met de achtertuin grenzend aan de percelen aan de Bourgognestraat en met de voorzijde gelegen aan een nieuw straatje dat vanuit de Wycker Grachtstraat het binnenterrein ontsloot. Ten noorden van het straatje was, tot aan het perceel van Wycker Grachtstraat 7, een plantsoen voorzien. In het oostelijke deel van het binnenterrein was een tweelaagse parkeergarage voorzien, waarvan de onderste laag deels ondergronds lag en 0,8 meter boven maaiveld uitstak. De bovenste laag lag compleet boven maaiveld. Op deze parkeergarage was aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken schilbebouwing in de vorm van woningen geprojecteerd, resulterend in vier bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag als setback was voorzien. Op het binnenterrein, op de onderste laag van de parkeergarage, was een blok woningen voorzien in drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag als setback zou worden uitgevoerd. Ter plaatse van het gebouw van de Palace-bioscoop was nieuwbouw voorzien in een iets kleinere bouwmassa dan het bestaande bioscoopgebouw, met daarachter een binnenplein en een nieuw gebouw. Het gebied zou – zoals in het nu voorliggende plan eveneens het geval is – worden ontsloten door binnenstraatjes vanuit de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken.*

*Het bestemmingplan St. Maartenspoort/Wyck geeft aan dat binnenterreinen normaal gesproken bestemd zijn voor relatief lage bijgebouwen en dus niet voor hoofdbebouwing. Dit geldt echter niet voor het onderhavige binnenterrein, waarvoor in het bestemmingsplan uitwerkingsregels zijn opgenomen die het realiseren van het bovenomschreven stedenbouwkundige plan uit 1999 mogelijk maken, waarbij wel is voorzien in het realiseren van hoofdgebouwen (o.a. woningen) op het binnenterrein.*

*Naar het oordeel van de gemeente is het huidige plan geen verslechtering in vergelijking met het stedenbouwkundige plan uit 1999 en wordt het onderhavige binnenterrein passend ingevuld, met een rustig en groen karakter. De hoogwaardige woningen met stadstuinen, in*

*combinatie met de verbindende straatjes met binnenstadbestrating, leiden tot een opwaardering van dit gebied.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. Op basis van dit ontwerp-bestemmingsplan mogen er 21 woningen worden gebouwd, terwijl er gesproken wordt over maximaal 7 stadsvilla's. Waarom voorziet het ontwerp-bestemmingsplan hier niet in meer duidelijkheid? Maak het expliciet en benoem het aantal van 7 stuks.

*Reactie:*

*De raad ziet in dat de regeling, zoals deze nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, aanleiding kan geven tot onduidelijkheid. De bedoeling is en blijft dat er maximaal zeven stadsvilla's binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. De regels alsmede de verbeelding van het bestemmingsplan zullen daarom worden aangepast, zodat sprake is van een eenduidige regeling zonder mogelijkheden tot meerderlei interpretatie.*

*Deze zienswijze is gegrond. De regels zullen zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er maximaal zeven stadsvilla's in het gehele plangebied kunnen worden gerealiseerd.*

- c. Na veel correcties naar boven en naar beneden is de bouwhoogte van de geprojecteerde stadsvilla's achter Bourgognestraat 56 t/m 68 7 meter geworden. Waarom voorziet het ontwerp-bestemmingsplan hier in 7,5 meter? Maak het expliciet en benoem de hoogte van 7 meter.

In voorgaande planontwerpen waren er schuine kappen voorzien op de eerste verdieping (dus vanaf ca. 3,5 meter hoogte) en werden deze gebouwen later gewijzigd met een extra verdieping met schuine kap (dus vanaf ca. 7 meter), al dan niet met een dakterras. Waarom voorziet het ontwerp-bestemmingsplan hier niet in meer duidelijkheid?

De naar de achterzijde van de objecten Bourgognestraat 56 t/m 68 gerichte muur van de stadsvilla's, waar de bewoners van voornoemde panden op gaan uitkijken, zou blind worden (dus zonder raam of openingen), ten behoeve van de privacy van de bewoners van de panden aan de Bourgognestraat. Waarom voorziet het bestemmingsplan hier niet in meer duidelijkheid?

Met het buitenproportioneel volbouwen van het Palace-terrein zullen het leefgenot, de rust en de privacy sterk verminderen.

*Reactie:*

*Mede naar aanleiding van deze zienswijze is nog eens onderzocht of de hoogte van de vier in het westelijke deel van het plangebied geprojecteerde vrijstaande stadsvilla's kon worden verlaagd. Overleg met de architect en de ontwikkelaar heeft ertoe geleid dat deze vier stadsvilla's allemaal zullen worden verlaagd tot twee bouwlagen, en een maximale bouwhoogte van 6,85 meter krijgen. De vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte. Daarnaast komen de op deze woningen geprojecteerde dakterrassen te vervallen. Tevens zullen op de verdieping van deze woningen in de westelijke gevel (woning 1) c.q. in de zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de aangrenzende woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen.*

*Van een buitenproportioneel volbouwen van het binnenterrein is overigens, naar het oordeel van de gemeente, geen sprake. Bestaande bebouwing op het westelijke deel van het binnenterrein (loodsen/schuren) wordt geamoveerd en vervangen door vier vrijstaande woningen met stadstuinen, ontsloten door een nieuw verbindingsstraatje. In het oostelijke*

*deel van het binnenterrein wordt het hotelgebouw gerealiseerd ter plaatse van de bestaande bioscoopzalen. Hier vindt inderdaad een toename van de bebouwing plaats in vergelijking met de bestaande situatie, als gevolg van het feit dat het hotelgebouw een stuk groter wordt dan het bestaande bioscoopgebouw. Daar staat tegenover dat de bestaande bebouwing aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken met een groot aantal bijgebouwen vervangen wordt door het gebouw met hotelappartementen en twee vrijstaande stadsvilla's, als gevolg waarvan in dit deel van het plangebied de bebouwingsdichtheid afneemt.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande stadsvilla's, gegrond. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt in de regels opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping geen ramen of uitsneden in de westelijke gevel (woning 1) c.q. in de zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de aangrenzende bestaande woningen.*

- d. Waarom moet er een hotel bijkomen? Dit hotel voldoet niet aan het Toetsingskader hotels Maastricht en er worden door de hotelexploitant ook geen garanties gegeven voor de duur van een bepaalde exclusieve hotel formule.

De 45 hotelappartementen dienen te worden beschouwd als normale appartementen (zie artikel 1.57 van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan), daar handhaving door de gemeente niet mogelijk is. Deze appartementen zijn ook in strijd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening Limburg.

Het rapport "Inventarisatie woon- en leefklimaat" geeft voor het Palace-gebied aan dat er geen behoefte is aan woningen in het hogere segment. Er is dus geen sprake van een aangetoonde behoefte aan de zeven stadsvilla's.

*Reactie:*

*Het hotel voldoet aan het Toetsingskader hotels Maastricht. Er is, overeenkomstig het bepaalde in het Toetsingskader, een haalbaarheidsonderzoek naar het hotel verricht. Dit haalbaarheidsonderzoek van Sweco is vervolgens positief beoordeeld door een onafhankelijke externe deskundige partij, ZKA. Naar het oordeel van zowel de gemeente als de externe deskundige partij is in het haalbaarheidsonderzoek aangetoond dat er sprake is van een uniek en onderscheidend hotelconcept met een eigen loyalty-programma, de door deze keten bedreven internationale marketing en het eigen reserveringssysteem en het aanbieden van een groot aantal hotelappartementen voor kortdurend alsook voor langduriger verblijf met alle hoogwaardige servicefaciliteiten van het hotel. In de hotels van Marriott wordt bijna de helft van de vraag gegenereerd door het eigen loyalty-programma. Bovendien zijn met name internationale hotelgasten in Maastricht en overig Zuid-Limburg ondervertegenwoordigd in vergelijking met andere delen van Nederland. In aanmerking nemend dat een belangrijk deel van het cliënteel van Marriott juist uit internationale hotelgasten bestaat moet het onderhavige hotelinitiatief – gelet op het bovenstaande – in staat worden geacht een nieuwe, eigen gegenereerde additionele bezoekersstroom van 15% te realiseren.*

*Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.*

*De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een*

*langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.*

*In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.*

*Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.*

*Uit de in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen begripsomschrijving van 'hotelappartement' blijkt reeds dat er geen sprake kan zijn van permanente bewoning van de appartementen: de verblijfsduur is beperkt tot één jaar. Bovendien zijn de appartementen gemeubileerd en de gasten die in deze appartementen verblijven kunnen gebruik maken van de services van het hotel. Het gebruik maken van de term "huishouden" in de begripsomschrijving zou echter aanleiding ertoe kunnen vormen om ervan uit te gaan dat hier desondanks sprake zou kunnen zijn van een woonfunctie. Deze term zal dan ook uit de begripsomschrijving worden geschrapt.*

*Planologisch gezien wordt met deze definitie nadrukkelijk niet de mogelijkheid geboden om het hotelappartement feitelijk te gebruiken als woonappartement. Van strijd met artikel 2.4.2 van de provinciale Omgevingsverordening 2014 alsmede met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is dan ook geen sprake.*

*Ook van de door reclamant beweerde problematische handhavingsmogelijkheden is naar het oordeel van de raad geen sprake, gelet op het feit dat het hotel een gastenadministratie dient bij te houden, welke door de gemeentelijke handhavers kan worden ingezien.*

*In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, wordt in het rapport "Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van Palace Wyck in Maastricht" niet vermeld dat de reeds bestaande woningen in de directe omgeving van Palace Wyck woningen in het hogere prijssegment zijn en dat daar geen behoefte aan is. In het bovengenoemde rapport worden daarover in het geheel geen uitspraken gedaan.*

*Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat – afgezien van het als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan voegen van het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel en de toetsing daarvan door een extern bureau – in de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. In de regels wordt bovendien de begripsomschrijving van 'hotelappartement' aangepast door middel van het laten vervallen van de zinsnede "door één huishouden".*

- e. De gemeente wil Wyck autoluw maken (diverse raads- en collegebesluiten liggen hieraan ten grondslag) en hiervoor moeten parkeerplaatsen elders worden gerealiseerd, o.a. in de nog te realiseren parkeervoorziening van het Palace-project. Echter, met de komst van het Palace-plan en de daarin voorziene hotelfunctie zal dit juist een verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor er nog meer auto's komen op een kleiner stukje Wyck. Daarnaast zijn de verkeerde uitgangspunten (o.a. een parkeernorm van 0,5 in plaats van 1,4 parkeerplaats per appartement) gehanteerd voor de berekening van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Hierbij is overigens ook geen rekening gehouden met de wijze waarop deze automobilisten bij de parkeerplaats komen. Het autoverkeer in de rustige Bourgognestraat zal significant toenemen en de verkeersveiligheid zal hier drastisch onder lijden.

De afnemende verkeersveiligheid zal niet bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat. Er wordt geen enkele rekening gehouden met extra geluid, piekgeluid en reflectie tussen de gebouwen (galmen) die dit plan met zich meebrengt. Dit geldt ook voor geluidsoverlast als gevolg van laden en lossen en van brommers en scooters. Het plan voorziet niet in oplossingen, enkel in de stelling dat het wel meevalt. Waarom wordt er rek geboden aan laden en lossen?

*Reactie:*

*Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Met het realiseren van een parkeergarage binnen het plangebied die, met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen, een capaciteit van 160 parkeerplaatsen heeft, wordt de parkeerbehoefte niet afgewenteld op de openbare ruimte c.q. op openbare parkeergarages.*

*In totaal voorzien de plannen in 45 hotelappartementen. Van deze appartementen krijgen er 44 een vloeroppervlak van 40 tot 45 m<sup>2</sup> en één appartement een vloeroppervlak van 68 m<sup>2</sup>. Uitgaande van het feit dat het hier hotelappartementen betreft, is ervoor gekozen om de parkeernorm voor hotelkamers te hanteren, hetgeen betekent dat er 45 parkeerplaatsen benodigd zijn.*

*Indien de gemeentelijke parkeernormen met betrekking tot woonappartementen in centrumzone A1 zouden worden gehanteerd, dan zou het aantal benodigde parkeerplaatsen overigens aanmerkelijk geringer zijn: voor woonappartementen met een vloeroppervlak tot 60 m<sup>2</sup> wordt in de gemeentelijke parkeernormen immers uitgegaan van een parkeerbehoefte van 0,5 parkeerplaats per appartement, terwijl voor woonappartement met een vloeroppervlak van 60 tot 110 m<sup>2</sup> van een parkeerbehoefte van 1,3 parkeerplaats per appartement wordt uitgegaan. Het aantal benodigde parkeerplaatsen zou dan in totaal 23,3 parkeerplaatsen bedragen, hetgeen bijna de helft minder is dan het geval is indien wordt uitgegaan van hotelappartementen en de daarbij behorende parkeernormen.*

*Het aantal verkeersbewegingen dat door het project wordt gegenereerd is relatief gering en bedraagt 186,3 per etmaal, terwijl er in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Naar verwachting zal het merendeel van het verkeer, dat door dit project gegenereerd wordt, gebruik maken van de Lage Barakken en het stukje Bourgognestraat tussen de Lage Barakken en de Wilhelminasingel. De verkeersintensiteit in de Lage Barakken en het genoemde stukje van de Bourgognestraat zal daardoor in geringe mate toenemen en de verkeersintensiteit in het overige deel van de Bourgognestraat in zeer geringe mate. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die komen te verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein (met de in- en uitgang midden in de Bourgognestraat) komen te vervallen. Het is niet aannemelijk dat dientengevolge sprake is van een afnemende verkeersveiligheid waardoor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onder druk zou komen te staan. Het plan is getoetst op de akoestische gevolgen voor de nabije omgeving, zowel vanuit de achtergrond van de Wet geluidhinder als vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Op beide onderdelen dient, op basis van de verrichte onderzoeken (die als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan deel uitmaken) te worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen.*

*Het laden en lossen zal plaatsvinden in een vak aan de Lage Barakken, dat aangewezen is voor het laden en lossen tussen 7.00 uur en 12.00 uur op basis van het besluit van burgemeester en wethouders van 23 november 2017. Hiervan wordt naar verwachting gebruik gemaakt door maximaal één zware vrachtwagen en maximaal negen middelzware vrachtwagens/bestelwagens per etmaal (“Herontwikkeling Palace Wyck – Parkeren en verkeer”, Royal HaskoningDHV). Dit is overigens een worst case-scenario: de middelzware vrachtwagens c.q. bestelwagens kunnen namelijk ook laden en lossen in de ondergrondse parkeergarage. Een eventuele korte overschrijding van het geluidsniveau als gevolg van*

*laden en lossen is acceptabel, zeker gelet op het feit dat het laden en lossen plaats vindt op een daartoe bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen laad- en losvak aan de Lage Barakken met beperkte tijden. Los hiervan wordt geluid vanwege laden en lossen in het Activiteitenbesluit milieubeheer uitgesloten van beoordeling aan de in tabel 2.17 van het besluit opgenomen waarden voor het maximale geluidniveau.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- f. Door de hoge bebouwing op het binnenterrein zal de lichtinval in de huizen aan de Bourgognestraat significant minder worden, hetgeen een gigantische impact zal hebben op het wooncomfort. Hetzelfde geldt voor het uitzicht: van een blauwe lucht in de verte naar een muur.

In de door de ontwikkelaar en de gemeente gepresenteerde plannen staan de stadsvilla's op twee tot drie meter afstand van de perceelsgrens. Waarom wordt deze vrije ruimte in het ontwerp-bestemmingsplan niet duidelijk gedefinieerd als niet-bebouwbaar ruimte?

Door het voorgenomen straatje worden de achtertuinen van de Bourgognestraat bereikbaar voor iedereen. Inbraken liggen dus op de loer. Tevens zal dit straatje een ideale plek worden voor het dealen en gebruiken van o.a. drugs en andere illegale zaken. Uit ervaring van de afgelopen jaren blijkt dat de gemeente maar beperkt handhaaft. Bestrijden is dus niet de oplossing, voorkomen wel.

*Reactie:*

*De geprojecteerde bebouwing is gelegen ten noorden van de achterpercelen van de panden aan de Bourgognestraat en heeft daarmee geen invloed op de mate van bezonning op de objecten. Bovendien is er geen sprake van een gesloten bebouwingswand, maar van twee separate woningen met een nokhoogte van maximaal 6,85 meter. Er kan echter niet worden ontkend dat de lichtinval en het uitzicht als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwbouw kan verminderen.*

*In de systematiek van het bestemmingsplan is het realiseren van hoofdgebouwen binnen de bestemming "Gemengd – 2" alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Bijgebouwen dan wel aan- of uitbouwen zijn op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Door middel van deze regeling is in het bestemmingsplan verankerd dat de gronden buiten het bouwvlak niet kunnen worden bebouwd met gebouwen en dus als niet-bebouwbaar ruimte kunnen worden aangemerkt.*

*Het ontsluitingsstraatje biedt geen directe toegang tot de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Bourgognestraat: deze worden van het straatje gescheiden door de tuinen van de ter plaatse te realiseren stadsvilla's. Door de situering van de nieuwe woningen, in combinatie met robuuste hagen als erfafscheidingen en een stuk sociale controle door de nieuwe bewoners, ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat de rust en het woongenot van bewoners zal worden aangetast. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- g. Het is reclamant niet duidelijk waarom een deel van zijn tuin een andere bestemming krijgt. De door de gemeente aangeleverde tekst en uitleg zijn niet duidelijk. De gemeente is niet bevoegd om zonder toestemming van de eigenaar de bestemming te wijzigen en deze toestemming heeft de gemeente niet.

*Reactie:*

*Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum in 2013, dat voor Wyck van kracht is, is het projectgebied Palace buiten de planbegrenzing gelaten. Het bestemmingsplan Centrum was (is) namelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het Palace-plan, zouden worden gefaciliteerd met behulp van specifiek op de ontwikkeling gerichte bestemmingsplannen.*

*Bij het opstellen van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. is gebleken dat niet alleen het plangebied van het Palace-project buiten het bestemmingsplan Centrum is gelaten, maar ook een smalle strook van de achtertuinen van de omringende bebouwing aan de Bourgognestraat, de Wycker Brugstraat en de Wycker Brugstraat: de mal, die buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum is gelaten, was daarmee iets te groot. Het overige deel van deze percelen aan de Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Wycker Brugstraat was en is bestemd in het bestemmingsplan Centrum. De smalle reststrook van de achtertuinen is daarom in het onderhavige bestemmingsplan Palace Wyck e.o. opgenomen, zodat ook deze reststrook dezelfde bestemming en regeling krijgt als de overige delen van de bijbehorende percelen, die in het bestemmingsplan Centrum zijn geregeld. Inhoudelijk bestaat er geen verschil tussen de oude bestemming en de nieuwe bestemming: de functionele en ruimtelijke mogelijkheden zijn gelijk.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- h. De gemeente heeft het voornemen om de eigenaar van het object Bourgognestraat 28 te onteigenen. Echter, dit is enkel ten behoeve van een commercieel belang en daarvoor is de onteigeningsprocedure niet bedoeld: er is namelijk geen zwaarwegend publiek belang. De gemeente Maastricht en de ontwikkelaar hebben namelijk een financieel belang bij de realisatie van grote dure woningen en een hotel, terwijl het maatschappelijk belang vraagt om betaalbare woningen en appartementen, waarbij opgemerkt kan worden dat reclamant tegen een ontwikkeling, die voorziet in een kleinschaligere woon- en leefomgeving, minder tot geen bezwaren heeft.

*Reactie:*

*Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van de heer Gabriëls. De gemeente probeert met de eigenaar van het pand Bourgognestraat 28/28b tot een passende oplossing te komen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- i. In de afgelopen jaren hebben de bewoners van de Bourgognestraat veelvuldig overleg gevoerd met de gemeente. Kijkend naar het resultaat, zoals dat nu in het ontwerp-bestemmingsplan zijn beslag heeft gekregen, blijkt dat dit achteraf gezien van gemeentelijke zijde voornamelijk ‘pappen en nathouden’ te zijn geweest, zodat de gemeente en de ontwikkelaar naderhand kunnen verklaren dat ze de omwonenden hebben betrokken bij de totstandkoming van dit ontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan geeft geen enkele houvast en garantie dat de gemeente en de ontwikkelaar zich gaan houden aan de zaken die besproken zijn. Het ontwerp-bestemmingsplan is onduidelijk en voor meerderlei uitleg vatbaar. Dit is een buitengewoon groot obstakel, want zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de ontwikkelaar allerlei ‘optimalisaties’ en wijzigingen doorvoeren en kan men zich als burger



nergens meer op beroepen. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar zullen dan aangeven dat ze zich aan het bestemmingsplan houden, de bewoners staan daarbij in hun hemd. Voorbeelden hiervan zijn: meer dan de aangegeven zeven stadsvilla's bouwen, plots toch ramen in de blinde gevel, hogere bouwhoogte dan 7 meter, andere bestemming van de huizen (bijv. ten behoeve van studentenhuisvesting), een exclusief hotel dat al snel onrendabel is en vervolgens wordt gewijzigd naar een reguliere hotelformule waarvan de stad er al genoeg heeft. Reclamant is niet tegen de ontwikkeling van het Palace-gebied; het wordt tijd dat dit door de gemeente verpauperde gebied wordt aangepakt, maar dit dient dan wel te gebeuren met de omwonenden en vóór de omwonenden, en niet enkel en alleen uit financieel belang.

*Reactie:*

*Van gemeentelijke zijde bestaat de overtuiging dat met betrekking tot het huidige plan open en eerlijk over en weer is gecommuniceerd. Hierbij is naar balans gezocht. De onderlinge communicatie heeft tot aanpassingen c.q. maatwerk geleid. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het plan op meerdere punten aangepast, in de vorm van lagere bouwhoogten, meer gedetailleerde en meer eenduidige regels. Het bestemmingsplan biedt op deze wijze, naar het oordeel van de gemeente, een toetsingskader dat niet voor meerderlei uitleg vatbaar is. Aan dit toetsingskader dienen de ontwikkelaar en de gemeente zich te houden. Los van de eerder omschreven aanpassingen (maximale bouwhoogten, afzien van dakterrassen, etc.), die binnen het bestemmingsplan zullen worden vastgelegd, dient de Welstandscommissie de definitieve architectuur en het materiaalgebruik voor het plan nog te beoordelen, hetgeen aan de orde komt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dan is er voor omwonenden/belanghebbenden nog de mogelijkheid voor overleg en eventueel bezwaar. Nu is het vastleggen van het planologische kader aan de orde.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

## Reclamant 20

- a. De aangegeven nokhoogte (15,4 meter) van gebouw B (hotelappartementen), in combinatie met de kleur van de steen, maakt het geheel tot een massief donker bouwwerk. In de huidige situatie is er sprake van verschillende nokhoogtes, waardoor de smalle straat toch nog wordt voorzien van enig natuurlijk daglicht voor de panden aan de Bourgognestraat met oneven huisnummers. In hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. wordt aangegeven dat de nokhoogte van gebouw B lager is om een passende aansluiting te realiseren met de panden aan de Bourgognestraat met even nummers. Zelfs hierbij is de hoogte van gebouw B hoger dan die van de aangrenzende bestaande panden. Panden met oneven huisnummers aan de Bourgognestraat zijn veel lager en hebben door de nokhoogte van 15,4 meter van gebouw B niet alleen geen daglicht meer aan de voorzijde, maar is enige vorm van privacy ook volledig verdwenen. Het realiseren van drie bouwlagen en toepassing van een lichtere steen past veel beter in het open historische karakter van de omgeving.

### *Reactie:*

*Niet kan worden ontkend dat het realiseren van het gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat gevolgen kan hebben voor de privacy van de woning. Echter, mede naar aanleiding van deze zienswijze is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten van het geprojecteerde gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat is het buurpand van de nieuwbouw, met een goothoogte van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe bouwblok (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt. Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over. De nokhoogte van de geprojecteerde bebouwing wordt daarmee inderdaad hoger dan de nokhoogte van de het gebouw met de garages, maar lager dan de nokhoogte van de bestaande te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat. Naar het oordeel van de gemeente is deze nieuwe ontwikkeling inherent aan de ligging in een dichtbebouwde binnenstedelijke omgeving: specifiek op deze locatie ligt het, sinds de vaststelling van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in januari 2001, in de planologische lijn der verwachtingen dat de bestaande bebouwing – in de vorm van garages met een opstaande muur erboven – zal worden vervangen door nieuwe, hogere bebouwing met een andere functie. De gemeente zal wel een signaal afgeven richting architect en ontwikkelaar met betrekking tot het materiaalgebruik en de kleurstelling daarvan. Dit is onderhevig aan welstandstoetsing, hetgeen aan de orde komt bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. Nu is het vastleggen van het planologisch kader aan de orde, in de vorm van toegelaten functies, bouwhoogten, bouwvlakken, etc. De voor dit plan benodigde omgevingsvergunning volgt nog.*

*Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekblok aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten. Bovendien zal de dakhelling in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.*

- b. Momenteel telt de Bourgognestraat ter hoogte van de ontwikkeling van het Palace-gebied ca. 20 parkeerplaatsen voor vergunninghouders. Ongeveer 30 auto's staan geparkeerd op het terrein van de voormalige garage Van Sebillen. De komst van een parkeergarage voor 160 auto's zal leiden tot een verdrievoudiging van het aantal verkeersbewegingen. Reclamant maakt hiertegen bezwaar, gelet op de toename van de geluidhinder door extra drukte in de straat (in hoofdstuk 4.4 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt gesproken van een etmaalintensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal op de Lage Barakken tussen Wycker Brugstraat en Bourgognestraat). Door de komst van het hotel met parkeerplaatsen zal dit fors toenemen en is het rustige karakter van de Bourgognestraat en omliggende straten verdwenen.

*Reactie:*

*Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Met het realiseren van een parkeergarage binnen het plangebied die, met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen, een capaciteit van 160 parkeerplaatsen heeft, wordt de parkeerbehoefte niet afgewenteld op de openbare ruimte c.q. op openbare parkeergarages. Het aantal verkeersbewegingen dat door het project wordt gegenereerd is relatief gering en bedraagt 186,3 per etmaal, terwijl er in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die komen te verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein (met in- en uitgang in de Bourgognestraat) komen te vervallen. Het rustige karakter van de Bourgognestraat en omliggende straten zal als gevolg van deze ontwikkeling geen onevenredig nadelige wijziging ondergaan. Daarbij is de verwachting dat het merendeel van het bestemmingsverkeer naar het plangebied gebruik zal maken van de Lage Barakken en het stukje Bourgognestraat tussen Lage Barakken en Wilhelminasingel. In het overige deel van de Bourgognestraat zal er slechts sprake zijn van een uiterst geringe toename van het aantal verkeersbewegingen, voor zover dat überhaupt al aan de orde is.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- c. In het ontwerp-bestemmingsplan is niets opgenomen over de toename van fijnstofuitstoot. De etmaalintensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal is een schatting. Door de komst van een hotel met parkeerplaatsen zal de toename van fijnstofuitstoot aanzienlijk meer zijn. Daarbij is algemeen bekend dat er bij het in- en uitrijden van een parkeergarage meer uitstoot is. Reclamant maakt bezwaar tegen het niet aanwezig zijn van gegevens in het ontwerp-bestemmingsplan omtrent de luchtkwaliteit.

*Reactie:*

*Paragraaf 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op het aspect luchtkwaliteit in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Met de NIBM-tool 2018 ('niet in betekende mate') is berekend of de ontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt NIBM is. Geconcludeerd wordt dat de bijdrage van het door dit plan gegenereerde extra verkeer NIBM is en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.*

*De gedetailleerde uitwerking van de in- en uitrit zal pas in het kader van de vergunningverlening aan de orde komen. De afzuiging van de parkeergarage zal aan alle daaraan te stellen wettelijke eisen en normen voldoen.*

*Naar het oordeel van de raad is in de toelichting voldoende aandacht besteed aan de verkeerstoename als gevolg van dit plan en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de luchtkwaliteit in en buiten het plangebied.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- d. Door de enorme toename van motorvoertuigen per etmaal neemt ook het aantal incidenten toe. Fietsers en voetgangers zijn hierbij kwetsbaar, bij het verlaten van de geplande parkeergarage moeten automobilisten direct een keuze maken welke rijrichting wordt genomen. Het overzicht van het indraaien vanuit de Lage Barakken naar de Bourgognestraat in de richting van de Wycker Grachtstraat of richting Wilhelminasingel is erg onoverzichtelijk. Dit is al vaker gebleken in de huidige situatie. Door de toename van de verkeersintensiteit zal dit alleen maar erger worden. Reclamant stelt dat door de komst van een hotel met parkeergarage de verkeersveiligheid van de bewoners en passanten in het geding komt.

*Reactie:*

*Zoals onder b. reeds werd aangegeven is de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van dit project betrekkelijk gering. De kruising Lage Barakken/Bourgognestraat is een gelijkwaardige kruising en staat niet te boek als gevaarlijk. Dit zal als gevolg van het onderhavige plan ook niet veranderen.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- e. De behoefte aan een hotelaccommodatie wordt bestreden. Het hotelconcept dient een onderscheidend vermogen te hebben. Nu het gaat om het realiseren van alweer een viersterrenhotel is er geen sprake van dit vereiste onderscheidend vermogen. In een artikel van Dagblad De Limburger d.d. 24 juli 2020 staat dat het haalbaarheidsonderzoek zich deels baseert op cijfers uit 2014 en 2016. In de huidige tijd van Covid19 is het de vraag of nog een viersterrenhotel levensvatbaar is in Maastricht en of dit andere, bestaande hotels de kop gaat kosten. Reclamant maakt daarom bezwaar tegen de komst van het hotel met parkeergarage in de huidige vorm.

*Reactie:*

*Het is juist dat het viersterrensegment in Maastricht in principe verzadigd is, echter met dien verstande dat er ruimte is voor onderscheidende concepten die, als gevolg van het gehanteerde concept, in staat zijn een aanvullende bezoekersvraag te genereren. In het op grond van het Toetsingskader hotels Maastricht ten behoeve van de haalbaarheid van het hotel uitgevoerde onderzoek wordt geconstateerd dat hier in het onderhavige geval sprake van is. Dit haalbaarheidsonderzoek is vervolgens positief beoordeeld door een externe deskundige partij. Naar het oordeel van zowel de gemeente als de externe deskundige partij is in het haalbaarheidsonderzoek aangetoond dat er sprake is van een uniek en onderscheidend hotelconcept. Het hotel voldoet daarmee aan het Toetsingskader hotels Maastricht als gevolg van het voeren van een eigen loyalty-programma, de door deze keten bedreven internationale marketing en het eigen reserveringssysteem en het aanbieden van een groot aantal hotelappartementen voor kortdurend alsook voor langduriger verblijf met alle hoogwaardige servicefaciliteiten van het hotel. In de hotels van Marriott wordt bijna de helft van de vraag gegenereerd door het eigen loyalty-programma. Bovendien zijn met name internationale hotelgasten in Maastricht en overig Zuid-Limburg ondervertegenwoordigd in vergelijking met andere delen van Nederland. In aanmerking nemend dat een belangrijk deel van het cliënteel van Marriott juist uit internationale hotelgasten bestaat moet het onderhavige hotelinitiatief – gelet op het bovenstaande – in staat worden geacht een nieuwe, eigen gegenereerde additionele bezoekersstroom van 15% te realiseren.*

*Voor wat betreft Covid19 is het gemeentelijke hotelbeleid niet gewijzigd.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- f. In het ontwerp is voor de bewoners van Wyck geen enkele voorziening getroffen met betrekking tot het stallen van fietsen. Jarenlang is er door de bewoners gepleit voor het gebruik van de huidige garageboxen, gelegen aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken, om fietsen te stallen. Het plaatsen van de fietsen op het trottoir geeft niet alleen een rommelig straatbeeld, maar is ook hinderlijk voor passanten. Daarbij is vernieling en diefstal aan de orde van de dag. Als aanvulling van het plan wordt dan ook gepleit voor een faciliteit zoals een fietsenstalling voor omwonenden.

*Reactie:*

*Een fietsenstalling voor de nieuwe bewoners van het plangebied wordt niet gerealiseerd, gelet op het feit dat de bewoners van de in het plangebied te realiseren panden voldoende ruimte hebben om de fietsen op eigen terrein te stallen. In de basis zijn de omwonenden van het plangebied (uiteraard) zelf verantwoordelijk voor het stallen van fietsen e.d. op eigen terrein. Ten behoeve van hotelgasten en het hotelpersoneel wordt in de parkeergarage een afzonderlijke fietsenstalling gerealiseerd. Eventueel medegebruik van deze fietsenstalling door omwonenden van het plangebied wordt niet op voorhand uitgesloten. Het is aan de hotelexploitant en de omwonenden om hier desgewenst afspraken over te maken. De gemeente ziet dit overigens als positief en zal hiertoe een signaal afgeven richting ontwikkelaar.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

## Reclamant 21

- a. Reclamant is eigenaar van een pand aan de Wycker Brugstraat en is blij dat het Palace-gebied eindelijk ontwikkeld wordt. Na het inzien van de plannen denkt reclamant te kunnen concluderen dat de afstand tussen de erfgrans van de panden aan de Wycker Brugstraat en de geprojecteerde nieuwbouw minder dan 3,7 meter zal bedragen. Weliswaar wordt voldaan aan het bepaalde met betrekking tot het recht van uitzicht volgens het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit, maar omdat de nieuwbouw een hotel betreft en er dus sprake is van een wisselende bezetting tast dit de privacy aan van de woning en het terras die reclamant in eigendom heeft.

*Reactie:*

*Niet kan worden ontkend dat het realiseren van een hotel op deze locatie gevolgen kan hebben voor de privacy van de woning en het bijbehorende terras. Dit is inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Er is echter naar het oordeel van de raad geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

- b. De hoogte van de nieuwbouw aan de achterzijde van de Wycker Brugstraat leidt tot een grote inbreuk op de zon- en daglichttoetreding op de bij reclamant in eigendom zijnde woning en terras.

*Reactie:*

*In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit gebouw een goothoogte van maximaal 14 meter en een nokhoogte van maximaal 17 meter opgenomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is in overleg met de architect en de ontwikkelaar onderzocht of het hotelgebouw aangepast en/of verlaagd kan worden.*

*Dit heeft erin geresulteerd dat het ontwerp is aangepast door de dakopbouw in te korten en de bovenste laag af te schuinen. De afgeschuinde bovenste laag vormt op deze wijze één geheel met de dakopbouw.*

*De nokhoogte van de dakopbouw wordt maximaal 16,50 meter. Deze nokhoogte geldt alleen voor het voorste gedeelte van het gebouw, aansluitend aan de te handhaven oude bioscoopgevel. De nok sluit qua hoogte aan op de bestaande Palace-gevel, waarvan het hoogste punt op 16,60 meter ligt. De lengte van de dakopbouw is echter, in vergelijking met het oorspronkelijke plan, ingekort en komt overeen met de maat van de voormalige bioscoop.*

*Op de rest van het hotelgebouw blijft de dakopbouw geheel achterwege, als gevolg waarvan de nokhoogte van dit deel van het gebouw beperkt blijft tot maximaal 13,40 meter, hetgeen een verlaging van ruim 3 meter ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp betekent. Bovendien wordt de bovenste laag van het gebouw afgeschuind, waardoor de maximale goothoogte 10,40 meter gaat bedragen. In vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp heeft dit een verlaging van de maximale goothoogte met 3 meter tot gevolg.*

*Door de combinatie van verlagen en afschuinen zal het hotelgebouw een wezenlijk minder massale uitstraling krijgen dan het oorspronkelijke plan en op basis van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk was.*

*De dakinstallaties en de lift zullen niet boven de kap en dakrand uitkomen; zij worden weggewerkt binnen de kap en achter een opstaande rand binnen de maximale nokhoogte.*

*Tot slot: behoudens een aantal uitbouwen op de begane grond komt het hotelgebouw ca. 2,50 meter verder af te liggen van de percelen aan de Wycker Brugstraat dan het bestaande gebouw van de voormalige bioscoop.*

*Uit de naar aanleiding van deze zienswijze uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er alleen in de winterperiode sprake is van een duidelijk waarneembare gewijzigde schaduwwerking als gevolg van het (aangepaste) hotelgebouw. De schaduw reikt dan tot de achterzijde van de hoofdgebouwen aan de Wycker Brugstraat, als gevolg waarvan de aan- en uitbouwen van deze panden de gehele dag meer schaduwwerking ondervinden dan in de bestaande situatie het geval is. Gelet op het feit dat gedurende deze tijd van het jaar een verblijf op (dak)terrassen niet voor de hand ligt, worden de gebruiksmogelijkheden van de percelen aan de Wycker Brugstraat niet onevenredig nadelig beïnvloed als gevolg van het geprojecteerde hotelgebouw.*

*Deze zienswijze is gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven vermelde goot- en nokhoogten alsmede de gewijzigde situering van het hotelgebouw.*

- c. Als gevolg van de betrekkelijk geringe afstand tussen de erfgrans en de nieuwbouw komt de brandveiligheid onder druk te staan. Op grond van het Bouwbesluit dient er een veilige afstand van 5 meter te zijn. Reclamant verzoekt om, op grond van bovenstaande overwegingen, het bestemmingsplan niet ongewijzigd vast te stellen.

*Reactie:*

*Het bouwplan voldoet, voor wat betreft de afstand tot de aangrenzende percelen aan de Wycker Brugstraat, aan de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit en het Besluit bouwwerken en leefomgeving, dat per 1 januari 2022 in kracht zal treden. In het kader van de uitwerking van het plan ten behoeve van de omgevingsvergunning zal ook aan alle andere uit het Bouwbesluit c.q. het Besluit bouwwerken en leefomgeving voortvloeiende eisen moeten worden voldaan.*

*Deze zienswijze is ongegrond.*

# RAPPORT

## Herontwikkeling Palace Wyck

Parkeren en verkeer

Klant: Gemeente Maastricht

Referentie: T&PBG2036R001D0.1

Status: 2.1/Finale versie

Datum: 11 november 2019



HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Amerikalaan 110  
6199 AE MAASTRICHT AIRPORT  
Transport & Planning  
Trade register number: 56515154

+31 88 348 78 48 **T**  
info@rhdhv.com **E**  
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document: Herontwikkeling Palace Wyck

Ondertitel:

Referentie: T&PBG2036R001D0.1

Status: 2.1/Finale versie

Datum: 11 november 2019

Projectnaam: Parkeren en verkeer locatie Palace

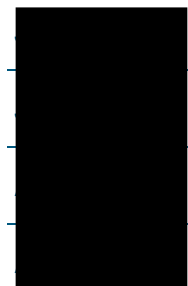
Projectnummer: BG2036

Auteur(s):



Opgesteld door:

Gecontroleerd door:



Datum/Initialen:

Goedgekeurd door:

Datum/Initialen:

Classificatie

Projectgerelateerd



## Disclaimer

No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and OHSAS 18001:2007.

## Inhoud

1	INLEIDING	1
2	PARKEERNORMEN	2
3	VERKEERSAANTREKKENDE WERKING	4
4	SAMENVATTING	11

## BIJLAGE 1 Inrichtingsschets

## 1 INLEIDING

Bij de gemeente Maastricht is het verzoek ingediend voor het realiseren van een hotel op de locatie van de voormalige Palace Cinema aan de Lage Barakken.

Het plan betreft een hotel in het luxe segment met 93 hotelkamers (waarvan 12 family-rooms) en 45 hotelappartementen.

Één family-room betreft hier in feite een tweetal kamers, gescheiden door een afsluitbare tussendeur. Er is echter de mogelijkheid, afhankelijk van de vraag naar family-rooms, dat de hotelkamers ook apart kunnen worden geboekt (dus als twee kamers).

De hotelappartementen zijn appartementen met hotelservice die zowel bestemd zijn voor een kort verblijf als voor een verblijf tot maximaal een jaar. De hotelkamers en de hotelappartementen zijn allebei onderdeel van het totaalconcept van Palace, dat door één gerenommeerde hotelexploitant zal worden geëxploiteerd. Tevens voorziet het plan in de realisatie van een 7-tal stadsvilla's.

Naast hotel, hotelappartementen en stadsvilla's is voorzien in een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen.

In dit rapport worden achtereenvolgens de parkeerbalans, de verkeersgeneratie, het laden en lossen en de verkeersafwikkeling beschreven. Het rapport eindigt met een samenvatting met adviezen.



Figuur 1. Voormalige Palace bioscoop.

## 2 PARKEERNORMEN

De parkeerbehoefte voor de ontwikkeling is beoordeeld aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen (Parkeernormen gemeente Maastricht, juli 2017).

Daar waar deze niet aanwezig zijn, wordt uitgegaan van de (landelijke) normen uit de CROW-publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie".

Voor de beoordeling hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd.

1. De gemeente Maastricht kent ongeveer 2400 woonadressen per km<sup>2</sup> en valt daarmee in de categorie **sterk stedelijk** (tussen de 1500 en 2500 omgevingsadressen per km<sup>2</sup>);
2. Naast de stedelijkheidsgraad wordt ook gekeken naar de locatie van de stedelijke zone binnen de gemeente. Ook bij de gemeentelijke normen wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones (van stedelijkheidsgraad):  
 A-zone : **centrum**  
 B-zone : schil  
 C-zone : rest bebouwde kom.  
 De betreffende Palace locatie bevindt zich in de A-zone. Voor deze locatie zijn wij dan ook uitgegaan van "**centrum**".
3. Uitgangspunt is een \*\*\*\***hotel**. Hiervoor gelden andere parkeernormen dan een \*\*\* of een \*\*\*\*\* hotel. Algemeen kan gesteld worden dat hoe meer sterren een hotel heeft, hoe hoger de parkeernorm is. De gemeentelijke parkeernorm, welke prevaleert boven de landelijke norm, maakt overigens geen onderscheid in soort hotel of aantal sterren.
4. In de (gemeentelijke) parkeernorm zit ook het parkeren van het **personeel**. Het hotelconcept vraagt om 30 -35 Fte's aan personeel. Gedurende het gehele etmaal is er bezetting, waarbij het piekmoment, in verband met ontbijt, check-out en schoonmaak, tussen 08.00 en 12.00 uur ligt. Een beperkt aantal personeelsleden zal gebruik maken van de auto. Alleen de vestigingsmanager en beveiligers gaan de parkeergarage gebruiken. De overige personeelsleden zijn dus aangewezen op ander vervoer. In de drukke uren voor de parkeergarage (avond en nachtperiode) zal het gebruik door personeel dan ook gering zijn. Overigens gaan de landelijke CROW-parkeercijfers bij een \*\*\*\* hotel uit van 73% van het parkeren door de hotelgasten (en dus 27% door overige bezoekers als leveranciers en personeel). Ten behoeve van het fiets- en/of scootergebruik wordt een stalling gerealiseerd in de parkeerkelder. Om het fietsgebruik door het personeel te stimuleren, wordt een 'leensysteem' van fietsen door de werkgever (het hotel) aangeboden als secundaire arbeidsvoorwaarde voor het personeel. Gelet op de locatie zal een deel van het personeel gebruik maken van het openbaar vervoer welke op (korte) loopafstand van het hotel in ruime mate aanwezig is.
5. We zijn uitgegaan van de volgende aantallen:
  - a. 93 hotelkamers \*\*\*\*, waarvan 12 family-rooms
  - b. 45 hotelappartementen \*\*\*\*
  - c. 7 stadsvilla's.
6. Het **restaurant** (van het hotel) zal gebruikt worden door hotelgasten en - incidenteel - door passanten (en heeft dus geen eigen verkeersaantrekkende werking). Op de begane grond is een restaurant (tevens ontbijtruimte) voorzien met 70 zitplaatsen. Niet hotelgasten zullen in het restaurant niet geweigerd worden, maar mede gelet op het ruime aanbod aan kwalitatieve restaurants in de omgeving, ligt het niet voor de hand dat externen veel gebruik zullen gaan maken van het hotelrestaurant. Het hotelconcept richt zich ook niet op het "in de markt" zetten van een restaurant, maar op een goede hotelbezetting waarbij een eigen restaurant in een behoefte voorziet.

Zoals in de toelichting van de Gemeentelijke Parkeernormen beschreven, dient de initiatiefnemer in het bouwplan rekening te houden met het realiseren van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeernorm. Eventuele beschikbare parkeerruimte op de openbare weg mag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden meegeteld, wanneer in de openbare ruimte nu en in de toekomst voldoende parkeerruimte aanwezig is. In gebieden waar sprake is van een grote parkeerdruk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

Als we de gemeentelijke parkeernormen hanteren (dus centrumzone A) komen we tot het volgende aantal parkeerplaatsen:

	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
93 hotelkamers (waarvan 12 family-rooms)	1 parkeerplaats per kamer <sup>1</sup> (family-rooms zijn als twee separate kamers berekend)	105 pp
45 hotelappartementen	1 parkeerplaats per kamer <sup>2</sup>	45 pp
7 stadsvilla's (in 2 en 3 lagen)	1,4 parkeerplaats per woning <sup>3</sup>	10 pp
<b>TOTAAL</b>		<b>160 pp</b>

In het plan is voorzien in een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen. In bijlage 1 is de inrichtingstekening van de parkeergarage weergegeven.

Dit leidt aldus, op basis van de gehanteerde normen, tot een sluitende parkeerbalans.

We verwachten echter dat bij dit aantal parkeerplaatsen er ruim voldoende plek in de parkeergarage zal zijn omdat:

- De hotelexploitant verwacht dat gezien de locatie, de doelgroep en de specifieke keten (met internationaal loyalty-programma, internationale markering en internationaal reserveringssysteem) de parkeervraag lager zal zijn dan de gemeentelijke norm;
- In de parkeernorm (160 parkeerplaatsen) is het parkeren van personeel reeds opgenomen. De exploitant heeft aangegeven het fietsgebruik onder personeel te willen stimuleren door een leensysteem van fietsen aan te bieden.
- De locatie van het hotel, op zeer korte afstand tot een ruime keuze aan openbaar vervoermogelijkheden, zal niet alleen voor hotelgasten, maar ook voor een (aanzienlijk) deel van het personeel reden zijn om gebruik te maken van het openbaar vervoer.

<sup>1</sup> Voor de family-rooms is uitgegaan van aparte verhuur van de kamers, dus als twee aparte kamers (met een gesloten tussendeur) en niet als een family-room.

<sup>2</sup> Voor de hotelappartementen is uitgegaan van de norm voor hotelkamer (en niet voor appartementen) omdat er sprake is van een (hotel)concept en exploitant.

<sup>3</sup> Woning met een gebruiksoppervlakte van >110 m<sup>2</sup>. In de parkeernorm is het aandeel verkeer van bezoekers aan deze woningen reeds opgenomen.

### 3 VERKEERSAANTREKKENDE WERKING

In dit hoofdstuk berekenen we de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bestemming, onderverdeeld naar de functies hotel en woning. Vervolgens verdelen we dit verkeer over de aansluitende wegen.

Voor deze nieuwe ontwikkelingen hanteren wij de kencijfers “verkeersgeneratie” zoals opgesteld door het CROW.

Daarbij hanteren wij dezelfde uitgangspunten als bij de beoordeling van het parkeren, namelijk:

- stedelijkheidsgraad **sterk stedelijk**;
- locatie **centrum**;
- **Hotel \*\*\*\*** met 93 hotelkamers (waarvan 12 family-rooms) en 45 hotelappartementen;
- **7 stadsvilla's** (koop, vrijstaand);

In deze rapportage hebben we berekend wat de herontwikkeling voor verkeer oplevert, uitgaande dat het perceel op dit moment geen verkeer genereert.

Omdat de bioscoop reeds jaren leeg staat, betekent een herontwikkeling tot een fysieke toename van de verkeersintensiteiten in de omliggende straten. Weliswaar trekken de huidige parkeerterreinen en garageboxen op het Palace-terrein ook verkeer, maar voor de berekeningen zijn we uitgegaan van een nieuwe bestemming (en extra verkeer).

Ook wordt vaak (juridisch) gekeken naar de huidige functie (bioscoop) versus de toekomstige bestemming (hotel, woningen). In overleg met de gemeente is, zoals aangegeven, uitgegaan van een nieuwe functie.

	Norm verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie per etmaal
93 hotelkamers (waarvan 12 family-rooms) <sup>4</sup>	9,25 verkeersbewegingen / 10 kamers	97,1
45 hotelappartementen	9,25 verkeersbewegingen / 10 kamers	41,6
7 stadsvilla's (in 2 en 3 lagen)	6,8 verkeersbewegingen / woning	47,6
<b>TOTAAL</b>		<b>186,3</b>

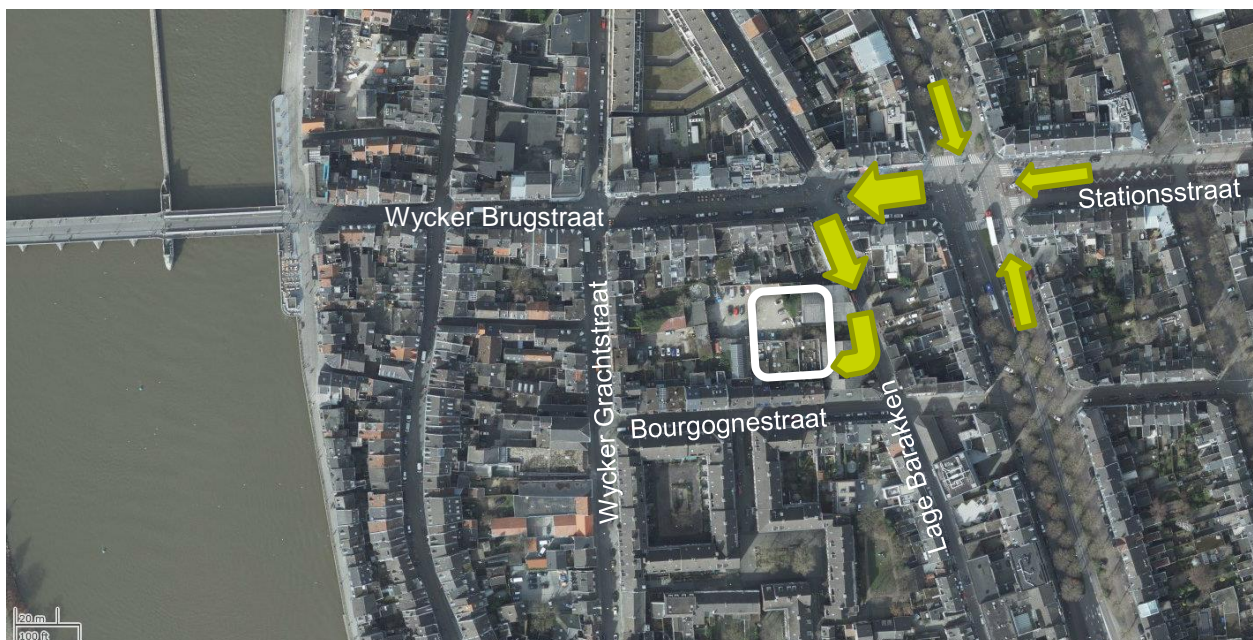
De nieuwe ontwikkeling leidt tot (afgerond) 93 aankomende en 93 vertrekkende verkeersbewegingen per etmaal. In deze aantallen zitten ook de verkeersbewegingen voor laden en lossen of verkeersbewegingen van het personeel van het hotel. Het aandeel hotelgasten in deze aantallen bedraagt (volgens CROW) 81% van het totaal.

*Note: Wel dient opgemerkt te worden dat de gemeentelijke cijfers t.a.v. de parkeernorm niet optimaal aansluiten bij de landelijke CROW-normen t.a.v. verkeersgeneratie. Per parkeerplaats (en ook per hotelkamer) zou het hanteren van de bovenstaande CROW-normen ongeveer één aankomst of één vertrek betekenen. Normaliter kan (voor een hotel) per parkeerplaats gerekend worden met tenminste één aankomst en één vertrek per etmaal. De CROW-normen zijn echter landelijk erkend, worden het meest gehanteerd en worden ook gezien als de meest betrouwbare cijfers om de verkeersgeneratie te berekenen. Dit is dan ook de reden waardoor we deze normen hebben gehanteerd.*

<sup>4</sup> In deze berekening is ervan uitgegaan dat de family-rooms apart geboekt worden, dus (per family-room) als twee aparte kamers. Hierdoor komt het totaal aantal kamers op 105.



## Aankomend verkeer



Figuur 2. Aankomend verkeer.

Zoals in figuur 2 is weergegeven, kunnen hotelgasten, bewoners en leveranciers alleen via de Wycker Brugstraat naar de Lage Barakken komen. De Lage Barakken is (tussen de Wycker Brugstraat en Bourgognestraat) éénrichtingsverkeer (richting zuiden toegestaan).

Aankomend verkeer zal, voordat deze bij de Wycker Brugstraat aankomen, vermoedelijk vanuit zowel het noorden (Wilhelminasingel of Lage Barakken), westen (Stationsstraat) als het zuiden (Wilhelminasingel) komen. De toename op deze straten is dermate beperkt dat dit op de huidige (hoge) aantallen niet merkbaar zal zijn. Daarnaast is wegvak Lage Barakken (tussen Wycker Brugstraat en Bourgognestraat) een rustige straat met een etmaalintensiteit van circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Ook na realisatie van een hotel zal dit een rustige (woon)straat blijven.

### Hotelgasten

Nieuwe hotelgasten worden bij aankomst direct doorgeleid naar de parkeerkelder. Hiervoor wordt o.a. een systeem van kentekenherkenning nader onderzocht. Voor aanvraag van de omgevingsvergunning wordt het definitieve systeem voorgelegd aan de gemeente. Vanuit de parkeerkelder komen de gasten via de lift of trap rechtstreeks uit bij de ontvangtbalie op de begane grond (zie inrichtingsschets bijlage 1).

### Laden en Lossen

Laden en lossen zal plaatsvinden aan de laad- en losplaats aan de Lage Barakken en vanuit de parkeerkelder (o.a. voor het linnengoed). De laad- en losplaats is gesitueerd nabij de kruising met de Wycker Brugstraat, op korte afstand van het hotel. Het laden en lossen aan deze laad- en losplaats zal niet leiden tot verkeersknelpunten.



Figuur 3. Laad- en losplaats aan de Lage Barakken.

Voor het aantal verkeersbewegingen voor het vrachtverkeer (door leveranciers) zijn we uitgegaan van de volgende aannames:

- De hotelgasten genereren (conform CROW-richtlijnen) 81% van het verkeer van en naar het hotel (dus lichte motorvoertuigen), de overige 19% (van en naar hotel) kan echter zowel personeel als leveranciers zijn<sup>5</sup>.
- Vervolgens is uitgegaan dat van deze 19% de helft leverancier is, het betreft dan 8,5 aankomend en 8,5 vertrekkende vrachtwagen of bestelbus;
- Daarnaast zullen de woningen slechts een beperkt aantal (veelal middelzwaar) verkeer genereren (stel 1,5 vrachtwagen middelzwaar per etmaal voor de 7 woningen tezamen, bijvoorbeeld bij het afleveren van pakketten).
- Leveranciers zullen normaliter met “normale” middelzware vrachtwagens komen, incidenteel komt er dan een zware vrachtwagen;
- Voorstel is om dan uit te gaan van 9 middelzware en 1 zware vrachtwagen per etmaal (aankomend) en dus ook 9 middelzwaar en 1 zwaar vrachtwagen vertrekkend.
- Zware vrachtwagens zullen gebruik maken van de laad- en losplaats, middelzwaar verkeer kan zowel van de parkeerkelder als op de laad- en losplaats plaatsvinden.

<sup>5</sup> De landelijke kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie gaan ervan uit dat de hotelgasten 73% van de parkeervraag genereren en 81% van de totale verkeersgeneratie vanuit en naar een hotel. De overige 19% van de verkeersgeneratie betreft met name leveranciers en personeel.



**Verkeersveiligheid**

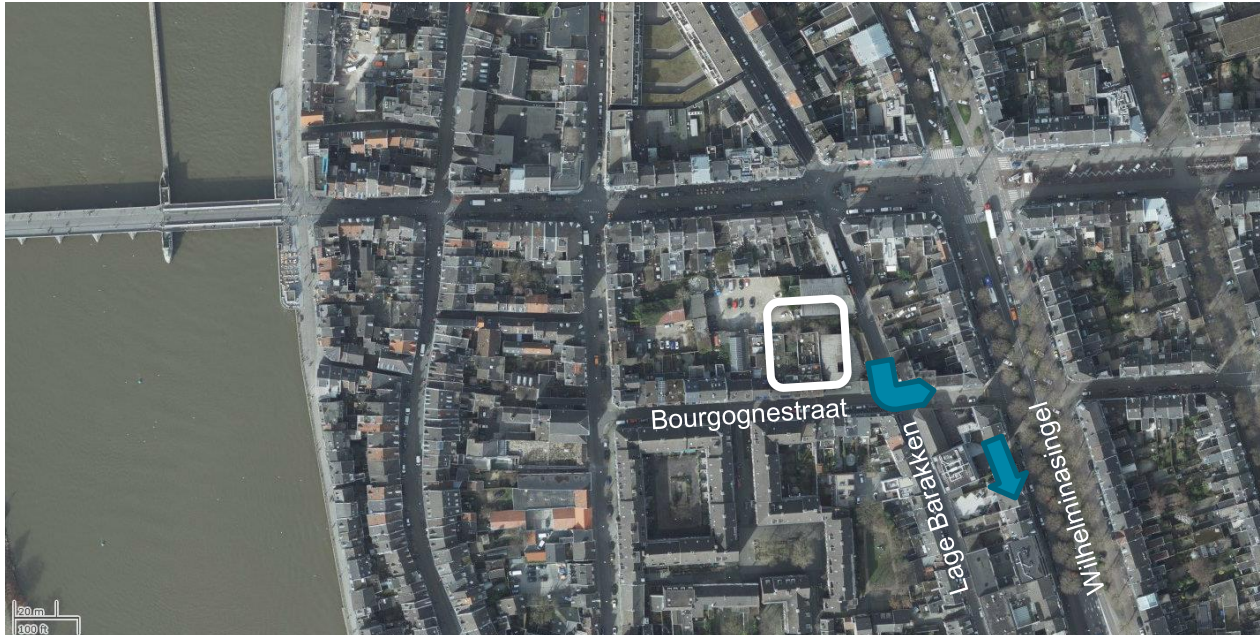
De locatie Bourgognestraat – Wycker Grachtstraat kent, met name door de vele wandelaars en fietsers, een diversiteit aan verkeersbewegingen. We adviseren echter om (bij de komst van het hotel) geen aanvullende verkeersmaatregelen op deze locatie te nemen omdat er geen wezenlijke wijzigingen optreden én de situatie (op basis van objectieve ongevalcijfers) relatief verkeersveilig is. Hiertoe hebben we gekeken naar de verkeersongevallen van de afgelopen vijf jaar.



*Figuur 4. Entree van de Bourgognestraat (bij de Wycker Grachtstraat).*

De kruisingen Lage Barakken-Bourgognestraat en Bourgognestraat-Wycker Grachtstraat kennen de afgelopen jaren een beperkt aantal ongevallen met uitsluitend materiële schade door het niet voorrang verlenen. Wel gebeurde er op de kruising Bourgognestraat –parallelweg Wilhelminasingel een tweetal ongevallen met letsel. Het betrof in beide gevallen een ongeval tussen een bromfietser en een fietser. Regelmatig steken (brom)fietzers hier de parallelweg én de Wilhelminasingel over.

Vertrekkend verkeer



Figuur 5. Vertrekkend verkeer.

Doordat vertrekkend verkeer (vanuit de Palace-locatie) niet de Lage Barakken (richting Hoogbrugstraat) in mag rijden, vanwege het hier ingestelde éénrichtingsverkeer, is de meest logische route voor gemotoriseerd verkeer via de Bourgognestraat (richting Wilhelminasingel) én vervolgens over de parallelweg aan de Wilhelminasingel.



Figuur 6. Kruising Lage Barakken-Bourgognestraat.



Figuur 7. Kruising Bourgognestraat-parallelweg Wilhelminasingel.

Daarbij wordt allereerst afgeslagen nabij de Lage Barakken-Bourgognestraat en vervolgens bij de kruising Bourgognestraat- Parallelweg Wilhelminasingel. Fietzers kunnen hier (bij de voetgangersoversteek) de parallelweg én de Wilhelminasingel oversteken, terwijl het overige verkeer hier niet op bedacht is. Deze locatie blijft aandacht vragen, maar verandert niet wezenlijk door de (eventuele) komst van een hotel.





*Figuur 8. Voetgangersoversteek Wilhelminasingel (welke ook regelmatig door fietsers wordt gebruikt).*

Vervolgens dient het verkeer vanaf de parallelweg de Wilhelminasingel op te rijden. Voor bovenvermelde locaties adviseren wij om geen (aanvullende) verkeersmaatregelen te nemen op deze of andere locaties.



*Figuur 9. Toegang vanaf de parallelweg Wilhelminasingel naar de Wilhelminasingel.*

### **Fietsers en voetgangers**

Naast gemotoriseerd verkeer zullen er ook bezoekers te voet en/of met de fiets van en naar het hotel gaan. We verwachten daarbij geen substantiële toename in fietsers of voetgangers.

### **Entree parkeerkelder**

Aandachtspunt is wel de entree tot de parkeerkelder in combinatie met de kruising Lage Barakken-Bourgognestraat. De entree tot de kelder ligt ongeveer 10 meter vóór de kruising. Omdat het bij deze kruising relatief rustig is (en er geen wachtrijen voor de kruising staan) verwachten we hier geen problemen. Wel dienen (vertrekkende) automobilisten vanuit de parkeerkelder meteen een keuze te

maken (afslaan naar links). Geadviseerd wordt dan ook om de inrit dan ook niet dichterbij de kruising te situeren (dan het huidige ontwerp).

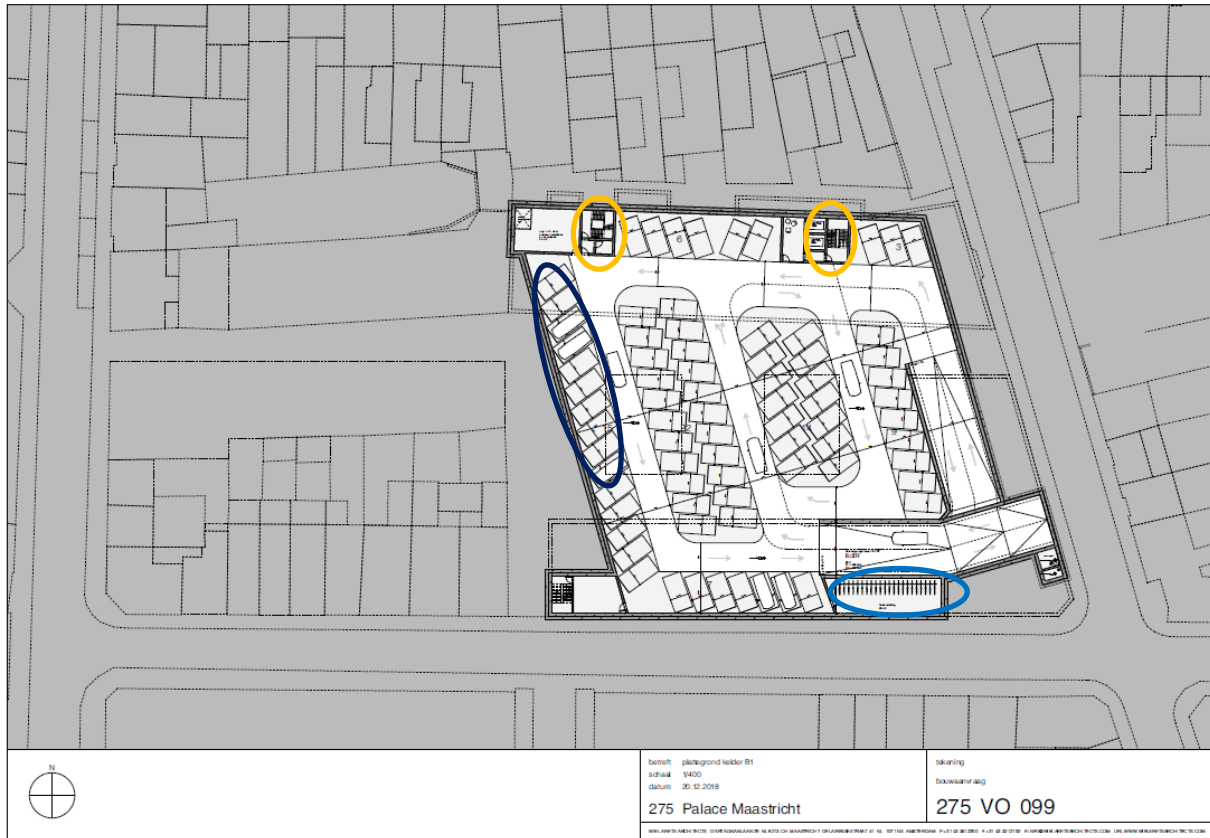
### **Mobiliteitsmaatregelen**

De richtlijnen geven aan hoeveel verkeer er “normaliter” van en naar een nieuwe bestemming/voorziening, zoals een hotel, zal gaan. Uiteraard kan een hotel zelf ook nog maatregelen nemen om het gebruik van het autoverkeer (verder) te beperken. Meest effectieve maatregelen om dit autoverkeer te beperken zijn het op de website vermelden van vervoersmogelijkheden naar het hotel (zoals de bereikbaarheid per openbaar vervoer) én het gebruiken van fietsen voor verplaatsingen in Maastricht en de directe omgeving. Voor het gebruik van fietsen kan het hotel zelf fietsen verhuren of gebruik (laten) maken van het huidige systeem van deelfietsen in Maastricht, Nextbike van Arriva. Met dit systeem kan momenteel vanaf 9 fietsdeelstations in de stad een fiets worden geleend en bij één van deze deelstations weer terug worden gebracht.

## **4 RESUMÉ**

Volgens de gemeentelijke parkeernormen dienen er voor het hotel en de 7 stadsvilla's 160 parkeerplaatsen te worden voorzien. In het plan wordt ook voorzien in 160 parkeerplaatsen. Daarbij is er een sluitende parkeerbalans. Wij verwachten overigens dat, gezien de locatie, doelgroep en de specifieke hotelketen, er ruim voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

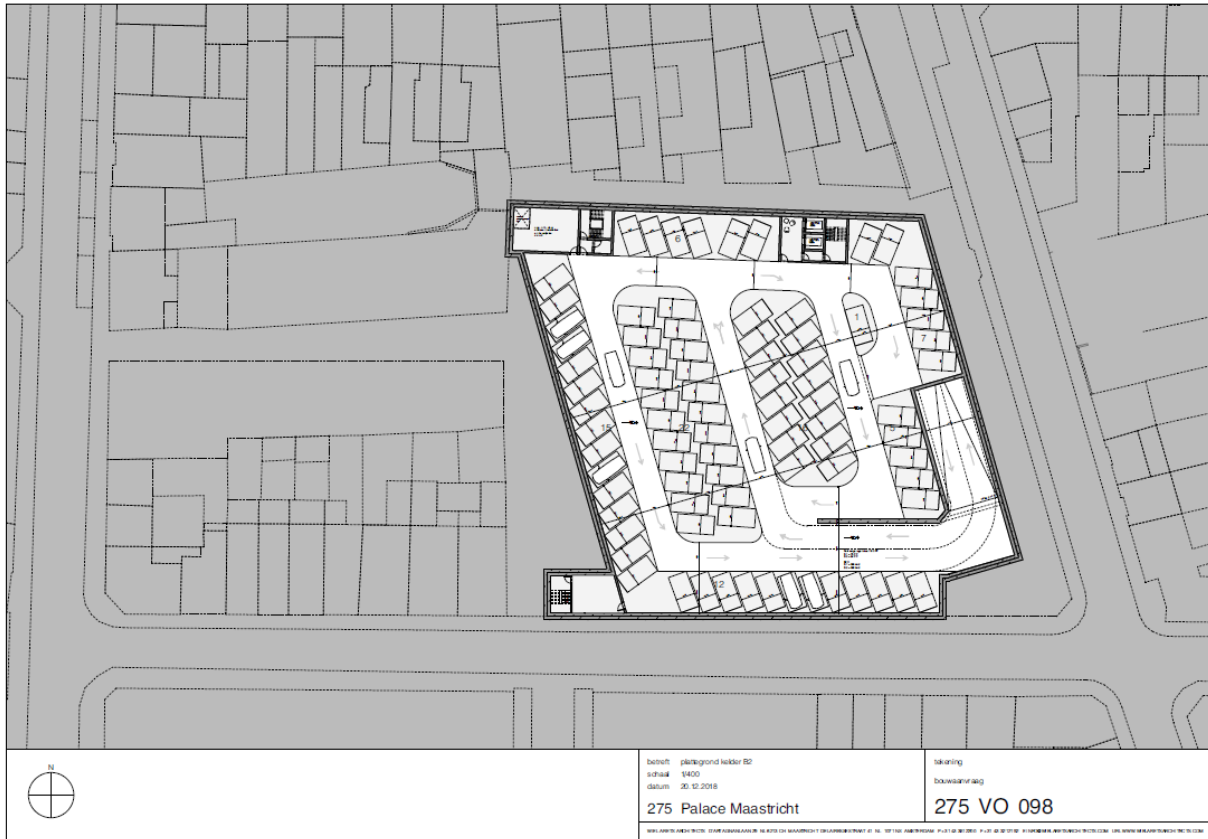
Voor de verkeersbewegingen ("verkeersgeneratie") is uitgegaan van de landelijke CROW normen. Momenteel trekt de locatie ook verkeer (huidige garageboxen en parkeerterrein), maar als wordt uitgegaan van "nieuwe" verkeersbewegingen, dan wordt gerekend met 186 verkeersbewegingen vanuit en naar de locatie. De huidige straten in de omgeving kunnen deze verkeersbewegingen prima afwikkelen. Daarnaast kan het hotel nog stimuleren dat korte ritten in Maastricht en directe omgeving, zoveel mogelijk te voet of met de (deel)fiets worden gedaan en kan het aantal verkeersbewegingen daardoor lager uitkomen dan de berekende aantallen motorvoertuigen per etmaal.

**Bijlage 1. Inrichtingsschets**


Figuur 10. Parkeerkelder (eerste kelderlaag)

**Toelichting:**

- blauw (nabij de hellingsbaan): fietsenstalling;
- oranje (2x): lift en trap naar begane grond;
- paars: tien parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de vrijstaande woningen (waarbij de definitieve locatie van de parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de woningen in de parkeerkelder nog nader wordt bepaald).



Figuur 11. Parkeerkelder (tweede kelderlaag)



## Akoestisch onderzoek plan Palace

Projectnummer: 20170901

Status: Definitief3

Rapportdatum: 9 december 2019

Auteur: [REDACTED]

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht  
Team Beleid en Ontwikkeling.  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Contactpersoon: [REDACTED]

### **Spider Monkey Consultancy**

Victoriastraat 23  
6162 EA Geleen  
T: +31 6 53675727  
E: info@spidermonkeyconsultancy.com



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

## **SAMENVATTING EN CONCLUSIE**

In opdracht van de gemeente Maastricht, contactpersoon de heer ████████ en in samenwerking met Vandewall Planologisch Advies, is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het plan Palace, een stedelijke herontwikkeling waarbij een hotel, een combinatie van hotelkamers en hotel-appartementen, in twee bouwvolumes (A en B) en 7 stadsvilla's worden gerealiseerd in een plangebied dat ligt tussen de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat. Het onderzoek bestaat uit de beoordeling Bedrijven en milieuzonering, akoestische afweging Wet ruimtelijke ordening en de toets aan de wet geluidhinder en kan als bijlage worden toegevoegd aan de Toelichting van het bestemmingsplan.

### **Belangrijke factoren bij de beoordeling Bedrijven en milieuzonering**

De bestemming van de gronden rondom het plangebied is altijd een belangrijke factor voor het beoordelen van enerzijds de impact van het plan op de omgeving en anderzijds de impact van de omgeving op het plan (de zogenoemde "omgekeerde werking"). Dat voor dit plan de richtafstand geluid 0 meter bedraagt en dat er een grote verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden van de percelen/adressen in de planomgeving is toegelaten, zijn ook heel belangrijk. In principe zou het aspect Bedrijven en milieuzonering geen beschouwing behoeven, omdat de planomgeving gekenmerkt dient te worden als gebiedstype "Gemengd", waardoor de richtafstand geluid voor de mogelijke functies in zowel het plan als in de planomgeving, 0 meter bedraagt. Echter, volgens vaste jurisprudentie mag de richtafstand niet klakkeloos worden gehanteerd. Vanwege het motiveringsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht, dient hierom te worden nagegaan of er feiten en omstandigheden zijn omtrent het gebruik van percelen/adressen, waardoor de richtafstand van 0 meter niet gehanteerd zou mogen worden. Een inventarisatie hiervan is echter niet eenvoudig, omdat enerzijds onder de doeleinden "Centrum" en "Gemengd-1" (bestemmingsplan "Centrum") en "Gemengd" (oude bestemmingsplan "Sint Maartenspoort/Wyck") die zijn toegekend aan de gronden in de planomgeving, een verscheidenheid aan gebruiksmogelijkheden is toegelaten en anderzijds, historisch gestructureerd, de planomgeving onoverzichtelijk is.

### **Motivering richtafstand geluid van 0 meter**

Het gebruik van de gronden in de planomgeving is nagegaan; hiervoor wordt onder meer verwezen naar het rapport R20170901-2 "Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht". Geconcludeerd wordt dat uit het inventarisatieonderzoek geen feiten en omstandigheden gevonden zijn die ertoe leiden dat de richtafstand geluid van 0 meter niet zou mogen worden toegepast en dat hiermee het plan voldoet aan de toets aan de richtafstand, stap 1 van Bedrijven en milieuzonering. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

### **Verkeersaantrekkende werking**

In het verkeersonderzoek van Royal HaskoningDHV is het aankomend en vertrekkend verkeer dat maximaal mogelijk is door het plan en de rijroutes ervan onderzocht. Op basis hiervan is het geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking bepaald. Hieruit blijkt dat aan de streefwaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

### **Geluid vanwege laden en lossen**

In een binnenstad en zeker in de monumentale stad Maastricht is laad- en losactiviteit op straat onvermijdelijk. Het verkeersonderzoek van Royal HaskoningDHV geeft aan dat met het plan, laad- en losactiviteit en manoeuvreren van 9 middelzware en 1 zware vrachtwagen in de dag, maximaal mogelijk zijn. De laad- en losactiviteit zal plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders in een verkeersbesluit aangewezen parkeervak voor het onmiddellijk laden en lossen tussen 07.00 en 12.00 uur. Hierom wordt deze geluidssituatie acceptabel geacht, hoewel de streefwaarden van stap 1 van Bedrijven en milieuzonering worden overschreden. In hoofdstuk 6 is hiervoor een motivering opgenomen.

(vervolg, zie volgende bladzijde)



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

### **Geluid vanwege 30 km/uur-wegen**

De geluidbelasting  $L_{den}$  bedraagt ten hoogste 45 dB exclusief aftrek van 5 dB bij het rekenpunt 3.1\_A van stadsvilla 3. Met de normstelling van de wet geluidhinder als afwegingskader en mét toepassing van de eerdergenoemde aftrek, wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij deze en de overige woningen voldoet de geluidbelasting vanwege de 30 km/uur-wegen aan de eis van “een goed woon- en leefklimaat”.

### **Geluidbelasting wegverkeerslawai, toets Wet geluidhinder**

De 7 stadsvilla's van het plan gelden als nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in Wet geluidhinder en zijn gesitueerd binnen de 200 meter brede geluidzone van de Wilhelminasingel (50 km/uur-weg). De geluidbelasting op de gevel van deze woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

### **Eindconclusie**

Het plan is vanuit het milieuperspectief geluid, onderzocht op de aspecten Bedrijven en milieuzonering, akoestische afweging Wro: laad- en losactiviteit op de openbare weg en geluid vanwege de 30 km/uur-wegen (niet zoneringsplichtig Wgh); de geluidbelasting vanwege de Wilhelminasingel is getoetst aan de Wet geluidhinder. Hieruit blijkt dat voor het aspect Bedrijven en milieuzonering gemotiveerd kan worden uitgegaan van een richtafstand geluid van 0 meter, waardoor het geen nadere beschouwing behoeft. Het geluid vanwege laad- en losactiviteit in de dag kan, gemotiveerd, na planologische afweging, als acceptabel worden beschouwd. Het plan wordt, met in achtneming van het vorenstaande, planologisch inpasbaar geacht voor het milieuperspectief geluid.

*Deze “Samenvatting en conclusie” is een bondige beschrijving van het volledige onderzoek. Het verantwoordingsdeel van deze rapportage, hoofdstukken 1 tot en met 8, behandelt “to the point” het plan, de uitgangspunten die gehanteerd worden, berekeningsresultaten en de toetsing. Van de opdrachtgever wordt verwacht dat deze de uitgangspunten die worden gehanteerd, voor zover mogelijk, checkt met de realiteit en de gewenste doelstelling van het plan.*



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

## INHOUD

1	INLEIDING EN LEESWIJZER .....	1
2	SITUATIE EN REGIME.....	2
2.1	Situatie.....	2
2.2	Het plan .....	2
2.3	Bedrijven en Milieuzonering.....	3
3	BESTEMMING VAN DE GRONDEN RONDON HET PLANGEBIED .....	5
4	STAP 1 EN AANZET STAP 2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	8
4.1	Gebiedstype omgeving .....	8
4.2	Stap 1. Toets aan de richtafstand.....	8
4.3	Onderzoek naar feiten en omstandigheden voor de motivering van de richtafstand geluid .....	9
	Evaluatie .....	11
5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING, VERKEERSAANTREKKENDE WERKING.....	13
5.1	Berekening.....	13
5.2	Rekenresultaten .....	15
6	GELUID VANWEGE LADEN EN LOSSEN.....	16
6.1	Locatie laad- en losplaats .....	16
6.2	Berekening.....	16
6.3	Rekenresultaten .....	18
7	GELUID VANWEGE DE 30 KM/UUR-WEGEN .....	20
7.1	Berekening.....	20
7.2	Rekenresultaten .....	21
8	WET GELUIDHINDER, GELUIDBELASTING WEGVERKEERSLAWAAI .....	22
8.1	Berekening.....	22
8.2	Rekenresultaten .....	23

Bijlage 1, Invoergegevens rekenmodel

Bijlage 2, Rekenresultaten verkeersaantrekkende werking, geluidniveau  $L_{Aeq}$

Bijlage 3, Rekenresultaten geluid vanwege laden en lossen

Bijlage 4, Rekenresultaten wegverkeerslawaaai

Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

## 1 INLEIDING EN LEESWIJZER

In opdracht van de gemeente Maastricht, contactpersoon de heer [REDACTED] en in samenwerking met Vandewall Planologisch Advies, is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het Plan Palace in Maastricht.

### Relevante documenten

Voor het onderzoek zijn de onderstaande documenten door de opdrachtgever aangereikt:

- Luchtfoto plangebied Palace 29-6-2015
- Plan VO
- Besluit verkeersmaatregel Lage Barakken van 23 november 2017
- Plattegronden begane grond plan Palace 20-12-2018

Deze rapportage bestaat uit twee delen:

Een "**Samenvatting en conclusie**": een bondige beschrijving van het volledige onderzoek. Deze is direct na de titelpagina opgenomen in deze rapportage.

Een "**Verantwoording**": deze begint bij dit hoofdstuk en behandelt "to the point" het plan, de uitgangspunten die gehanteerd worden, berekeningsresultaten, de toetsing, conclusies en advies. Van de opdrachtgever wordt verwacht dat deze de uitgangspunten die worden gehanteerd, voor zover mogelijk, checkt met de realiteit en de gewenste doelstelling van het plan.



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

## 2 SITUATIE EN REGIME

### 2.1 Situatie

De locatie is gelegen in het stadsdeel Wyck. Het plan omvat een grootschalige herontwikkeling binnen gebied dat ligt ingesloten tussen Wyckerbrugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat.



**Figuur 1** Luchtfoto plangebied Palace, 29 juni 2015

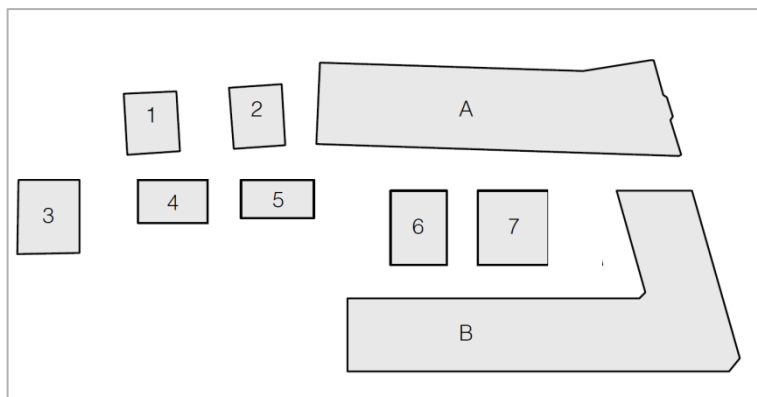
Aan de noord-, zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan bestaande bebouwing, bij de herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de maximale, planologische mogelijkheden van de bestaande bestemmingen. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

### 2.2 Het plan

Het plan omvat:

- de herbestedding van de voormalige Palace bioscoop tot hotel met hotelkamers ( A )
- de sloop van de huidige bebouwing hoek Bourgognestraat/Lage Barakken en de nieuwbouw van hotel met grotendeels hotelappartementen die gelegen zijn aan de Bourgognestraat en hotelkamers ( B )
- de nieuwbouw van 7 stadsvilla's ( 1 t/m 7 )

Een schematische weergave hiervan is overgenomen uit Plan VO, zie onderstaand figuur.



**Figuur 2** Schematische weergave van het plan

A: hotel met hotelkamers

B: hotel met grotendeels hotelappartementen die gelegen zijn aan de Bourgognestraat en hotelkamers

Stadsvilla's 1 t/m 7



## 2.3 Bedrijven en Milieuzonering

Voor de beoordeling van de milieueffecten van de bedrijfsactiviteit dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen ervan op omliggende geluidgevoelige bestemmingen te worden nagegaan om te bepalen of er is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er onder andere voor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De handreiking is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen.

Het afwegingskader voor ontheffingen, projectbesluiten en planherzieningen is er op gericht om onoverkomelijke problemen te voorkomen. Dit impliceert een toetsing op hoofdlijnen. Om aan de eisen uit het toetsingskader te voldoen, kan het noodzakelijk zijn om aanvullende maatregelen of voorzieningen te treffen.

Het afwegingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

**Tabel 1 Afwegingskader (stappenbenadering) van Bedrijven en milieuzonering**

Stap	Gebiedstype	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	Maximaal (piekgeluiden)	Verkeersaantrekkende werking
<b>Stap 1</b>	Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is mogelijk			
<b>Stap 2</b>	Indien stap 1 niet toereikend is, dan is – afhankelijk van het gebiedstype – inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal:			
	Rustige woonwijk	45 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
	Gemengd gebied	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
<b>Stap 3</b>	Blijkt stap 2 niet toereikend is, dan is – afhankelijk van het gebiedstype – inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal:			
	Rustige woonwijk	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
	Gemengd gebied	55 dB(A)	70 dB(A) Excl. aan- en afrijdend verkeer	65 dB(A)
	Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze belasting in de concrete situatie mogelijk acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.			
<b>Stap 4</b>	Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het bevoegd gezag dit nader te onderbouwen en motiveren.			



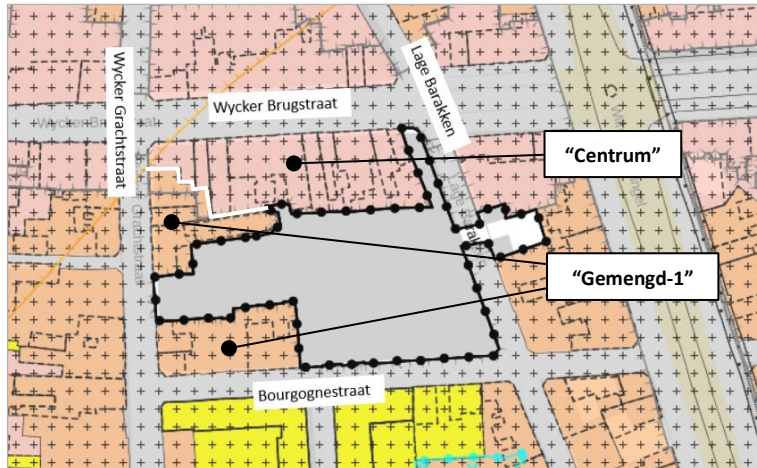


Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014.

### 3 BESTEMMING VAN DE GRONDEN RONDOM HET PLANGEBIED

Aan de noord-, zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan bestaande bebouwing, bij de herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de maximale, planologische mogelijkheden van de bestaande bestemmingen.



Figuur 3 Uitsnede uit Ruimtelijkeplannen.nl

Aan de percelen/adressen Bourgognestraat 56 t/m 72A-72C en Wycker Grachtstraat 3B, 3B-3D t/m 15A is de bestemming "Gemengd-1" toegekend.

Tabel 2 Doeleindentabel "Gemengd-1"

Doelinden	Begane grond en kelders	Verdiepingen
Detailhandel	a	3
(publieksaantrekkende) Dienstverlening	a	b
Horeca in de categorieën 1 tot en met 5	*	*
Kantoren met baliefunctie	3	3
Kantoren zonder baliefunctie	a	b
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	a	b
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	a	b
Wonen	bn	bn
Aan huis verbonden beroepen	bn	bn
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	a	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	a	b
Galeries en ateliers	a	a

\* = conform gebiedsaanduidingen in [artikel 29 lid 3](#) (Horeca-overig Centrum (C)) of [artikel 29 lid 4](#) (Horeca-woongebied (D)).

bn = bestaand toegestaan, nieuwvestiging toegestaan  
b = bestaand toegestaan, nieuwvestiging niet toegestaan  
a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking  
3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan\*\*

\*\* = met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet.



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

Aan de percelen/adressen Wycker Brugstraat 3A-3C t/m 29-29A is de bestemming "Centrum" toegekend.

**Tabel 3** Doeleindertabel "Centrum"

Doeleinden	Begane grond en kelders	Verdiepingen
Detailhandel	bn	a
(publieksaantrekkende) Dienstverlening	bn	a
Horeca in de categorieën 1 tot en met 5	*	*
Kantoren met baliefunctie	bn	a
Kantoren zonder baliefunctie	b	b
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	bn	a
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	bn	a
Wonen	3	bn
Aan huis verbonden beroepen	3	bn
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	3	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	bn	b
Galeries en ateliers	bn	bn

\* = conform gebiedsaanduidingen in artikel 29 lid 1 (Horeca-winkelgebied (A)), artikel 29 lid 2 (Horeca-horecaconcentratiegebied (B)), artikel 29 lid 3 (Horeca-overig Centrum (C)) of artikel 29 lid 4 (Horeca-woongebied (D)).

bn = bestaand toegestaan, nieuwvestiging toegestaan  
 b = bestaand toegestaan, nieuwvestiging niet toegestaan  
 a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking  
 3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan\*\*

\*\* = met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet.

**Tabel 4** Gebiedsaanduiding "Horeca-overig Centrum (C)"

Horecacategorie	Overig Centrum (C)		
	Begane grond	Verdiepingen	Kelders
Categorie 1	a	3	a
Categorie 2	w	3	w
Categorie 3	w	3	w
Categorie 4	3	3	3
Categorie 5	w	w	w

Verklaring afkortingen:  
 w = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via wijziging  
 a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking  
 3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan\*\*

\* nevenfuncties (conform begripsbepaling in artikel 1, lid 66) zijn toegestaan op de verdieping  
 \*\* met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet

Definities horecacategorieën:  
horecacategorie 1: een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;  
horecacategorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;



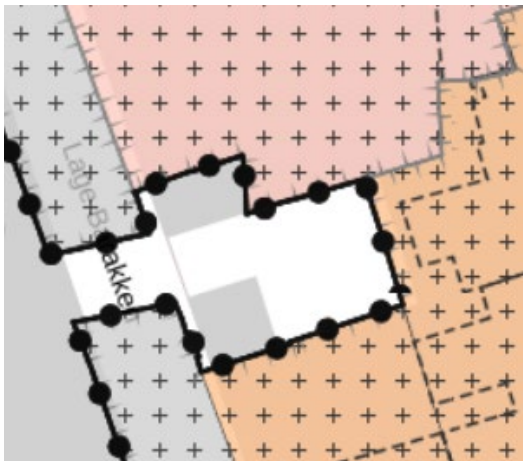
Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

horecacategorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horecacategorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horecacategorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

Aan de percelen 3283 en deels 3423, met het adres Lage Barakken 31A, is in het oude bestemmingsplan “Sint Maartenspoort/Wyck” de bestemming “Gemengd” met de aanduiding “Vlakdrukkerij” toegekend. Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) heeft dit adres momenteel de kantoorfunctie (volledig).



Figuur 4 Uitsnede uit Ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 5 Uitsnede uit pdokviewer

Binnen het doeleind “Gemengd” zijn de functies toegestaan zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 5 Doeleindertabel “Gemengd” van oude bestemmingsplan “Sint Maartenspoort/Wyck”

Functies	Begane Gond	Verdiepingen
Detailhandel/dienstverlening	+v	-
Wonen en aan huis gebonden beroepen	++	++
Kantoren met baliefunctie	++	-
Kantoren zonder baliefunctie	+v	+v
Galeries en ateliers, gekoppeld aan wonen	+v	-
Galeries en ateliers, als hoofdfunctie	+w	-
Publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid	+v	-
Forumfuncties	++	-

Bg	Begane grond
V	Verdieping
++	Nieuwvestiging toegestaan
-	Geen nieuwvestiging toegestaan
v	Via vrijstelling toegestaan
w	Via wijziging toegestaan
+	Bestaande vestiging toegestaan



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

## 4 STAP 1 EN AANZET STAP 2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering is eerder toegelicht onder paragraaf 2.3. ; hieronder wordt het voor toepassing op dit plan, nader uitgediept.

### 4.1 Gebiedstype omgeving

De normstelling die gehanteerd wordt voor de beoordeling van de richtafstand wordt gebaseerd op het gebiedstype van de omgeving.

In het voorgaande hoofdstuk is uitgebreid ingegaan op de bestemmingen die zijn toegekend aan de gronden rondom het plangebied. Er is een grote verscheidenheid aan functies toegestaan. Hieraan wordt ontleend dat voor het gebiedstype van de omgeving uitgegaan dient te worden van "Gemengd gebied".

De VNG-brochure geeft hieraan de volgende definitie: *"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastuur liggen."*

### 4.2 Stap 1. Toets aan de richtafstand

De beoordeling van de richtafstand is tweeledig:

1. De nieuwe hotelfunctie (plan) in relatie tot de (bestaande) woonfunctie in de omgeving; dat wil zeggen dat beoordeeld dient te worden of met de bedrijfsactiviteit hotel voldoende rekening wordt gehouden met bestaande woonbestemmingen
2. De nieuwe woonfunctie (stadsvilla's) in relatie tot de bestaande bedrijfsactiviteit in de omgeving; dat wil zeggen dat beoordeeld dient te worden of met de nieuwe woningen niet bestaande bedrijfsactiviteit zal worden belemmerd.

In de richtafstandenlijst van Bedrijven en milieuzonering is de bovenstaande beoordeling onder zowel punt 1 als punt 2, voor het aspect geluid een afstand van 10 meter opgenomen. Deze richtafstand geldt voor "Rustige woonwijk".

**Tabel 6 Richtafstand in meters zoals opgenomen in de richtafstandenlijst**

SBI-1993	SBI-2001	Omschrijving	Richtafstand geluid <sup>1)</sup>
		<b>Hotelfunctie in relatie tot bestaande woonfunctie in de omgeving</b>	
5511,5512	5510	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10 meter
		<b>Nieuwe woonfunctie in relatie tot bestaande bedrijfsactiviteit in de omgeving</b>	
		-voorbeelden-	
553	561	(Horeca-categorie 2) Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 meter C
554	563-1	(Horeca-categorie 3) Café's, bars	10 meter C
5511,5512	5510	(Horeca-categorie 5) Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10 meter C

<sup>1)</sup> Deze richtafstand geldt voor "Rustige woonwijk".

Voor een gemengd gebied mag een stap terug worden gezet; in dat geval bedraagt de richtafstand geluid 0 meter. Als aan de richtafstand wordt voldaan, dan geldt dat, volgens vaste jurisprudentie, in zeer veel gevallen als voldoende motivering voor een planologische afweging, dat wil zeggen: wordt aan de richtafstand voldaan, dan is het plan zonder meer inpasbaar. Dat zou inhouden dat voor het realiseren van het plan, op geen enkele wijze rekening hoeft te worden gehouden met de omgeving.





Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

Dat is echter niet zonder meer het geval. In jurisprudentie is ook een uitzondering gebleken: als het aannemelijk is dat de geluidstraling van een activiteit duidelijk afwijkt van de richtafstand, dan is de beoordeling alleen op de richtafstand niet voldoende; het is dus niet verstandig om deze klakkeloos over te nemen bij bestemmingsplannen (ECLI:NL:RVS:2012:BX7128, 12 september 2012).

Het motiveringsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht vergt onder meer dat voldoende kennis omtrent de feiten en omstandigheden wordt vergaard voor een deugdelijke motivering van een besluit (zie ook ECLI:NL:RVS:2007:BA7095, 13 juni 2007). In de huidige situatie, onder de bestemmingen "Gemengd-1" en "Centrum", is een verscheidenheid van gebruik rechtstreeks toegelaten. Hierom wordt het noodzakelijk geacht om te inventariseren welke activiteit aanwezig is binnen een afstand van 0 tot 10 meter, op elk adres aan de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat. Vervolgens dient te worden nagegaan of voor dat specifieke adres/perceel een richtafstand geluid van 0 meter een juist uitgangspunt is voor het toepassen van het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering.

### 4.3 Onderzoek naar feiten en omstandigheden voor de motivering van de richtafstand geluid

Omdat voor het gebiedstype "Rustige woonwijk" bij een richtafstand van 10 meter, de hotelfunctie zonder meer inpasbaar wordt geacht, is het onderzoek gericht naar feiten en omstandigheden in het gebied tussen (het grondvlak van) de hotelfunctie en op een afstand van 10 meter gelegen percelen/bestaande gebouwen dan wel tussen nieuwe woningen/stadsvilla's en op een afstand van 10 meter gelegen percelen/bestaande gebouwen.



**Figuur 6** Achtergevels Wycker Brugstraat



**Figuur 7** Achtergevels Wycker Grachtstraat

## Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

Voor het inventarisatieonderzoek wordt verwezen naar het rapport R20170901-2 “Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht”.

In de figuren 8 tot en met 10 zijn de onderzoeksresultaten geresumeerd; de mogelijke knelpunten zijn als gebied omcirkeld aangegeven in de onderstaande categorieën:

- A. Begane grondniveau, buiten op het erf: 24 mogelijke knelpunten
- B. Begane grondniveau, binnen gebouwen: 16 mogelijke knelpunten
- C. Verdiepingniveau, binnen gebouwen: 5 mogelijke knelpunten

A. Percelen waarbij mogelijk op begane grondniveau (1) bij bestaande woningen, het woon- en leefklimaat buiten op het erf door het plan wordt aangetast of (2) bij de nieuwe woningen/stadsvilla's, het woon- en leefklimaat wordt aangetast door (bedrijfs-)activiteit buiten op het erf op de bestaande percelen



**Figuur 8** Categorie A

*De gebieden die zijn omsloten met een stippellijn, betreft de percelen die zijn beschreven onder A: mogelijke aantasting woon- en leefklimaat, buiten op het erf, op begane grondniveau*

B. Percelen waarbij mogelijk op begane grondniveau (1) bij bestaande woningen, het woon- en leefklimaat binnen de woning door het plan wordt aangetast of (2) bij de nieuwe woningen/stadsvilla's, het woon- en leefklimaat wordt aangetast door (bedrijfs-)activiteit binnen een gebouw op de bestaande percelen



**Figuur 9** Categorie B

*De gebieden die zijn omsloten met een stippellijn, betreft de percelen die zijn beschreven onder B: mogelijke aantasting woon- en leefklimaat, binnen een gebouw, op begane grondniveau*

## Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

C. Percelen waarbij mogelijk op verdiepingniveau (1) bij bestaande woningen, het woon- en leefklimaat binnen de woning door het plan wordt aangetast of (2) bij de nieuwe woningen/stadsvilla's, het woon- en leefklimaat wordt aangetast door (bedrijfs-)activiteit binnen een gebouw op de bestaande percelen



**Figuur 10** Categorie C

*De gebieden die zijn omsloten met een stippellijn, betreft de percelen die zijn beschreven onder C: mogelijke aantasting woon- en leefklimaat, binnen een gebouw, op verdiepingniveau*

### Evaluatie

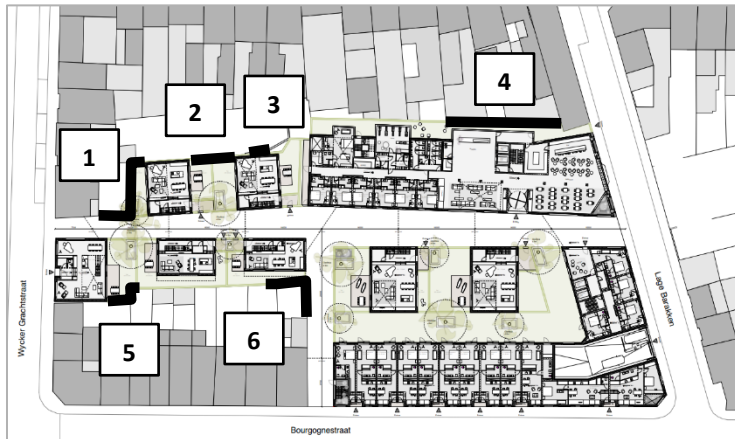
In de bestaande situatie is op de plangrens op veel plaatsen een soms forse muur aanwezig, tenminste 2 meter hoog, maar veelal hoger. Dit is duidelijk zichtbaar op de foto van figuur 6. Delen hiervan zijn ook historisch erfgoed (Annunciatenklooster, Wycker Grachtstraat). Met de aanwezigheid van een erfafscheidingsmuur van circa 2 meter hoog, wordt aangenomen dat deze een oplossing biedt voor de mogelijke knelpunten in de categorieën A en B, op begane grondniveau, zoals hierboven aangeduid. Daar waar een erfafscheiding zoals hierboven omschreven ontbreekt, dient een erfafscheiding te worden geplaatst met een geluidwering die adequaat is als oplossing voor de hierboven omschreven, mogelijke knelpunten in de categorieën A en B. Deze maatregel dient geborgd te zijn in de bestemmingsplanregels.



**Figuur 11** De locaties waar een erfafscheiding met adequate geluidwering noodzakelijk wordt geacht, geborgd in het bestemmingsplan



## Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht



**Figuur 12** Globaal aangegeven, de locaties waar door sloop van bestaande bebouwing, door de nieuwbouw of om andere redenen, een erfafscheiding ontbreekt en waar met het plan een adequate erfafscheiding gerealiseerd dient te worden.

Dan resteren nog mogelijke knelpunten op verdiepingniveau, categorie C:

- Wycker Brugstraat 1A-1D
  - De zuidgevel hiervan is een blinde gevel; in de feitelijke situatie is hier opslag van de winkel op de begane grond, er wordt dus niet gewoond
- Wycker Brugstraat 3-3C
  - Hier wordt wel gewoond, maar in de bestaande situatie is hier de voormalige cinema op dezelfde afstand gelegen; de afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt nog circa 8 meter
- Wycker Brugstraat 5-5D
  - Hier wordt wel gewoond, maar in de bestaande situatie is hier de voormalige cinema op dezelfde afstand gelegen; de afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt circa 4 meter
- Wycker Brugstraat 11A-11B
  - Hier wordt wel gewoond, maar in de tijdelijke situatie is het terrein van het plangebied gebruikt als parkeerterrein. Aangenomen mag worden dat dit een geaccepteerde situatie is. De afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt circa 2,8 meter
- Wycker Brugstraat 13-13C
  - Hier wordt wel gewoond, maar in de tijdelijke situatie is het terrein van het plangebied gebruikt als parkeerterrein. Aangenomen mag worden dat dit een geaccepteerde situatie is. De afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt circa 2,4 meter
- Wycker Grachtstraat 15-15A en 15 A, Stadsvilla 3
  - Onder de huidige bestemming zijn voor deze situatie ook verscheidene functies mogelijk, zodat met het realiseren van stadsvilla 3 als nieuwe aanpandige woning, voor de beoordeling in dit kader, geen nieuwe situatie ontstaat

Geconcludeerd wordt dat:

- Uit het inventarisatieonderzoek geen feiten en omstandigheden gevonden zijn die ertoe leiden dat de richtafstand geluid van 0 meter niet zou mogen worden toegepast
- Het plan voldoet aan de toets aan de richtafstand, stap 1 van Bedrijven en milieuzonering

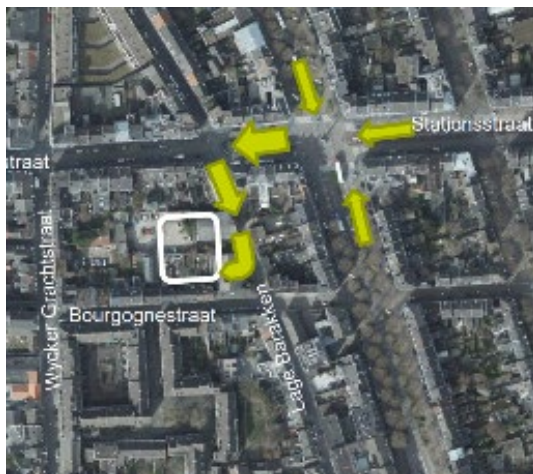
## 5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING, VERKEERSAANTREKKENDE WERKING

### 5.1 Berekening

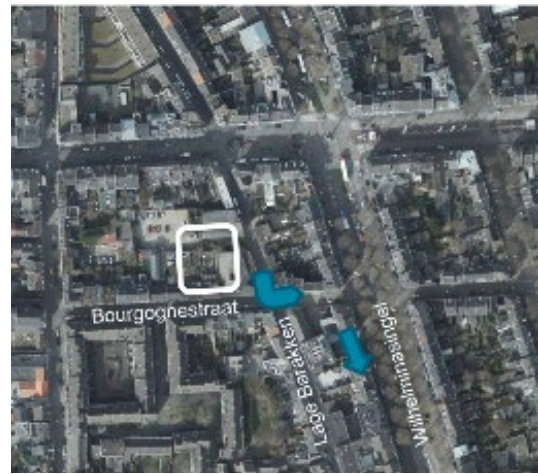
De invoergegevens voor het verkeer, in rijroutes en aantallen, van de verkeersaantrekkende werking zijn ontleend aan het rapport “Herontwikkeling Palace Wyck, Parkeren en verkeer” (Royal HaskoningDHV, 11 november 2019. Rapport T&PBG2036R001D0.1/Status 2.1), verder genoemd: “rapport Royal HaskoningDHV”.

#### Route aankomend en vertrekkend verkeer

Onderstaand de routes van het aankomend en vertrekkend verkeer, overgenomen uit het hierboven genoemde rapport.



**Figuur 14** Route aankomend verkeer, figuur 2 van het rapport Royal HaskoningDHV (uitsnede)



**Figuur 13** Route vertrekkend verkeer, figuur 4 van het rapport Royal HaskoningDHV (uitsnede)

#### Verkeersgegevens

Het rapport Royal HaskoningDHV gaat uit van 185 verkeersbewegingen naar en vanuit de locatie; afgerond is dat 93 aankomende en 93 vertrekkende verkeersbewegingen. Dit is uitgewerkt in een verkeersverdeling in voertuigen en aantallen per beoordelingsperiode:

- De hotelgasten genereren 81% van het verkeer van en naar het hotel (dus lichte motorvoertuigen), de overige 19% (van en naar hotel) kan echter zowel personeel als leveranciers zijn
- Indien we ervan uitgaan dat van deze 19% ongeveer de helft leverancier is, dan betreft dat 8,5 aankomend en 8,5 vertrekkende vrachtwagen
- Daarnaast zullen de woningen slechts een beperkt aantal (veelal middelzwaar) verkeer genereren (stel 1,5 vrachtwagen middel en/of zwaar per etmaal voor 7 woningen tezamen)
- Waarschijnlijk zullen er (per dag) ongeveer 10 vrachtwagens aankomen en dus ook 10 vrachtwagens vertrekken.
  - Leveranciers zullen normaliter met “normale” middelzware vrachtwagens komen, incidenteel komt er dan een zware vrachtwagen;
  - Voorstel is om dan uit te gaan van 9 middelzware en 1 zware vrachtwagen per etmaal (aankomend) en dus ook 9 middelzwaar en 1 zwaar vrachtwagen vertrekkend
- Dit houdt in dat er dan dus per etmaal, 83 lichte motorvoertuigen aankomen en 83 lichte motorvoertuigen weer vertrekken

Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

**Tabel 7** Verkeersbewegingen, verdeeld over het etmaal in categorieën van motorvoertuigen/

Omschrijving	Totaal			Lichte motorvoertuigen			Middelz. motorvoertuigen			Zware motorvoertuigen		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Aankomende verkeersbewegingen	76	13	4	66	13	4	9	-	-	1	-	-
Vertrekkende verkeersbewegingen	76	13	4	66	13	4	9	-	-	1	-	-

De in deze rapportage opgenomen geluidbelastingen zijn berekend volgens standaardrekenmethode II uit het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Bij de berekening van de geluidsbelastingen volgens standaard-rekenmethode II is gerekend met één reflectie en een sectorhoek van twee graden. Voor het rekenmodel is gebruik gemaakt van de software Geomilieu V4.30.



**Figuur 15** De rijlijn van de verkeersaantrekkende werking



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

## 5.2 Rekenresultaten

De hoogste waarde voor het geluidniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking bedraagt 47 dB(A) bij de op het adres Lage Barakken 39A/01-39E/02. Hiermee wordt voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van Bedrijven en milieuzonering.

**Tabel 8** Geluidniveau  $L_{Aeq}$  vanwege de verkeersaantrekkende werking

Woning	Gevel-oriëntatie	Rekenpunt	Hoogte	Geluidniveau (etmaalwaarde)
Wycker Brugstraat 1A-1D woonfunctie	Noordoost	LB1_A	5 meter	47 (46,7) dB(A)
		LB1_B	7,8 meter	46 (45,6) dB(A)
Lage Barakken 39A/01-39E/02 woonfunctie	Zuidwest	LB2_A	1,5 meter	47 (47,3) dB(A)
		LB2_B	4,3 meter	47 (46,6) dB(A)
		LB2_C	7,1 meter	45 (45,4) dB(A)
		LB2_D	9,7 meter	44 (44,4) dB(A)
		LB2_E	12,3 meter	43 (43,4) dB(A)
Lage Barakken 31A kantoorfunctie	Zuidwest	LB3_A	1,5 meter	47 (47,2) dB(A)
		LB3_B	4,0 meter	47 (46,8) dB(A)
		LB3_C	6,5 meter	46 (45,9) dB(A)
		LB3_D	9,0 meter	45 (45,0) dB(A)

De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 2.



## 6 GELUID VANWEGE LADEN EN LOSSEN

Voor de planologische afweging van een (bedrijfs-)activiteit geldt in het algemeen dat een beoordeling op basis van de richtafstanden volstaat. Omdat voor de planomgeving uit wordt gegaan van “gemengd gebied” kan voor een hotelfunctie een richtafstand geluid van 0 meter worden aangehouden. Dat zou inhouden dat voor het realiseren van het plan, geen enkele situatie een nader beschouwing zou behoeven voor mogelijke geluidhinder. Eerder, in paragraaf 4.1, is opgemerkt dat de beoordeling op grond van de richtafstand niet klakkeloos gevolgd mag worden. Gelet hierop is het laden en lossen voor de hotelfunctie nader beschouwd.

### 6.1 Locatie laad- en losplaats

Bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Maastricht van 23 november 2017 (verkeersmaatregel Lage Barakken) is op de Lage Barakken, bij het adres Wycker Brugstraat 1A-1D (bij de gevel aan de Lage Barakken), een parkeervak aangewezen voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen tussen 07.00 en 12.00 uur.



**Figuur 16** Foto parkeervak op de Lage Barakken voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen tussen 07.00 en 12.00 uur, bij het adres Wycker Brugstraat 1A-1D (bij de gevel aan de Lage Barakken)

### 6.2 Berekening

#### Bedrijfssituatie laden en lossen

In het rapport “Herontwikkeling Palace Wyck, Parkeren en verkeer” (Royal HaskoningDHV, 11 november 2019. Rapport T&PBG2036R001D0.1/Status 2.1) zijn de verkeersgegevens uitgewerkt voor de bedrijfssituatie van het laden en lossen:

- Er worden 9 middelzware en 1 zware vrachtwagens gelost, alleen in de dag
- Effectieve bedrijfstijd van het laden en lossen bedraagt 5 minuten
  - Voor de rolcontainer is uitgegaan van zachte, rubberen wielen (BBT voor levering in de stad)
- Manoeuvreren en vertrekken van vrachtwagens duurt gemiddeld 1,5 minuut



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

**Tabel 9** *Uitgangspunten voor de bronvermogens van het laden en lossen*

Geluidbron	frequentie in Hz								dB(A)	L <sub>Amax</sub>	Hb
	63	125	250	500	1k	2k	4k	8k			
Manoeuvreren vrachtwagens	66,0	73,9	81,5	87,3	92,7	92,1	84,7	80,9	96,6	108,0	0,8
Laden/lossen, samengesteld <sup>1)</sup>	55,4	64,0	70,4	76,0	78,6	79,3	74,1	70,2	84,0	88,0	1,0
-hydraulische laadklep, excl b <sup>2)</sup>	43,9	60,9	66,1	76,6	76,8	74,0	69,4	65,5	81,3	-	-
-rolcontainers, excl b <sup>3)</sup>	57,5	65,3	71,9	75,6	79,5	81,0	75,7	71,8	85,1	-	-

- 1) samengesteld bronvermogen hydraulische laadklep + rolcontainers
- 2) bronvermogen hydraulische laadklep exclusief bedrijfsduurcorrectie
- 3) bronvermogen rolcontainer met zachte, rubberen wielen (BBT voor levering in de stad), exclusief bedrijfsduurcorrectie



**Figuur 17** *De bronpunten voor het laden en lossen*



**Figuur 18** *De ligging van de rekenpunten LB1 tm LB3 voor de beoordeling van het laden en lossen*



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

De geluidbelasting vanwege het laden en lossen is berekend op drie beoordelingspunten:

- Wycker Brugstraat 1A-1D, hoewel het adres gelegen is aan de Wycker Brugstraat, is dit pand gesitueerd aan de Lage Barakken
- Lage Barakken 39A/01 – 39E/02
- Lage Barakken 31A



**Figuur 20** Pand aan de straatgevel van Lage Barakken, maar met adres Wycker Brugstraat 1A-1D



**Figuur 19** Appartementen Lage Barakken 39A/01-39E/02



**Figuur 21** Links, Lage Barakken 31

### 6.3 Rekenresultaten

Uit beoordeling van de resultaten van de bestaande situatie onder het Activiteitenbesluit milieubeheer blijkt het navolgende:

- De dag, tussen 07.00 en 19.00 uur, is de maatgevende beoordelingsperiode, omdat de activiteit alleen in die periode plaatsvindt
- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau  $L_{A,T}$ , bedraagt ten hoogste 56 dB(A) (dag-/etmaalwaarde) bij het pand Lage Barakken 1A-1D (rekenpunt LB\_1)
  - De streefwaarde van 50 dB(A) uit “Bedrijven en milieuzonering” voor gebiedstype “Gemengd gebied” (zie paragraaf 4.1) wordt overschreden met 6 dB(A)
  - Hierover wordt opgemerkt dat de laad- en losactiviteit plaatsvindt op een daarvoor in het verkeersbesluit van Burgemeester en Wethouders aangewezen parkeervak



## Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau  $L_{Ar,LT}$  bij Lage Barakken 31A en 39A/01 – 39E/02 ten hoogste 45 dB(A)
  - Er wordt voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A)
- Het maximaal geluidniveau  $L_{Amax}$ , bedraagt ten hoogste 84 dB(A) (dag-/etmaalwaarde) bij het pand Lage Barakken 1A-1D (rekenpunt LB\_1)
  - De streefwaarde van 70 dB(A) uit “Bedrijven en milieuzonering” voor gebiedstype “Gemengd gebied”(zie paragraaf 4.1) wordt overschreden met 14 dB(A)
  - Het in het verkeersbesluit van Burgemeester en Wethouders aangewezen parkeervak voor laad- en losactiviteit ligt direct voor de gevel van dit pand, zie figuur 14
- Het maximaal geluidniveau  $L_{Amax}$ , bedraagt bij Lage Barakken 31A ten hoogste 73 dB(A)
  - De streefwaarde van 70 dB(A) wordt overschreden met 3 dB(A)
  - Het bevoegd gezag dient nader te onderbouwen en te motiveren indien zij tot inpassing over wil gaan, elementen hiervan kunnen zijn:
    - Hierover wordt eveneens opgemerkt dat de laad- en losactiviteit plaatsvindt op een daarvoor in het verkeersbesluit aangewezen parkeervak
    - In het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt geluid vanwege laden en lossen in de dag uitgesloten van beoordeling aan de in tabel 2.17 opgenomen maximale waarden voor het maximaal geluidniveau  $L_{Amax}$
    - Bij een geluidwering van 20 dB(A) van de gevel die mag worden aangenomen bij een normaal onderhouden woning, bedraagt het maximaal geluidniveau binnen de woning 53 dB(A) bij een geluidbelasting buiten van 73 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de maximale waarde van 55 dB(A) die gangbaar is voor het maximaal geluidniveau binnen een woning.

**Tabel 10** Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau  $L_{Ar,LT}$  en maximaal geluidniveau  $L_{Amax}$  vanwege het laden en lossen

Woning	Gevel-oriëntatie	Rekenpunt	Hoogte	$L_{Ar,LT}$ dag-/etm.waarde	$L_{Amax}$
Wycker Brugstraat 1A-1D	Noordoost	LB1_A	5 meter	56 (56,5) dB(A)	84 dB(A)
		LB1_B	7,8 meter	54 (53,8) dB(A)	81 dB(A)
Lage Barakken 39A/01-39E/02	Zuidwest	LB2_A	1,5 meter	36 (36,0) dB(A)	64 dB(A)
		LB2_B	4,3 meter	38 (38,4) dB(A)	66 dB(A)
		LB2_C	7,1 meter	39 (38,9) dB(A)	66 dB(A)
		LB2_D	9,7 meter	39 (38,9) dB(A)	66 dB(A)
		LB2_E	12,3 meter	39 (39,0) dB(A)	67 dB(A)
Lage Barakken 31A, kantoor-functie	Zuidwest	LB3_A	1,5 meter	44 (44,2) dB(A)	72 dB(A)
		LB3_B	4,0 meter	45 (44,9) dB(A)	73 dB(A)
		LB3_C	6,5 meter	45 (44,8) dB(A)	72 dB(A)
		LB3_D	9,0 meter	45 (44,6) dB(A)	72 dB(A)

De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 3.





Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

## 7 GELUID VANWEGE DE 30 KM/UR-WEGEN

De 30 km/uur wegen zijn niet zoneringsplichtig volgens de wet geluidhinder, maar de geluidbelasting ervan kan toch relevant zijn, gelet op artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, “een goede ruimtelijke ordening”. Hierom wordt in dit hoofdstuk de rekenresultaten gepresenteerd van de geluidniveaus hiervan.

### 7.1 Berekening

#### Verkeersgegevens

De verkeersgegevens zijn ontleend de Verkeersmilieukaart 2030 (VMK2030), verkregen via de website icinity.nl. Voor de Wycker Grachtstraat is hierin een etmaalintensiteit opgenomen van 81 motorvoertuigen. De verkeersgegevens van deze weg zijn overgenomen voor de Lage Barakken en de Bourgognestraat.

**Tabel 11** Beschouwde wegen, intensiteiten peiljaar 2030

Weg	Wegvak	Etmaalint. (weekdag)	Wegdek	Snelheid
Wycker Grachtstraat	W4	81	DAB/ref.	30 km/uur
Lage Barakken	W5			
Bourgognestraat	W6			

#### Rekenmodel

De geluidbelasting is berekend volgens standaardrekenmethode II uit het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012” (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Bij de berekening van de geluidsbelastingen volgens standaard-rekenmethode II is gerekend met één reflectie en een sectorhoek van twee graden. Voor het rekenmodel is gebruik gemaakt van de software Geomilieu V4.30. Op elke gevel van de nieuw te bouwen stadsvilla’s is op het niveau van de bouwlaag een rekenpunt ingevoerd op de onderstaande hoogtes 1,5; 5,6 en 8,6 meter.



**Figuur 22** De wegvakken W4 tot en met W6



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

## 7.2 Rekenresultaten

Kort samengevat zijn de rekenresultaten als volgt:

- De hoogste waarde voor de geluidbelasting  $L_{den}$  bedraagt 45 dB (géén aftrek van 5 dB) en treedt op bij het rekenpunt 3.1\_A van stadsvilla 3. Deze is gelegen direct aan de straatgevel van de Wycker Grachtstraat
  - Indien de normstelling van de wet geluidhinder als afwegingskader wordt gehanteerd, dan bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 40 dB inclusief aftrek van 5 dB en wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur-wegen voldoet aan de eis van “een goed woon- en leefklimaat”

**Tabel 12** Resultatentabel: hoogste waarde geluidbelasting  $L_{den}$  vanwege de 30 km/uur-wegen

Woning	Gevel-oriëntatie	Rekenpunt	Hoogte	Geluidniveau $L_{Aeq}$ (géén aftrek van 5 dB)
Stadsvilla 1	Oost	1.1_B	5,6 meter	28 dB
Stadsvilla 2	Oost	2.1_C	8,6 meter	25 dB
Stadsvilla 3	West	3.1_A	1,5 meter	45 dB
Stadsvilla 4	Oost	4.1_B	5,6 meter	27 dB
Stadsvilla 5	Oost	5.2_C	8,6 meter	27 dB
Stadsvilla 6	Oost	6.1_C	8,6 meter	25 dB
Stadsvilla 7	Noord	7.1_B	5,6 meter	29 dB

De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 4.



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

## 8 WET GELUIDHINDER, GELUIDBELASTING WEGVERKEERSLAWAAI

De navolgende geluidbronnen zijn door middel van modelberekeningen onderzocht:

- Voor toetsing aan de Wet geluidhinder, de geluidbelasting wegverkeerslawaaai vanwege:
  - Wilhelminasingel

### 8.1 Berekening

#### Verkeersgegevens

De verkeersgegevens zijn ontleend de Verkeersmilieukaart 2030 (VMK2030), verkregen via de website icinity.nl. Deze zijn verkort weergegeven in de onderstaande tabel.

**Tabel 13** Beschouwde wegen, intensiteiten peiljaar 2030

Weg	Onderdeel	Etmaalint. (weekdag)	Wegdek	Snelheid
Wilhelminasingel	Sint Maartenslaan – Stationsstraat	9.098	DAB/ref.	50 km/uur
Wilhelminasingel	Kruising Stationsstraat	11.090	DAB/ref.	50 km/uur
Wilhelminasingel	Stationsstraat - Akerstraat	12.931	DAB/ref.	50 km/uur

#### Rekenmodel

De in deze rapportage opgenomen geluidbelastingen zijn berekend volgens standaardrekenmethode II uit het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Bij de berekening van de geluidsbelastingen volgens standaard-rekenmethode II is gerekend met één reflectie en een sectorhoek van twee graden. Voor het rekenmodel is gebruik gemaakt van de software Geomilieu V4.30. Op elke gevel van de nieuw te bouwen stadsvilla's is op het niveau van de bouwlaag een rekenpunt ingevoerd op de onderstaande hoogtes 1,5; 5,6 en 8,6 meter.



**Figuur 23** De Wilhelminasingel: de wegvakken W1 tot en met W3 en K1

Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

### Toepassing wegdekcorrectie

Gelet op de maximumsnelheid van 50 km/u op de Wilhelminasingel is er geen wegdekcorrectie toegepast.

### Aftrek voor toetsing

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidreducerende maatregelen aan de motorvoertuigen, is te verwachten, dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is. Binnen de Wet geluidhinder is middels artikel 110g de mogelijkheid geschapen om deze vermindering van de geluidproductie in de geluidbelasting door te voeren. Deze aftrek als bedoeld in artikel 110g bedraagt 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen. Deze aftrek mag alleen toegepast worden bij het toetsen van de geluidbelasting aan de normstelling en niet bij het bepalen van het binnenniveau. De aftrek voor toetsing voor de zoneringsplichtige wegen is toegepast conform het Reken- en meetvoorschrift en bedraagt in dit geval 5 dB voor de Wilhelminasingel.

## 8.2 Rekenresultaten

In deze paragraaf worden de rekenresultaten voor de geluidbelasting  $L_{den}$  vanwege het wegverkeer op de Wilhelminasingel gepresenteerd. Een plot van de rekenpunten (toetspunten) is opgenomen in het onderstaande figuur.



**Figuur 24** Plot van de rekenpunten (toetspunten) voor de stadsvilla's 1 tot en met 6 in het rekenmodel (zie ook bijlage 1)

Kort samengevat zijn de rekenresultaten als volgt:

- De hoogste waarde voor de geluidbelasting  $L_{den}$  bedraagt 34 dB (inclusief aftrek van 5 dB) en treedt op bij het rekenpunt 7.2\_C van stadsvilla 7.
- Bij de 7 stadsvilla's wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB



Akoestisch onderzoek plan Palace Maastricht

**Tabel 14** Resultatentabel: hoogste waarde geluidbelasting  $L_{den}$  vanwege de Wilhelminasingel per stadsvilla

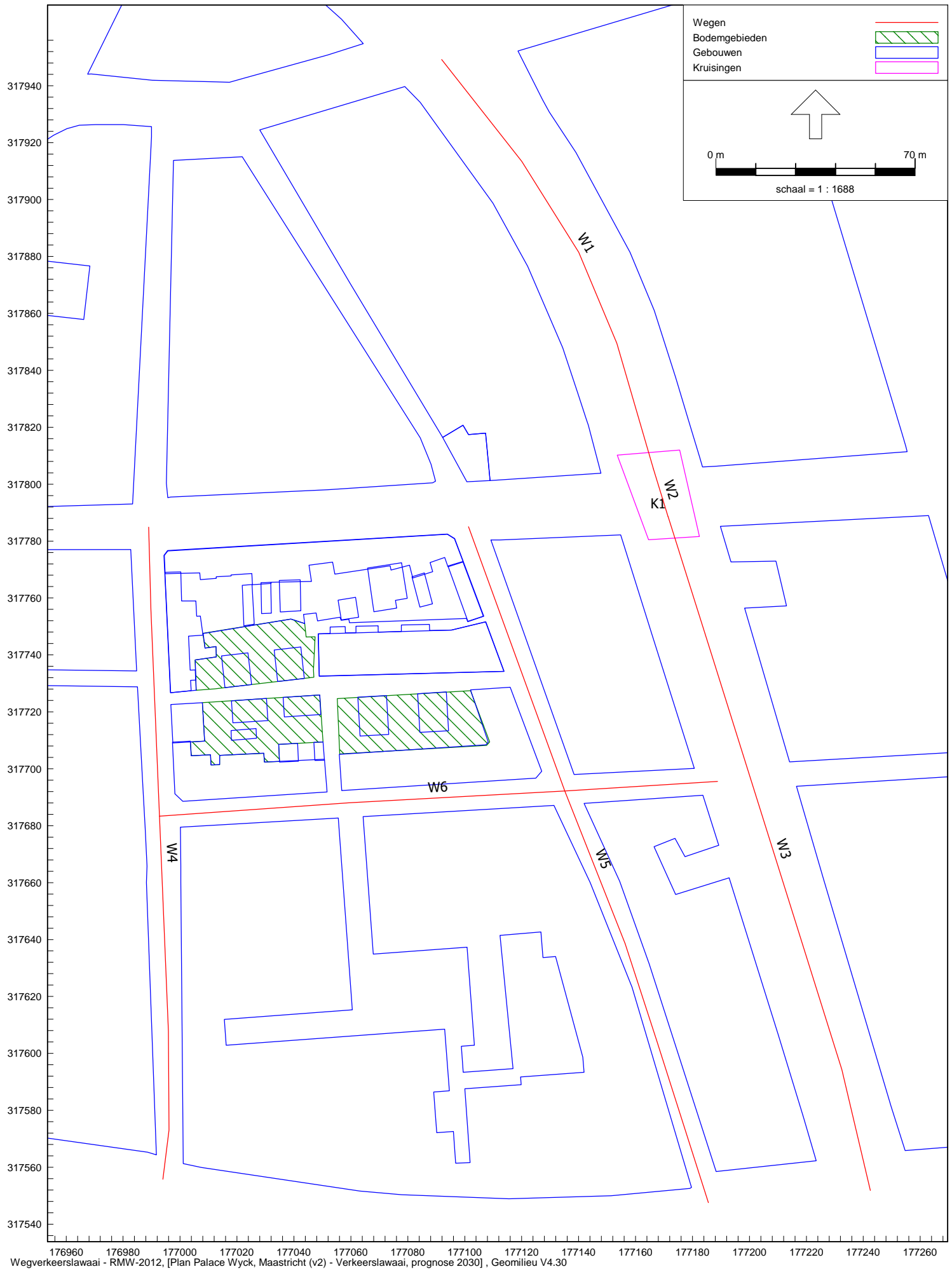
Woning	Gevel-oriëntatie	Rekenpunt	Hoogte	Aftrek	Geluidbelasting Wilhelminalaan	
					Rekenwaarde	$L_{den}$ incl. aftrek
Stadsvilla 1	Oost	1.4_C	8,6 meter	5 dB	35,5	31 dB
Stadsvilla 2	Oost	2.4_C	8,6 meter	5 dB	35,3	30 dB
Stadsvilla 3	Oost	3.3_C	8,6 meter	5 dB	34,8	30 dB
Stadsvilla 4	Oost	4.2_C	8,6 meter	5 dB	35,9	31 dB
Stadsvilla 5	Oost	5.2_C	8,6 meter	5 dB	36,7	32 dB
Stadsvilla 6	Oost	6.2_C	8,6 meter	5 dB	38,0	33 dB
Stadsvilla 7	Oost	7.2_C	8,6 meter	5 dB	38,6	34 dB

De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 4.



**Bijlage 1** : Invoergegevens rekenmodel





Invoergegevens rekenmodellen

Ligging wegen en kruising, prognose 2030



Plan Palace Wyck, Maastricht  
Invoergegevens rekenmodellen

Model: Verkeerslawaaï, prognose 2030  
Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	ItemID	Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n	M-1	M-n	Hdef.
Wilhelminasingel	107	W1	Wilhelminasingel	177091,90	317949,20	177166,31	317805,37	0,00	0,00	47,50	47,50	Relatief
Wilhelminasingel	108	W2	Wilhelminasingel	177166,31	317805,35	177171,43	317788,53	0,00	0,00	47,50	47,50	Relatief

0  
(v2) - DON-PL/1816

methode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

W	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))
1,5	0,75	0	W0	--	--	--	--	50

- DON-PL/1816

de Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

MV(N)	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Wegdek.
50	--	50	50	50	--	Referentieweadek

DON-PL/1816

e Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

(A)	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)
--	--	--	92,18	92,30	92,24	--	6,71	6,5
--	--	--	87,38	89,04	88,28	--	11,60	9,9

ose 2030  
astricht (v2) - DON-PL/1816

rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

(P4)	MV(A)	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) Totaal	LE (A)
--	21,58	4,83	--	6,67	3,64	0,81	--	110,86	1
--	38,94	9,60	--	7,49	4,08	0,90	--	112,11	1
--	54,51	13,47	--	8,23	4,45	0,99	--	113,01	1
--	--	--	--	--	--	--	--	85,16	
--	--	--	--	--	--	--	--	85,16	
--	--	--	--	--	--	--	--	85,16	

Model: Verkeerslawaaï, prognose 2030  
Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Kruisingen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Corr.
K1	Wilhelminasingel-Stationsstraat	1/2



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - Verkeersaantrekkende werking] , Geomilieu V4.30

Invoergegevens rekenmodellen  
Ligging wegen, verkeersaantrekkende werking

Plan Palace Wyck, Maastricht  
 Invoergegevens rekenmodellen

---

Model: Verkeersaantrekkende werking, v4  
 Plan Palace Wyck, Maastricht - DON-PL/1816  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Groep	ItemID	Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n
-------	--------	------	---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

werking, v4

stricht - DON-PL/1816

rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

nde werking, v4

Maastricht - DON-PL/1816

oor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

e werking, v4

aastricht - DON-PL/1816

rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

werking, v4

stricht - DON-PL/1816

rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
---------	--------	--------	--------	---------	--------	--------	--------

--	11,85	--	--	--	1,26	--	--
----	-------	----	----	----	------	----	----

roefgroep)

van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) Totaal	LE (A) Totaal	LE (N) Totaal
--------	-------	-------	-------	--------	---------------	---------------	---------------

--	0,08	--	--	--	88,56	82,98	74,85
----	------	----	----	----	-------	-------	-------



Industrielaai - IL, [Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - Laden en lossen (LAr,LT)] , Geomilieu V4.30

Invoergegevens rekenmodellen  
Ligging geluidsbronnen laden en lossen

Plan Palace Wyck, Maastricht  
Invoergegevens rekenmodellen

Model: Laden en lossen (LAR,LT)  
Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	ItemID	Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(u)(D)	Cb(u)(A)	Cb(u)(N)	Cb(%) (D)
-------	--------	------	---------	--------	----------	-------	------	--------	------	----------	----------	----------	-----------

) - DON-PL/1816

rekenmethode Industrielawaai - IL

A)	Cb(N)	GeenRefl.	GeenDemping	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1000
--	--	Nee	Nee	66,00	73,90	81,50	87,30	92,70

(v2) - DON-PL/1816

rekenmethode Industrielawaai - IL

) - DON-PL/1816

rekenmethode Industrielawaai - IL

A)	Cb(N)	GeenRefl.	GeenDemping	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1000
--	--	Nee	Nee	77,40	85,30	92,90	98,70	104,10
--	--	Nee	Nee	63,90	72,50	78,90	84,50	87,10



176950 177000 177050 177100 177150 177200 177250 177300  
Wegverkeerlawaaai - RMW-2012, [Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - Kopie van Verkeerlawaaai, prognose 2030] , Geomilieu V4.30

Invoergegevens rekenmodellen  
Ligging gebouwen en bodemgebieden

# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodellen

Model: Verkeerslawaaï, prognose 2030  
 Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	ItemID	Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k
	6	26	NL.TOP10NL.100453814	12,32	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	7	27	NL.TOP10NL.100449141	11,44	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	8	28	NL.TOP10NL.100449144	11,39	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	9	29	NL.TOP10NL.100438418	10,09	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	11	30	NL.TOP10NL.100438437	8,16	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	13	31	NL.TOP10NL.100454245	7,56	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	16	32	NL.TOP10NL.100443725	11,06	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	19	33	NL.TOP10NL.100452145	10,38	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	22	34	NL.TOP10NL.100454176	8,25	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	23	35	NL.TOP10NL.117711422	15,14	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	24	36	NL.TOP10NL.100453875	18,06	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	28	37	NL.TOP10NL.117710229	13,00	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	36	38	NL.TOP10NL.100450607	11,29	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	40	39	NL.TOP10NL.100451193	10,61	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	61	40	NL.TOP10NL.100439051	9,28	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	64	41	NL.TOP10NL.100446869	17,85	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	74	01	bebouwing in de directe omgeving	3,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	74	02	bebouwing in de directe omgeving	14,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	75	03	bebouwing in de directe omgeving	10,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	76	04	bebouwing in de directe omgeving	8,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	77	05	bebouwing in de directe omgeving	8,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	78	06	bebouwing in de directe omgeving	8,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	79	07	bebouwing in de directe omgeving	8,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	80	08	bebouwing in de directe omgeving	6,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	81	09	bebouwing in de directe omgeving	9,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	83	10	bebouwing in de directe omgeving	12,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	84	11	bebouwing in de directe omgeving	10,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	85	12	bebouwing in de directe omgeving	3,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	86	13	bebouwing in de directe omgeving	3,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	87	14	bebouwing in de directe omgeving	3,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	88	15	Urban residences, deel A (bgg)	4,10	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	89	16	Urban residences, deel A (verd)	14,00	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	90	17	Urban residences, deel B	14,00	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	93	20	Stadvilla 1	10,40	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	94	21	Stadvilla 2	10,40	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	95	22	Stadvilla 3	10,40	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	96	23	Stadvilla 4	7,40	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	97	24	Stadvilla 5	7,40	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	98	25	Stadvilla 6	10,00	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	143	18	Stadvilla 7	10,00	<-->	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80







Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - Kopie van Verkeerslawaai, prognose 2030] , Geomilieu V4.30

Invoergegevens rekenmodellen  
Ligging ligging toetspunten

# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodellen

Model: Kopie van Verkeerslawaaï, prognose 2030  
 Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	ItemID	Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F
	113	1.1	Stadsvilla 1 (zuid)	177020,20	317728,93	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	114	1.2	Stadsvilla 1 (west)	177015,02	317734,45	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	115	1.3	Stadsvilla 1 (noord)	177019,34	317740,32	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	116	1.4	Stadsvilla 1 (oost)	177024,54	317735,72	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	117	2.1	Stadsvilla 2 (zuid)	177039,43	317731,16	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	118	2.2	Stadsvilla 2 (west)	177033,51	317736,83	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	119	2.3	Stadsvilla 2 (noord)	177037,90	317742,39	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	120	2.4	Stadsvilla 2 (oost)	177043,05	317738,10	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	121	3.1	Stadsvilla 3 (west)	176997,01	317716,07	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	122	3.2	Stadsvilla 3 (noord)	177002,08	317722,97	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	123	3.3	Stadsvilla 3 (oost)	177008,31	317717,00	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	124	4.1	Stadsvilla 4 (noord)	177024,07	317724,39	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	125	4.2	Stadsvilla 4 (oost)	177030,67	317721,03	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	126	4.3	Stadsvilla 4 (zuid)	177024,47	317716,41	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	127	4.4	Stadsvilla 4 (west)	177018,19	317719,91	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	128	5.1	Stadsvilla 5 (noord)	177042,02	317725,58	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	129	5.2	Stadsvilla 5 (oost)	177049,34	317722,75	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	130	5.3	Stadsvilla 5 (zuid)	177042,46	317718,50	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	131	5.4	Stadsvilla 5 (west)	177036,30	317722,22	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	132	6..1	Stadsvilla 6 (noord)	177067,09	317725,49	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	133	6..2	Stadsvilla 6 (oost)	177072,98	317718,92	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	134	6..3	Stadsvilla 6 (zuid)	177068,59	317711,71	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	135	6..4	Stadsvilla 6 (west)	177062,72	317718,16	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	138	LB1	op gevel woning(en)	177104,61	317759,11	--	Relatief	5,00	7,80	--	--	--	--
	139	LB2	op gevel woning(en)	177134,82	317707,77	47,50	Relatief	1,50	4,30	7,10	9,70	12,30	--
	142	LB3	op gevel Lage Barakken 31A	177124,79	317736,07	--	Relatief	1,50	4,00	6,50	9,00	--	--
	144	7.1	Stadsvilla 7 (noord)	177088,13	317726,77	--	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	145	7.2	Stadsvilla 7 (oost)	177094,02	317720,19	--	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	146	7.3	Stadsvilla 7 (zuid)	177089,62	317712,99	--	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	147	7.4	Stadsvilla 7 (west)	177083,76	317719,44	--	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--



# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodellen

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: Verkeerslawaaai, prognose 2030

Model eigenschap	
Omschrijving	Verkeerslawaaai, prognose 2030
Verantwoordelijke	[REDACTED]
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	Gebruiker op 16-8-2018
Laatst ingezien door	Gebruiker op 7-1-2019
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	47,5
Rekenhoogte contouren	5
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Berekening volgens rekenmethode	RMG-2012
Zoekafstand [m]	--
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	0,00
Zichthoek [grd]	2
Maximum reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijken schermen	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse

Naam: Lijst van model eigenschappen  
Model: Verkeersaantrekkende werking, v4

Model eigenschap	
Omschrijving	Verkeersaantrekkende werking, v4
Verantwoordelijke	ing AJM van Wieren
Rekenmethode	#2 Wegverkeerslawaaai RMW-2012
Aangemaakt door	Gebruiker op 16-8-2018
Laatst ingezien door	Gebruiker op 7-1-2019
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Etmaalwaarde
Waarde	Max(Dag, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	47,5
Rekenhoogte contouren	5
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Zoekafstand [m]	--
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	0,00
Zichthoek [grd]	2
Maximum reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijken schermen	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Attenuatiecoëfficiënt	Conform standaard
Attenuatiecoëfficiënt [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Atmosferische correctie	Conform standaard
Correctie voor C0	3,50

# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodellen

---

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: Laden en lossen (LAr,LT)

### Model eigenschap

---

Omschrijving	Laden en lossen (LAr,LT)
Verantwoordelijke	[REDACTED]
Rekenmethode	IL
Aangemaakt door	Gebruiker op 20-8-2018
Laatst ingezien door	Gebruiker op 7-1-2019
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Etmaalwaarde
Waarde	Max(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	47,5
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	0,0
Absorptiestandaarden	HMRI-II.8
Dynamische foutmarge	--
Clusteren gebouwen	Ja
Verwijderen binnenwanden	Ja

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: Laden en lossen (LAmAx)

### Model eigenschap

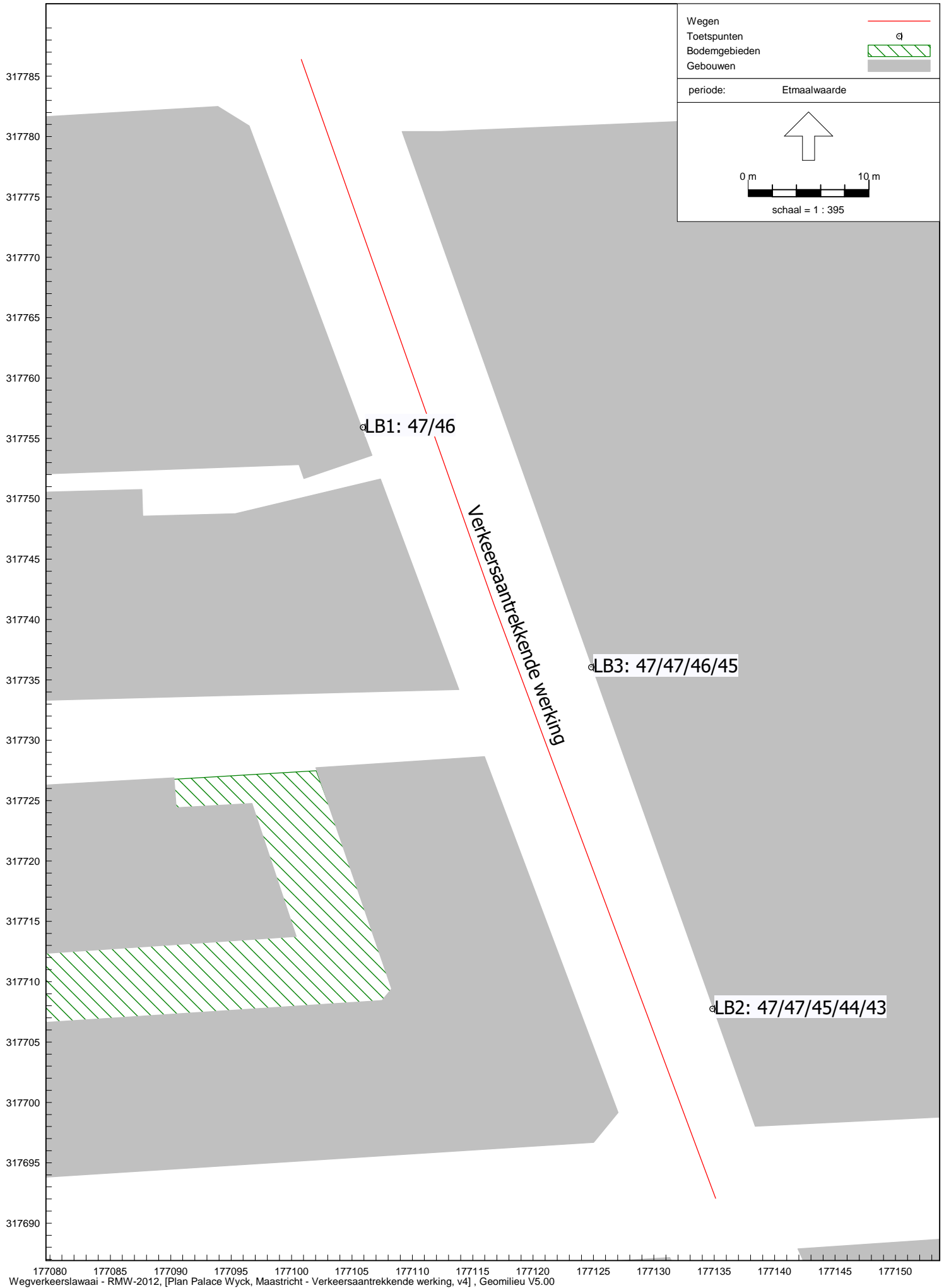
---

Omschrijving	Laden en lossen (LAmAx)
Verantwoordelijke	[REDACTED]
Rekenmethode	IL
Aangemaakt door	Gebruiker op 20-8-2018
Laatst ingezien door	Gebruiker op 7-1-2019
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Etmaalwaarde
Waarde	Max(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	47,5
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	0,0
Absorptiestandaarden	HMRI-II.8
Dynamische foutmarge	--
Clusteren gebouwen	Ja
Verwijderen binnenwanden	Ja



**Bijlage 2** : Rekenresultaten  
verkeersaantrekkend werking,  
geluidniveau  $L_{Aeq}$





177080 177085 177090 177095 177100 177105 177110 177115 177120 177125 177130 177135 177140 177145 177150  
Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Plan Palace Wyck, Maastricht - Verkeersaantrekkende werking, v4] , Geomilieu V5.00



# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Berekeningsresultaten verkeersaantrekkende werking

---

Rapport: Resultatentabel  
Model: Verkeersaantrekkende werking, v4  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
(hoofdgroep)  
Groep: (hoofdgroep)  
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
LB1_A	op gevel woning(en)	5,00	46,7	41,1	32,9	46,7
LB1_B	op gevel woning(en)	7,80	45,6	40,0	31,9	45,6
LB2_A	op gevel woning(en)	1,50	47,3	41,7	33,6	47,3
LB2_B	op gevel woning(en)	4,30	46,6	41,0	32,9	46,6
LB2_C	op gevel woning(en)	7,10	45,4	39,8	31,7	45,4
LB2_D	op gevel woning(en)	9,70	44,4	38,8	30,7	44,4
LB2_E	op gevel woning(en)	12,30	43,4	37,8	29,7	43,4
LB3_A	op gevel Lage Barakken 31A	1,50	47,2	41,6	33,4	47,2
LB3_B	op gevel Lage Barakken 31A	4,00	46,8	41,2	33,0	46,8
LB3_C	op gevel Lage Barakken 31A	6,50	45,9	40,3	32,2	45,9
LB3_D	op gevel Lage Barakken 31A	9,00	45,0	39,4	31,3	45,0

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



**Bijlage 3** : Rekenresultaten geluid  
vanwege laden en lossen

# Plan Palace Wyck, Maastricht

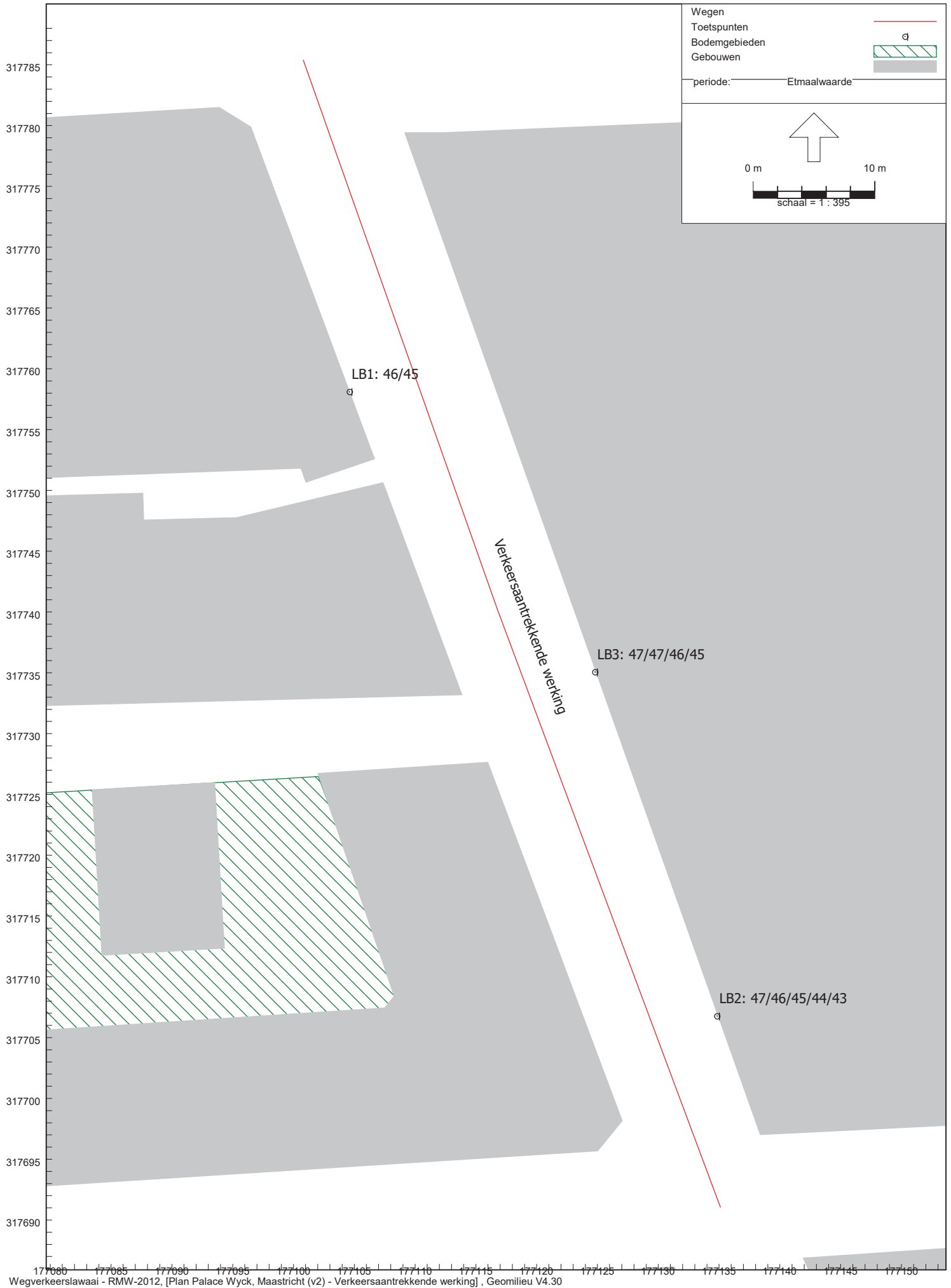
## Berekeningsresultaten verkeersaantrekkende werking

---

Rapport: Resultatentabel  
Model: Verkeersaantrekkende werking  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
(hoofdgroep)  
Groep: (hoofdgroep)  
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
LB1_A	op gevel woning(en)	5,00	46,4	40,6	32,8	46,4
LB1_B	op gevel woning(en)	7,80	45,4	39,6	31,8	45,4
LB2_A	op gevel woning(en)	1,50	47,1	41,3	33,5	47,1
LB2_B	op gevel woning(en)	4,30	46,5	40,6	32,9	46,5
LB2_C	op gevel woning(en)	7,10	45,3	39,5	31,7	45,3
LB2_D	op gevel woning(en)	9,70	44,3	38,5	30,7	44,3
LB2_E	op gevel woning(en)	12,30	43,3	37,5	29,7	43,3
LB3_A	op gevel Lage Barakken 31A	1,50	47,0	41,2	33,4	47,0
LB3_B	op gevel Lage Barakken 31A	4,00	46,6	40,8	33,0	46,6
LB3_C	op gevel Lage Barakken 31A	6,50	45,8	40,0	32,2	45,8
LB3_D	op gevel Lage Barakken 31A	9,00	44,9	39,1	31,3	44,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Berekeningresultaten verkeersaantrekkende werking





**Bijlage 2** : Rekenresultaten  
verkeersaantrekkend werking,  
geluidniveau  $L_{Aeq}$







# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodellen

---

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: Laden en lossen (LAr,LT)

### Model eigenschap

---

Omschrijving	Laden en lossen (LAr,LT)
Verantwoordelijke	██████████
Rekenmethode	IL
Aangemaakt door	Gebruiker op 20-8-2018
Laatst ingezien door	Gebruiker op 7-1-2019
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Etmaalwaarde
Waarde	Max(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	47,5
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	0,0
Absorptiestandaarden	HMRI-II.8
Dynamische foutmarge	--
Clusteren gebouwen	Ja
Verwijderen binnenwanden	Ja

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: Laden en lossen (LAmAx)

### Model eigenschap

---

Omschrijving	Laden en lossen (LAmAx)
Verantwoordelijke	██████████
Rekenmethode	IL
Aangemaakt door	Gebruiker op 20-8-2018
Laatst ingezien door	Gebruiker op 7-1-2019
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Etmaalwaarde
Waarde	Max(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	47,5
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	0,0
Absorptiestandaarden	HMRI-II.8
Dynamische foutmarge	--
Clusteren gebouwen	Ja
Verwijderen binnenwanden	Ja

# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodellen

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: Verkeerslawaaï, prognose 2030

### Model eigenschap

Omschrijving	Verkeerslawaaï, prognose 2030
Verantwoordelijke	
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	Gebruiker op 16-8-2018
Laatst ingezien door	Gebruiker op 7-1-2019
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	47,5
Rekenhoogte contouren	5
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Berekening volgens rekenmethode	RMG-2012
Zoekafstand [m]	--
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	0,00
Zichthoek [grd]	2
Maximum reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijken	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: Verkeersaantrekkende werking

### Model eigenschap

Omschrijving	Verkeersaantrekkende werking
Verantwoordelijke	
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	Gebruiker op 16-8-2018
Laatst ingezien door	Gebruiker op 7-1-2019
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Etmaalwaarde
Waarde	Max(Dag, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	47,5
Rekenhoogte contouren	5
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Berekening volgens rekenmethode	RMG-2012
Zoekafstand [m]	--
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	0,00
Zichthoek [grd]	2
Maximum reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijken	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50



# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodellen

Model: Kopie van Verkeerslawaaï, prognose 2030  
 Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Groep	ItemID	Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F
	113	1.1	Stadsvilla 1 (zuid)	177020,20	317728,93	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	114	1.2	Stadsvilla 1 (west)	177015,02	317734,45	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	115	1.3	Stadsvilla 1 (noord)	177019,34	317740,32	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	116	1.4	Stadsvilla 1 (oost)	177024,54	317735,72	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	117	2.1	Stadsvilla 2 (zuid)	177039,43	317731,16	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	118	2.2	Stadsvilla 2 (west)	177033,51	317736,83	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	119	2.3	Stadsvilla 2 (noord)	177037,90	317742,39	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	120	2.4	Stadsvilla 2 (oost)	177043,05	317738,10	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	121	3.1	Stadsvilla 3 (west)	176997,01	317716,07	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	122	3.2	Stadsvilla 3 (noord)	177002,08	317722,97	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	123	3.3	Stadsvilla 3 (oost)	177008,31	317717,00	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	124	4.1	Stadsvilla 4 (noord)	177024,07	317724,39	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	125	4.2	Stadsvilla 4 (oost)	177030,67	317721,03	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	126	4.3	Stadsvilla 4 (zuid)	177024,47	317716,41	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	127	4.4	Stadsvilla 4 (west)	177018,19	317719,91	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	128	5.1	Stadsvilla 5 (noord)	177042,02	317725,58	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	129	5.2	Stadsvilla 5 (oost)	177049,34	317722,75	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	130	5.3	Stadsvilla 5 (zuid)	177042,46	317718,50	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	131	5.4	Stadsvilla 5 (west)	177036,30	317722,22	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	132	6..1	Stadsvilla 6 (noord)	177067,09	317725,49	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	133	6..2	Stadsvilla 6 (oost)	177072,98	317718,92	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	134	6..3	Stadsvilla 6 (zuid)	177068,59	317711,71	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	135	6..4	Stadsvilla 6 (west)	177062,72	317718,16	47,50	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	138	LB1	op gevel woning(en)	177104,61	317759,11	--	Relatief	5,00	7,80	--	--	--	--
	139	LB2	op gevel woning(en)	177134,82	317707,77	47,50	Relatief	1,50	4,30	7,10	9,70	12,30	--
	142	LB3	op gevel Lage Barakken 31A	177124,79	317736,07	--	Relatief	1,50	4,00	6,50	9,00	--	--
	144	7.1	Stadsvilla 7 (noord)	177088,13	317726,77	--	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	145	7.2	Stadsvilla 7 (oost)	177094,02	317720,19	--	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	146	7.3	Stadsvilla 7 (zuid)	177089,62	317712,99	--	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--
	147	7.4	Stadsvilla 7 (west)	177083,76	317719,44	--	Relatief	1,50	5,60	8,60	--	--	--



Invoergegevens rekenmodellen

Ligging ligging toetspunten



# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodellen

Model: Verkeerslawaai, prognose 2030  
 Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Groep	ItemID	Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k
	6	26	NL.TOP10NL.100453814	12,32	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	7	27	NL.TOP10NL.100449141	11,44	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	8	28	NL.TOP10NL.100449144	11,39	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	9	29	NL.TOP10NL.100438418	10,09	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	11	30	NL.TOP10NL.100438437	8,16	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	13	31	NL.TOP10NL.100454245	7,56	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	16	32	NL.TOP10NL.100443725	11,06	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	19	33	NL.TOP10NL.100452145	10,38	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	22	34	NL.TOP10NL.100454176	8,25	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	23	35	NL.TOP10NL.117711422	15,14	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	24	36	NL.TOP10NL.100453875	18,06	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	28	37	NL.TOP10NL.117710229	13,00	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	36	38	NL.TOP10NL.100450607	11,29	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	40	39	NL.TOP10NL.100451193	10,61	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	61	40	NL.TOP10NL.100439051	9,28	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	64	41	NL.TOP10NL.100446869	17,85	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	73	01	bebouwing in de directe omgeving	3,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	74	02	bebouwing in de directe omgeving	14,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	75	03	bebouwing in de directe omgeving	10,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	76	04	bebouwing in de directe omgeving	8,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	77	05	bebouwing in de directe omgeving	8,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	78	06	bebouwing in de directe omgeving	8,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	79	07	bebouwing in de directe omgeving	8,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	80	08	bebouwing in de directe omgeving	6,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	81	09	bebouwing in de directe omgeving	9,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	83	10	bebouwing in de directe omgeving	12,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	84	11	bebouwing in de directe omgeving	10,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	85	12	bebouwing in de directe omgeving	3,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	86	13	bebouwing in de directe omgeving	3,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	87	14	bebouwing in de directe omgeving	3,50	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	88	15	Urban residences, deel A (bgg)	4,10	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	89	16	Urban residences, deel A (verd)	14,00	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	90	17	Urban residences, deel B	14,00	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	93	20	Stadvilla 1	10,40	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	94	21	Stadvilla 2	10,40	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	95	22	Stadvilla 3	10,40	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	96	23	Stadvilla 4	7,40	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	97	24	Stadvilla 5	7,40	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	98	25	Stadvilla 6	10,00	47,50	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	143	18	Stadvilla 7	10,00	<-->	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80



**Inventarisatie woon- en leefklimaat  
rondom het plangebied van plan Palace**

Projectnummer:	20170901-2
Status:	Definitief2
Rapportdatum:	19 februari 2019
Auteur:	████████████████████
Opdrachtgever:	Gemeente Maastricht Team Beleid en Ontwikkeling. Postbus 1992 6201 BZ MAASTRICHT
Contactpersoon:	████████████████████

**Spider Monkey Consultancy**  
Victoriastraat 23  
6162 EA Geleen  
T: +31 6 53675727  
E: [info@spidermonkeyconsultancy.com](mailto:info@spidermonkeyconsultancy.com)





Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

## **SAMENVATTING EN CONCLUSIE**

In opdracht van de gemeente Maastricht, contactpersoon de heer ██████████ en in samenwerking met Vandewall Planologisch Advies, is door Spider Monkey Consultancy een inventarisatie uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat rondom het plangebied van het plan Palace in Maastricht. Dit biedt inhoudelijke onderbouwing voor de beoordeling “Bedrijven en milieuzonering” in hoofdstuk 4 van het rapport R20170901 “Akoestisch onderzoek plan Palace in Maastricht”(Spider Monkey Consultancy, 15 januari 2019). Dit is nodig voor een planologische afweging vanuit het perspectief van het milieuaspect geluid.

### **Plan Palace**

Een stedelijke herontwikkeling waarbij een hotel, een combinatie van hotelkamers en hotel-appartementen, in twee bouwvolumes (A en B) en 7 stadsvilla's worden gerealiseerd in een plangebied dat ligt tussen de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat.

### **Noodzaak van de inventarisatie van de omgeving rondom het plangebied**

Voor de beoordeling Bedrijven en milieuzonering wordt, gelet op de aanwezige en mogelijke functies in het plangebied en de gebiedstypering “Gemengd gebied”, een richtafstand geluid van 0 meter gehanteerd. Geïnventariseerd is, voor zover redelijkerwijs en praktisch mogelijk, welke activiteit aanwezig is (feitelijke situatie) binnen een afstand van 0 tot 10 meter, op elk adres aan de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat. Vervolgens is nagegaan of dit strijdig is of kan zijn met het hanteren van de eerdergenoemde richtafstand. Ook is nagegaan of en zo ja, welke maatregel getroffen kan worden om dit uitgangspunt te ondersteunen. Deze inventarisatie wordt noodzakelijk geacht vanwege het motiveringsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht; dit vergt onder meer dat voldoende kennis omtrent de feiten en omstandigheden wordt vergaard voor een deugdelijke motivering van een besluit. Door de gemeente Maastricht is de inschrijving van bewoners en bedrijven op relevante adressen nagegaan. Gelet op de bescherming van privacy, zijn deze gegevens niet opgenomen in deze rapportage.

### **Onderzoeksresultaten**

De inventarisatie heeft geresulteerd 40 mogelijke knelpunten op begane grondniveau, 24 buiten op het erf en 16 binnen een gebouw. In de bestaande situatie is op de plangrens op veel plaatsen een robuuste muur aanwezig, deels historisch erfgoed, tenminste 2 meter hoog. Aangenomen wordt dat dit een oplossing biedt voor de genoemde, mogelijke knelpunten. Daar waar een erfafscheiding met voldoende geluidwering ontbreekt, wordt geadviseerd om, aansluitend op de aanwezige muren, een erfafscheiding te worden geplaatst met een adequate geluidwering, zie hiervoor paragraaf 6.1.

Op verdiepingniveau zijn 5 mogelijke knelpunten gevonden. De kortste afstand bedraagt 2,4 meter, van de hotelfunctie tot Wycker Brugstraat 13-13C. In het bouwkundig ontwerp van het bouwdeel A van de hotelfunctie, zijn op de verdiepingen alleen verblijfruimten opgenomen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat juist op dit niveau een zodanige geluidproductie vanwege de hotelfunctie zou plaatsvinden dat die zou conflicteren met een richtafstand geluid van 0 meter. Het geheel van de bevindingen over de 5 resterende, mogelijke knelpunten overziend, wordt het hanteren van een richtafstand geluid van 0 meter verdedigbaar geacht.

### **Eindconclusie**

Uit het inventarisatieonderzoek zijn geen feiten en omstandigheden gevonden die ertoe leiden dat de richtafstand geluid van 0 meter niet zou mogen worden toegepast. Hiermee voldoet het plan aan de toets aan de richtafstand, stap 1 van Bedrijven en milieuzonering.

*Deze “Samenvatting en conclusie” is een bondige beschrijving van het volledige onderzoek. Het verantwoordingsdeel van deze rapportage, hoofdstukken 1 tot en met 6, behandelt “to the point” het plan, de uitgangspunten die gehanteerd worden, berekeningsresultaten en de toetsing. Van de opdrachtgever wordt verwacht dat deze de uitgangspunten die worden gehanteerd, voor zover mogelijk, checkt met de realiteit en de gewenste doelstelling van het plan.*



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

**INHOUD**

1	INLEIDING EN LEESWIJZER .....	1
2	SITUATIE EN REGIME .....	2
2.1	Situatie .....	2
2.2	Het plan .....	3
2.3	Bedrijven en Milieuzonering .....	4
3	BESTEMMING VAN DE GRONDEN RONDOM HET PLANGEBIED .....	6
4	Bedrijven en milieuzonering .....	9
4.1	Inleiding .....	9
4.2	Gebiedstype omgeving .....	9
4.3	Stap 1. Toets aan de richtafstand .....	9
4.4	Onderzoek naar feiten en omstandigheden voor de motivering van de richtafstand geluid .....	10
	Onderzoeksvragen hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving .....	11
	Onderzoeksvragen (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot woonfunctie (plan) .....	12
5	INVENTARISATIE SITUATIES BINNEN 10 METER .....	15
5.1	Bourgognestraat .....	15
5.2	Lage Barakken .....	16
5.3	Wycker Brugstraat .....	17
5.4	Wycker Grachtstraat .....	20
6	NADERE BESCHOUWING MOGELIJKE KNELPUNTEN .....	22
6.1	Beschouwing mogelijke knelpunten op begane grondniveau (categorieën A en B) .....	22
6.2	Beschouwing mogelijke knelpunten op verdiepingniveau (categorie C) .....	24



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

## 1 INLEIDING EN LEESWIJZER

In opdracht van de gemeente Maastricht, contactpersoon de heer ██████████ in samenwerking met Vandewall Planologisch Advies, is door Spider Monkey Consultancy een inventarisatie uitgevoerd naar de bestemmingen rondom het plangebied van het plan Palace in Maastricht voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Dit is nodig voor een planologische afweging vanuit het perspectief van het milieuaspect geluid. Volgens vaste jurisprudentie biedt de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” hiervoor een geschikt kader voor een gemeente bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is echter geen wetgeving, maar een afwegingskader voor een besluit.

Voor de beoordeling Bedrijven en milieuzonering wordt, gelet op de aanwezige en mogelijke functies in het plangebied en de gebiedstypering “Gemengd gebied”, een richtafstand geluid van 0 meter gehanteerd. Geïnventariseerd is, voor zover redelijkerwijs en praktisch mogelijk, welke activiteit aanwezig is (feitelijke situatie) op elk adres aan de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat en vervolgens is nagegaan of dit strijdig is of kan zijn met het hanteren van de eerdergenoemde richtafstand van 0 meter. Nagegaan is ook of en zo ja, welke maatregel getroffen kan worden om zo nodig, het hanteren van de richtafstand van 0 meter te ondersteunen. Deze inventarisatie wordt noodzakelijk geacht vanwege het motiveringsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht; dit vergt onder meer dat voldoende kennis omtrent de feiten en omstandigheden wordt vergaard voor een deugdelijke motivering van een besluit.

### Relevante documenten

Voor het onderzoek zijn de onderstaande documenten door de opdrachtgever aangereikt op 7 september 2017:

- Luchtfoto plangebied Palace 29-6-2015
- Plan VO
- Besluit verkeersmaatregel Lage Barakken van 23 november 2017
- Plattegronden begane grond plan Palace 20-12-2018

Deze rapportage bestaat uit twee delen:

Een “**Samenvatting en conclusie**”: een bondige beschrijving van het volledige onderzoek. Deze is direct na de titelpagina opgenomen in deze rapportage.

Een “**Verantwoording**”: deze begint bij dit hoofdstuk en behandelt “to the point” het plan, de uitgangspunten die gehanteerd worden, berekeningsresultaten, de toetsing, conclusies en advies. Van de opdrachtgever wordt verwacht dat deze de uitgangspunten die worden gehanteerd, voor zover mogelijk, checkt met de realiteit en de gewenste doelstelling van het plan.

Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

## 2 SITUATIE EN REGIME

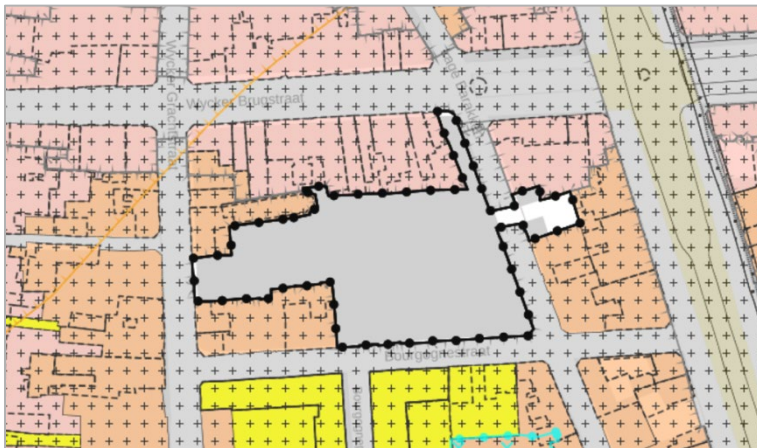
### 2.1 Situatie

De locatie is gelegen in het stadsdeel Wyck. Het plan omvat een herontwikkeling binnen gebied dat ligt ingesloten tussen Wyckerbrugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat.



**Figuur 1** Luchtfoto plangebied Palace 29-6-2015

Aan de noord-, zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan bestaande bebouwing, bij de herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de maximale, planologische mogelijkheden van de bestaande bestemmingen. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.



**Figuur 2** Uitsnede uit Ruimtelijkeplannen.nl



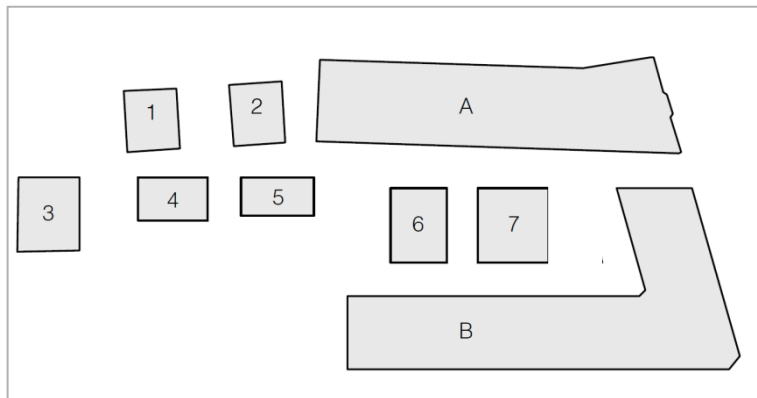
Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

## 2.2 Het plan

Het plan omvat:

- de herbestemming van de voormalige Palace bioscoop tot hotel met hotelkamers ( A)
- de sloop van de huidige bebouwing hoek Bourgognestraat/Lage Barakken en de nieuwbouw van hotel met grotendeels hotelappartementen die gelegen zijn aan de Bourgognestraat en hotelkamers (B)
- de nieuwbouw van 7 stadsvilla's (1 t/m 7)

Een schematische weergave hiervan is overgenomen uit Plan VO, zie onderstaand figuur.



**Figuur 3** Schematische weergave van het plan

A: hotel met hotelkamers

B: hotel met grotendeels hotelappartementen die gelegen zijn aan de Bourgognestraat en hotelkamers

Stadsvilla's 1 t/m 7





Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

### 2.3 Bedrijven en Milieuzonering

Voor de beoordeling van de milieueffecten van de bedrijfsactiviteit dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen ervan op omliggende geluidgevoelige bestemmingen te worden nagegaan om te bepalen of er is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er onder andere voor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De handreiking is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen.

Het afwegingskader voor ontheffingen, projectbesluiten en planherzieningen is er op gericht om onoverkomelijke problemen te voorkomen. Dit impliceert een toetsing op hoofdlijnen.

Om aan de eisen uit het toetsingskader te voldoen, kan het noodzakelijk zijn om aanvullende maatregelen of voorzieningen te treffen.

Het afwegingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

**Tabel 1 Afwegingskader (stappenbenadering) van Bedrijven en milieuzonering**

Stap	Gebiedstype	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	Maximaal (piekgeluiden)	Verkeersaantrekkende werking
<b>Stap 1</b>	Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is mogelijk			
<b>Stap 2</b>	Indien stap 1 niet toereikend is, dan is – afhankelijk van het gebiedstype – inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal:			
	Rustige woonwijk	45 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
	Gemengd gebied	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
<b>Stap 3</b>	Blijkt stap 2 niet toereikend is, dan is – afhankelijk van het gebiedstype – inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal:			
	Rustige woonwijk	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
	Gemengd gebied	55 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)
	Excl. aan- en afrijdend verkeer			
<b>Stap 4</b>	Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze belasting in de concrete situatie mogelijk acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.			
	Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het bevoegd gezag dit nader te onderbouwen en motiveren.			



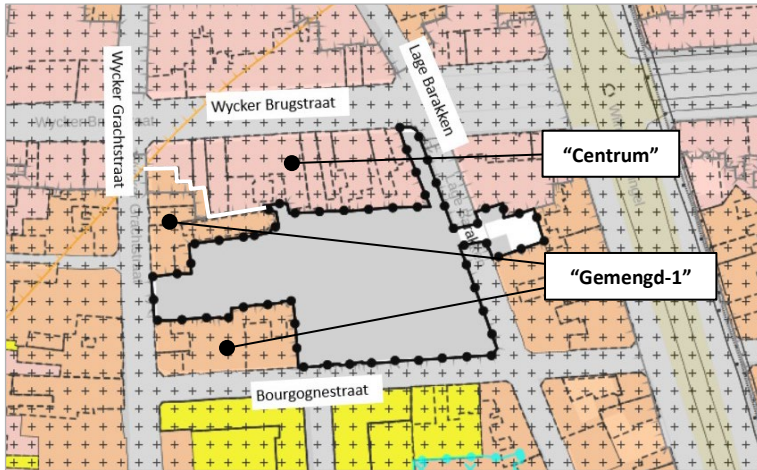
Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014.



### 3 BESTEMMING VAN DE GRONDEN RONDOM HET PLANGEBIED

Aan de noord-, zuid- en oostzijde grenst het plangebied aan bestaande bebouwing, bij de herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de maximale, planologische mogelijkheden van de bestaande bestemmingen.



Figuur 4 Uitsnede uit Ruimtelijkeplannen.nl

Aan de percelen/adressen Bourgognestraat 56 t/m 72A-72C en Wycker Grachtstraat 3B, 3B-3D t/m 15A is de bestemming "Gemengd-1" toegekend.

Tabel 2 Doeleindertabel "Gemengd-1"

Doeleinden	Begane grond en kelders	Verdiepingen
Detailhandel	a	3
(publieksaantrekkende) Dienstverlening	a	b
Horeca in de categorieën 1 tot en met 5	*	*
Kantoren met baliefunctie	3	3
Kantoren zonder baliefunctie	a	b
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	a	b
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	a	b
Wonen	bn	bn
Aan huis verbonden beroepen	bn	bn
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	a	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	a	b
Galeries en ateliers	a	a

\* = conform gebiedsaanduidingen in [artikel 29 lid 3](#) (Horeca-overig Centrum (C)) of [artikel 29 lid 4](#) (Horeca-woongebied (D)).

bn = bestaand toegestaan, nieuwvestiging toegestaan

b = bestaand toegestaan, nieuwvestiging niet toegestaan

a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking

3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan\*\*

\*\* = met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet.



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

Aan de percelen/adressen Wycker Brugstraat 3A-3C t/m 29-29A is de bestemming "Centrum" toegekend.

**Tabel 3 Doeleindertabel "Centrum"**

Doeleinden	Begane grond en kelders	Verdiepingen
Detailhandel	bn	a
(publieksaantrekkende) Dienstverlening	bn	a
Horeca in de categorieën 1 tot en met 5	*	*
Kantoren met baliefunctie	bn	a
Kantoren zonder baliefunctie	b	b
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	bn	a
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	bn	a
Wonen	3	bn
Aan huis verbonden beroepen	3	bn
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	3	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	bn	b
Galeries en ateliers	bn	bn

\* = conform gebiedsaanduidingen in artikel 29 lid 1 (Horeca-winkelgebied (A)), artikel 29 lid 2 (Horeca-horecaconcentratiegebied (B)), artikel 29 lid 3 (Horeca-overig Centrum (C)) of artikel 29 lid 4 (Horeca-woongebied (D)).

bn = bestaand toegestaan, nieuwvestiging toegestaan  
 b = bestaand toegestaan, nieuwvestiging niet toegestaan  
 a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking  
 3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan\*\*

\*\* = met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet.

**Tabel 4 Gebiedsaanduiding "Horeca-overig Centrum (C)"**

Horecacategorie	Overig Centrum (C)		
	Begane grond	Verdiepingen	Kelders
Categorie 1	a	3	a
Categorie 2	w	3	w
Categorie 3	w	3	w
Categorie 4	3	3	3
Categorie 5	w	w	w

Verklaring afkortingen:  
 w = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via wijziging  
 a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking  
 3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan\*\*

\* nevenfuncties (conform begripsbepaling in artikel 1, lid 66) zijn toegestaan op de verdieping  
 \*\* met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet

Definities horecacategorieën:  
horecacategorie 1: een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvevoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;  
horecacategorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;



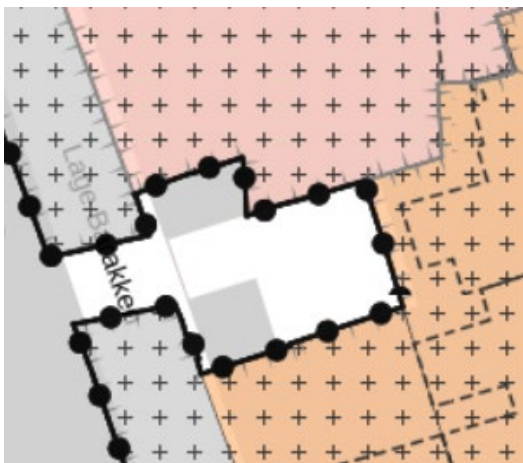
Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

**horecacategorie 3:** een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

**horecacategorie 4:** een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

**horecacategorie 5:** een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

Aan de percelen 3283 en deels 3423, met het adres Lage Barakken 31A, is in het oude bestemmingsplan “Sint Maartenspoort/Wyck” de bestemming “Gemengd” met de aanduiding “Vlakdrukkerij” toegekend. Volgens het BAG heeft dit adres momenteel de kantoorfunctie (volledig).



Figuur 5 Uitsnede uit Ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 6 Uitsnede uit pdokviewer

Binnen het doeleind “Gemengd” zijn de functies toegestaan zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 5 Doeleindertabel “Gemengd” van oude bestemmingsplan “Sint Maartenspoort/Wyck”

Funcities	Begane Gond	Verdiepingen
Detailhandel/dienstverlening	+v	-
Wonen en aan huis gebonden beroepen	++	++
Kantoren met baliefunctie	++	-
Kantoren zonder baliefunctie	+v	+v
Galleries en ateliers, gekoppeld aan wonen	+v	-
Galleries en ateliers, als hoofdfunctie	+w	-
Publiekverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid	+v	-
Forumfuncties	++	-

Bg	Begane grond
V	Verdieping
++	Nieuwvestiging toegestaan
-	Geen nieuwvestiging toegestaan
v	Via vrijstelling toegestaan
w	Via wijziging toegestaan
+	Bestaande vestiging toegestaan



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

## 4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

### 4.1 Inleiding

Het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering is eerder toegelicht onder paragraaf 2.3. ; hieronder wordt het voor toepassing op dit plan, nader uitgediept.

### 4.2 Gebiedstype omgeving

De normstelling die gehanteerd wordt voor de beoordeling van de richtafstand wordt gebaseerd op het gebiedstype van de omgeving.

In het voorgaande hoofdstuk is uitgebreid ingegaan op de bestemmingen die zijn toegekend aan de gronden rondom het plangebied. Er is een grote verscheidenheid aan functies toegestaan. Hieraan wordt ontleend dat voor het gebiedstype van de omgeving uitgegaan dient te worden van "Gemengd gebied".

De VNG-brochure geeft hieraan de volgende definitie: *"Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."*

### 4.3 Stap 1. Toets aan de richtafstand

De beoordeling van de richtafstand is tweevoudig:

1. De nieuwe hotelfunctie (plan) in relatie tot de (bestaande) woonfunctie in de omgeving; dat wil zeggen dat beoordeeld dient te worden of met de bedrijfsactiviteit hotel voldoende rekening wordt gehouden met bestaande woonbestemmingen
2. De nieuwe woonfunctie (stadsvilla's) in relatie tot de bestaande bedrijfsactiviteit de omgeving; dat wil zeggen dat beoordeeld dient te worden of met de nieuwe woningen niet bestaande bedrijfsactiviteit zal worden belemmerd.

In de richtafstandenlijst van Bedrijven en milieuzonering is de bovenstaande beoordeling onder zowel punt 1 als punt 2, voor het aspect geluid een afstand van 10 meter opgenomen. Deze richtafstand geldt voor "Rustige woonwijk".

**Tabel 6** Richtafstand in meters zoals opgenomen in de richtafstandenlijst

SBI-1993	SBI-2001	Omschrijving	Richtafstand geluid
		<b>Hotelfunctie in relatie tot bestaande woonfunctie in de omgeving</b>	
5511,5512	5510	Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10 meter
		<b>Nieuwe woonfunctie in relatie tot bestaande bedrijfsactiviteit in de omgeving</b>	
		-voorbeelden-	
553	561	(Horeca-categorie 2) Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10 meter C
554	563-1	(Horeca-categorie 3) Café's, bars	10 meter C
5511,5512	5510	(Horeca-categorie 5) Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10 meter C

Voor een gemengd gebied mag een stap terug worden gezet; in dat geval bedraagt de richtafstand geluid 0 meter. Als aan de richtafstand wordt voldaan, dan geldt dat, volgens vaste jurisprudentie, in zeer veel gevallen als voldoende motivering voor een planologische afweging, dat wil zeggen: wordt aan de richtafstand wordt voldaan, dan is het plan zonder meer inpasbaar. Dat zou inhouden dat voor het realiseren van het plan, op geen enkele wijze rekening hoeft te worden gehouden met de omgeving.





Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

Dat is echter niet zonder meer het geval. In jurisprudentie is ook een uitzondering gebleken: als het aannemelijk is dat de geluiduitstraling van een activiteit duidelijk afwijkt van de richtafstand, dan is de beoordeling alleen op de richtafstand niet voldoende; het is dus niet verstandig om deze klakkeloos over te nemen bij bestemmingsplannen (ECLI:NL:RVS:2012:BX7128, 12 september 2012).

Het motiveringsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht vergt onder meer dat voldoende kennis omtrent de feiten en omstandigheden wordt vergaard voor een deugdelijke motivering van een besluit (zie ook ECLI:NL:RVS:2007:BA7095, 13 juni 2007). In de huidige situatie, onder de bestemmingen “Gemengd-1” en “Centrum”, is een verscheidenheid van gebruik rechtstreeks toegelaten. Hierom wordt het noodzakelijk geacht om te inventariseren welke activiteit aanwezig is binnen een afstand van 0 tot 10 meter, op elk adres aan de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat. Vervolgens dient te worden nagegaan of voor dat specifieke adres/perceel een richtafstand geluid van 0 meter een juist uitgangspunt is voor het toepassen van het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering.

#### 4.4 Onderzoek naar feiten en omstandigheden voor de motivering van de richtafstand geluid

Omdat voor het gebiedstype “Rustige woonwijk” bij een richtafstand van 10 meter, de hotelfunctie zonder meer inpasbaar wordt geacht, is het onderzoek gericht naar feiten en omstandigheden in het gebied tussen (het grondvlak van) de hotelfunctie en op een afstand van 10 meter gelegen percelen/bestaande gebouwen dan wel tussen nieuwe woningen/stadsvilla’s en op een afstand van 10 meter gelegen percelen/bestaande gebouwen.



**Figuur 7** Achtergevels Wycker Brugstraat



**Figuur 8** Achtergevels Wycker Grachtstraat



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

### Onderzoeksvragen hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving

Vanuit het perspectief van het initiatief, de hotelfunctie, worden om het uitgangspunt, een richtafstand geluid van 0 meter, te motiveren, de navolgende onderzoeksvragen gesteld:

- 1 Ligt het perceel waarop “wonen” rechtstreeks is toegestaan binnen een afstand 10 meter van het initiatief?
  - A Zo ja, voor de adressen Wycker Brugstraat 3A-3C tot en met 29-29A,
    - i Voor de begane grond (en kelders), feitelijke situatie, is er een bestaande vestiging van “wonen” onder de 3-jaarsclausule aanwezig binnen een afstand van 10 meter?
      - a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?
    - ii Zo ja, voor de verdiepingen, feitelijke situatie, is er een bestaande vestiging van “wonen” aanwezig binnen een afstand van 10 meter?
      - a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?
  - B Zo ja, voor de adressen aan de Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat,
    - i Voor de begane grond (en kelders), feitelijke situatie, is er een bestaande vestiging van “wonen” aanwezig binnen een afstand van 10 meter?
      - a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?
    - ii Zo ja, voor de verdiepingen, feitelijke situatie, is er een bestaande vestiging van “wonen” aanwezig binnen een afstand van 10 meter?
      - a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?
  - C Zo ja, zijn er voor het overige feiten en omstandigheden waarvan mag worden aangenomen dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter voor een specifiek adres/perceel niet mag worden gehanteerd?
  - D Zo nee, het uitgangspunt van een richtafstand geluid van 0 meter kan zonder meer worden gehanteerd





Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

### Onderzoeksvragen (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot woonfunctie (plan)

Het plan voorziet in de bouw van 7 woningen, zie figuur 3, de nummer 1 tot en met 7. Nagegaan dient te worden of er bedrijfsactiviteit in de omgeving aanwezig is die belemmerd kan worden door het realiseren van woonfuncties op relatief korte afstand.

Relevant is of, van de activiteiten die zijn opgesomd in de doeleinentabellen “Gemengd-1” en “Centrum”, deze aanwezig zijn in de planomgeving en voorts of deze binnen een afstand liggen van de nieuwe woonfuncties, dus van de stadsvilla’s 1 tot en met 6, zodat deze relevant zouden kunnen zijn bij de beoordeling Bedrijven en milieuzonering op basis van de richtafstand geluid. Hierover wordt dat van bepaalde activiteiten eerder overlast kan worden verwacht dan van andere.

Geresumeerd gelden de navolgende zoekcriteria voor relevante activiteiten:

- Een richtafstand geluid van 10 meter bij gebiedstype “Rustige woonwijk”
- Gelegen binnen 10 meter van (tenminste) een van de nieuwe woonfuncties, de stadsvilla’s 1 tot en met 7
- Aard van de activiteit: van detailhandel is het niet aannemelijk dat het een belemmering zou kunnen opleveren; van een horeca-activiteit wordt dat eerder aannemelijk geacht

**Tabel 7** Globale kijk op de gevoeligheid voor het ondervinden van belemmering van toegestane activiteiten

Doeleinden	Gevoelig voor het ondervinden van belemmering
Detailhandel	Nee
(publieksaantrekkende) Dienstverlening	Nee
Horeca in de categorieën 1 tot en met 5	
-Categorie 1	Nee
-Categorie 2	Mogelijk
-Categorie 3	Mogelijk
-Categorie 4	Functie is met zekerheid niet aanwezig
-Categorie 5	Mogelijk
Kantoren met baliefunctie	Nee
Kantoren zonder baliefunctie	Nee
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	Mogelijk
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	Mogelijk
Wonen	Niet mogelijk
Aan huis verbonden beroepen	Nee
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	Mogelijk
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	Mogelijk
Galeries en ateliers	Nee



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

Vanuit het perspectief van de omgeving, (bedrijfs-)activiteit, worden om het uitgangspunt, een richtafstand geluid van 0 meter, te motiveren, de navolgende onderzoeksvragen gesteld:

1 Ligt het perceel waarop volgens het plan de functie "wonen" wordt gevestigd, binnen een afstand 10 meter van een perceel met een bedrijfsbestemming?

A Zo ja, voor de adressen Wycker Brugstraat 3A-3C tot en met 29-29A,

i Voor de **begane grond (en kelders)**, feitelijke situatie/gebouw, is er binnen een afstand van 10 meter een bestaande vestiging van:

Mogelijke vestiging/gebruik	Clausule
Horeca	
-Categorie 2: cafetaria, snackbar, enz.	w
-Categorie 3: eetcafé, café, enz	w
-Categorie 5: nachtverblijf: hotel, pension, enz.	w
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	bn
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	bn
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	3
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	bn

a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?

ii Zo ja, voor de **verdiepingen**, feitelijke situatie/gebouw, is er binnen een afstand van 10 meter een bestaande vestiging van:

Mogelijke vestiging/gebruik	Clausule
Horeca	
-Categorie 2: cafetaria, snackbar, enz.	3
-Categorie 3: eetcafé, café, enz	3
-Categorie 5: nachtverblijf: hotel, pension, enz.	w
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	a
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	b

a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?

B Zo ja, voor de adressen aan de Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat,

i Voor de **begane grond (en kelders)**, feitelijke situatie/gebouw, is er binnen een afstand van 10 meter een bestaande vestiging van:

Mogelijke vestiging/gebruik	Clausule
Horeca	
-Categorie 2: cafetaria, snackbar, enz.	w
-Categorie 3: eetcafé, café, enz	w
-Categorie 5: nachtverblijf: hotel, pension, enz.	w
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	a
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	a

a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

- ii Zo ja, voor de **verdiepingen**, feitelijke situatie/gebouw, is er binnen een afstand van 10 meter een bestaande vestiging van:

Mogelijke vestiging/gebruik	Clausule
Horeca	
-Categorie 2: cafetaria, snackbar, enz.	3
-Categorie 3: eetcafé, café, enz	3
-Categorie 5: nachtverblijf: hotel, pension, enz.	w
Cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	b
Maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	b
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	a
Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	b

- a Zo ja, zijn er feiten, omstandigheden waarvan aangenomen mag worden dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter hier niet mag worden gehanteerd?
- C Zo ja, zijn er voor het overige feiten en omstandigheden waarvan mag worden aangenomen dat het uitgangspunt van een richtafstand van 0 meter voor een specifiek adres/perceel niet mag worden gehanteerd?
- D Zo, nee, het uitgangspunt van een richtafstand geluid van 0 meter kan zonder meer worden gehanteerd



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

## 5 INVENTARISATIE SITUATIES BINNEN 10 METER

In dit hoofdstuk is de inventarisatie opgenomen van situaties binnen een afstand van 0 tot 10 meter, op elk adres aan de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Brugstraat en Wycker Grachtstraat. Hiervan dient vervolgens te worden nagegaan of voor dat specifieke adres/perceel een richtafstand geluid van 0 meter een juist uitgangspunt is voor het toepassen van het afwegingskader Bedrijven en milieuzonering.

Voor elke hierboven genoemde straat, zijn twee tabellen opgenomen:

- Afstandentabel: hierin wordt het onderscheid gemaakt welke adressen relevant kunnen zijn voor de beoordeling van situaties binnen 10 meter; dit leidt tot inperking van het aantal adressen die onderzocht dienen te worden (groter dan 10 meter valt erbuiten)
- Mogelijke knelpunten: de adressen die resteren na de hierboven genoemde exercitie met daarbij opgesomd of het mogelijke knelpunt er is vanwege:
  - De hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving of
  - Het perspectief van mogelijke (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot de woonfunctie in het plan

### 5.1 Bourgognestraat

De afstanden die voor de beoordeling van Bedrijven en milieuzonering, voor het hanteren van de richtafstand geluid relevant zijn, zijn opgenomen in onderstaande tabel.

**Tabel 8 Afstanden in meters**

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwwlak bgg tot	Bouwwlak verd tot
					Bouwwlak planelement		
Bourgognestraat	72A-72C	6245	±12 meter, pdok	Stadsvilla (3)	±12 meter	Niet relev.	
<b>Bourgognestraat</b>	<b>70</b>	6246	0 meter	Stadsvilla (3)	<b>±1,6 meter</b>	<b>±8,4 meter</b>	±9,6 meter
<b>Bourgognestraat</b>	<b>68A-68B</b>	6247	0 meter	Stadsvilla (3)	<b>±4,6 meter</b>	<b>± 7,2meter</b>	±9,8 meter
				Stadsvilla (4)	<b>±2,4 meter</b>	±10,6 meter	±13,6 meter
Bourgognestraat	66	6248	0 meter	Stadsvilla (4)	<b>±2,4 meter</b>	±10,6 meter	±13,8 meter
Bourgognestraat	64	6249	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
Bourgognestraat	62	6250	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
<b>Bourgognestraat</b>	<b>60</b>	6158	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
				Stadsvilla (5)	<b>±2,6 meter</b>	±9 meter	±14,8 meter
Bourgognestraat	58	6159	0 meter	Stadsvilla (5)	Idem	Idem	Idem
Bourgognestraat	56	6160	0 meter	Stadsvilla (5)	Idem	Idem	Idem
<b>Bourgognestraat</b>	<b>36-36B</b>	<b>6462</b>	<b>Te amoveren/plan</b>	Stadsvilla (3)	-	-	-
<b>Bourgognestraat</b>	<b>34</b>	<b>6422</b>	<b>Te amoveren/plan</b>	Stadsvilla (3)	-	-	-
<b>Bourgognestraat</b>	<b>32 en 30</b>	<b>6512</b>	<b>Te amoveren/plan</b>	Stadsvilla (3)	-	-	-
<b>Bourgognestraat</b>	<b>28-28B</b>	<b>6789</b>	<b>Te amoveren/plan</b>	Stadsvilla (3)	-	-	-
<b>Bourgognestraat</b>	<b>26</b>	<b>6395</b>	<b>Te amoveren/plan</b>	Stadsvilla (3)	-	-	-

#### Evaluatie:

- Er zijn geen knelpunten vanuit de hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving
- Er zijn mogelijke knelpunten vanuit het perspectief van (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot de woonfunctie in het plan, zie onderstaande tabel
  - Voor 10 adressen/percelen: als er bedrijfsactiviteit buiten, op het (achter-)erf plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
  - Voor 2 adressen/percelen: als er bedrijfsactiviteit binnen op begane grond plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen

Zie onderstaande tabel



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

### Te onderzoeken mogelijke knelpunten Bourgognestraat

Voor de te onderzoeken mogelijke knelpunten zijn per adres/perceel, de onderzoeksvragen opgenomen in onderstaande tabel.

**Tabel 9** Te onderzoeken, mogelijke knelpunten Bourgognestraat

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwvlak bgg tot	Bouwvlak verd tot
Bourgognestraat	72A-72C	6245	±12 meter, pdok	Stadsvilla (3)	±12 meter	Niet relev.	
Bourgognestraat	70	6246	0 meter	Stadsvilla (3)	±1,6 meter	±8,4 meter	±9,6 meter <sup>1)</sup>
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±1,6 meter)				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±8,4 meter)				
Bourgognestraat	68A-68B	6247	0 meter	Stadsvilla (3)	±4,6 meter	±7,2 meter	±9,8 meter <sup>1)</sup>
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±4,6 meter)				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±7,2 meter)				
				Stadsvilla (4)	±2,4 meter	±10,6 meter	±13,6 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,4 meter)				
Bourgognestraat	66	6248	0 meter	Stadsvilla (4)	±2,4 meter	±10,6 meter	±13,8 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,4 meter)				
Bourgognestraat	64	6249	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,4 meter)				
Bourgognestraat	62	6250	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,4 meter)				
Bourgognestraat	60	6158	0 meter	Stadsvilla (4)	Idem	Idem	Idem
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,4 meter)				
				Stadsvilla (5)	±2,6 meter	±9 meter <sup>1)</sup>	±14,8 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,6 meter)				
Bourgognestraat	58	6159	0 meter	Stadsvilla (5)	Idem	Idem <sup>1)</sup>	Idem
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,6 meter)				
Bourgognestraat	56	6160	0 meter	Stadsvilla (5)	Idem	Idem <sup>1)</sup>	Idem
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,6 meter)				

<sup>1)</sup> Vanaf een afstand van ±9 meter en meer mag worden aangenomen dat voor de beoordeling van geluid, gelet op de logaritmische schaal, er geen verschil is met een afstand van 10 meter

## 5.2 Lage Barakken

Aan de Lage Barakken zijn geen adressen/percelen gelegen die relevant zijn voor beoordeling voor "Bedrijven en milieuzonering", omdat enerzijds er geen woningen aanwezig zijn (er zijn dus geen geluidgevoelige objecten aanwezig die de nieuwe hotelfunctie kunnen belemmeren) en omdat anderzijds er geen adressen zijn met een bestaande bedrijfsactiviteit die belemmerd kunnen worden door de nieuwe woonfunctie (stadsvilla's).

**Tabel 10** Te beschouwen perceel

Omschrijving	Huisnummer	Perceel	
Lage Barakken	-	7951	<b>Straatgevel blijft, overig te amoveren/plan</b>



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

### 5.3 Wycker Brugstraat

De afstanden die voor de beoordeling van Bedrijven en milieuzonering, voor het hanteren van de richtafstand geluid relevant zijn, zijn opgenomen in onderstaande tabel.

**Tabel 11** Afstand in meters

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwvlak bgg tot	Bouwvlak verd tot
					Bouwvlak planelement		
Wycker Brugstraat	1A-1D	7950	0 meter?	Hotel	±1,4 meter	±1,4 meter	±1,4 meter
Wycker Brugstraat	3-3C	6403	0 meter	Hotel	±2,8 meter	±8,2 meter	±8,2 meter
Wycker Brugstraat	5-5D	6413	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±4 meter	±4 meter
Wycker Brugstraat	7-7B	6412	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±8,4 meter	±16,8 meter
Wycker Brugstraat	9A-9D	6411	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±1,2/4 meter	±18 meter
Wycker Brugstraat	11A-11B	6394	0 meter	Hotel	±1,2 meter <sup>1)</sup>	±1,2 meter <sup>1)</sup>	±2,8 meter <sup>1)</sup>
Wycker Brugstraat	13-13C	6392	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±2,4 meter	±2,4 meter
Wycker Brugstraat	15	6397/6398	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±2 meter	±17,2 meter <sup>1)</sup>
			6 meter	Stadsvilla (2)	±9,6 meter	±10,4 meter	±22 meter <sup>1)</sup>
Wycker Brugstraat	17-17C	5441	0 meter	Hotel	±7,2 meter	±7,6 meter <sup>1)</sup>	±9,6 meter
			6,4 meter	Stadsvilla (2)	±8,4 meter	±8,4 meter	±11,8 meter
Wycker Brugstraat	19-19D	5440	0 meter	Hotel	±10,6 meter	±10,6 meter	±12 meter
			8 meter	Stadsvilla (2)	±9,2 meter	±9,2 meter	±12 meter
Wycker Brugstraat	21-21D	4797	±9,2 meter	Stadsvilla (2)	±9,2 meter	±9,2 meter	±12 meter
			±9,2 meter	Stadsvilla (1)	±9,2 meter	±9,2 meter	±14 meter
Wycker Brugstraat	23-23D	4796	±9,2 meter	Stadsvilla (2)	±10,8 meter	±10,8 meter	±10,8 meter
			±9 meter	Stadsvilla (1)	±9 meter	±9 meter	±9 meter
Wycker Brugstraat	25-25D	7231	±20 meter <sup>2)</sup>	Stadsvilla (1)	Niet relevant	Idem	Idem
Wycker Brugstraat	27	7232	±9 meter <sup>3)</sup>	Stadsvilla (1)	±9 meter <sup>3)</sup>	±14,6 meter <sup>3)</sup>	±18,8 meter <sup>3)</sup>
Wycker Brugstraat	29-29A	5517	±19,6 meter	Stadsvilla (1)	Niet relevant	Idem	Idem
Wycker Grachtstraat	3B						

1) Gebouwen aan achtergevel niet opgenomen in tekening 275 VO 000 (27.03.2017)

2) Perceelsgrens foutief opgenomen in tekening 275 VO 000 (27.03.2017)

3) Gebouw waarschijnlijk niet opgenomen in tekening 275 VO 000 (27.03.2017), perceel in zigzag-vorm

#### Tussenevaluatie:

- Er zijn mogelijke knelpunten vanuit de hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving, als er sprake is van speciale omstandigheden zijn waardoor niet zonder meer de richtafstand geluid voor gemengd gebied van 0 meter kan worden gehanteerd (in plaats van 10 meter voor rustige woonwijk):
  - Voor 9 adressen/percelen: als het erf, buiten, als buitenruimte wordt gebruikt, dan kan de nieuwe hotelfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
  - Voor 9 adressen/percelen: als de begane grond wordt gebruikt voor woonfunctie, dan kan de nieuwe hotelfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
  - Voor 5 adressen/percelen: als de verdieping wordt gebruikt voor woonfunctie, dan kan de nieuwe hotelfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen

Zie onderstaande tabel

- Er zijn mogelijke knelpunten vanuit het perspectief van (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot de woonfunctie in het plan, zie onderstaande tabel
  - Voor 1 adres/perceel: als er bedrijfsactiviteit buiten, op het (achter-)erf plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
  - Voor 1 adres/perceel: als er bedrijfsactiviteit binnen op begane grond plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen

Zie onderstaande tabel



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

### Te onderzoeken, mogelijke knelpunten Wycker Brugstraat

Voor de te onderzoeken mogelijke knelpunten zijn per adres/perceel, de onderzoeksvragen opgenomen in onderstaande tabel.

**Tabel 12** Te onderzoeken knelpunten Wycker Brugstraat

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwvlak bgg tot	Bouwvlak verd tot
					Bouwvlak planelement		
Wycker Brugstraat	1A-1D	7950	0 meter?	Hotel	±1,4 meter	±1,4 meter	±1,4 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,4 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? ( ±1,4 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de verdieping? (±1,4 m)				
Wycker Brugstraat	3-3C	6403	0 meter	Hotel	±2,8 meter	±8,2 meter	±8,2 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±2,8 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? ( ±8,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de verdieping? (±8,2 m)				
Wycker Brugstraat	5-5D	6413	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±4 meter	±4 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? ( ±4 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de verdieping? (±4 m)				
Wycker Brugstraat	7-7B	6412	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±8,4 meter	±16,8 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? ( ±8,4 m)				
Wycker Brugstraat	9A-9D	6411	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±1,2/4 meter	±18 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? ( ±1,2/4 m)				
Wycker Brugstraat	11A-11B	6394	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±1,2 meter	±2,8 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? ( ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de verdieping? (±2,8 m)				
Wycker Brugstraat	13-13C	6392	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±2,4 meter	±2,4 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? ( ±2,4 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de verdieping? (±2,4 m)				
Wycker Brugstraat	15	6397/6398	0 meter	Hotel	±1,2 meter	±2 meter	±17,2 meter
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±1,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? ( ±2 m)				
			6 meter	Stadsvilla (2)	±9,6 meter <sup>1)</sup>	±10,4 meter	±22 meter
Wycker Brugstraat	17-17C	5441	0 meter	Hotel	±7,2 meter	±7,6 meter	±9,6 meter <sup>1)</sup>
			Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het erf? (gelet op de afstand van ±7,2 m) Is er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, op de begane grond? ( ±7,6 m)				
			6,4 meter	Stadsvilla (2)	±8,4 meter	±8,4 meter	±11,8 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±8,4 meter) Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±8,4 meter)				
Wycker Brugstraat	19-19D	5440	0 meter	Hotel	±10,6 meter	±10,6 meter	±12 meter
			8 meter	Stadsvilla (2)	±9,2 meter <sup>1)</sup>	±9,2 meter <sup>1)</sup>	±12 meter
Wycker Brugstraat	21-21D	4797	±9,2 meter	Stadsvilla (2)	±9,2 meter <sup>1)</sup>	±9,2 meter <sup>1)</sup>	±12 meter
			±9,2 meter	Stadsvilla (1)	±9,2 meter <sup>1)</sup>	±9,2 meter <sup>1)</sup>	±14 meter
Wycker Brugstraat	23-23D	4796	±9,2 meter	Stadsvilla (2)	±10,8 meter	±10,8 meter	±10,8 meter
			±9 meter	Stadsvilla (1)	±9 meter <sup>1)</sup>	±9 meter <sup>1)</sup>	±9 meter <sup>1)</sup>
Wycker Brugstraat	25-25D	7231	±20 meter <sup>2)</sup>	Stadsvilla (1)	Niet relevant	Idem	Idem
Wycker Brugstraat	27	7232	±9 meter <sup>3)</sup>	Stadsvilla (1)	±9 meter <sup>1)</sup>	±14,6 meter	±18,8 meter
Wycker Brugstraat	29-29A	5517	±19,6 meter	Stadsvilla (1)	Niet relevant	Idem	Idem
Wycker Grachtstraat	3B						

<sup>1)</sup> Vanaf een afstand van ±9 meter en meer mag worden aangenomen dat voor de beoordeling van geluid, gelet op de logaritmische schaal, er geen verschil is met een afstand van 10 meter





Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht



**Figuur 9** Hoek Wycker Brugstraat, Lage Barakken: achtergevels



**Figuur 10** Wycker Brugstraat: achtergevels





Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

#### 5.4 Wycker Grachtstraat

De afstanden die voor de beoordeling van Bedrijven en milieuzonering, voor het hanteren van de richtafstand geluid relevant zijn, zijn opgenomen in onderstaande tabel.

**Tabel 13** Afstanden in meters

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwvlak bgg tot	Bouwvlak verd tot
					Bouwvlak planelement		
Wycker Brugstraat Wycker Grachtstraat	29-29A 3B	7950	Zie tabel X		Niet relevant		
Wycker Grachtstraat	3-3D	5631	14 meter	Stadsvilla (1)	Niet relevant	Idem	Idem
Wycker Grachtstraat	5	6432	± 8,5 meter	Stadsvilla (1)	± 8,5 meter	± 8,5 meter	± 9,6 meter <sup>1)</sup>
Wycker Grachtstraat	7	6513	0 meter	Stadsvilla (1)	± 0 meter	± 1,8 meter	± 11,2 meter
Wycker Grachtstraat	9	7411	0 meter	Stadsvilla (1)	± 2,8 meter	± 9,4 meter <sup>1)</sup>	± 9,6 meter <sup>1)</sup>
Wycker Grachtstraat	11 en 13	7412/7413 7162	<b>Te amoveren/plan</b>				
Wycker Grachtstraat	15-15A	6212	0 meter	Stadsvilla (3)	0 meter	0 meter	0 meter
Wycker Grachtstraat	15A	5300	± 3,1 meter		± 3,1 meter	± 3,1 meter	± 3,1 meter

<sup>1)</sup> Vanaf een afstand van ± 9 meter en meer mag worden aangenomen dat voor de beoordeling van geluid, gelet op de logaritmische schaal, er geen verschil is met een afstand van 10 meter

#### Evaluatie:

- Er zijn geen knelpunten vanuit de hotelfunctie (plan) in relatie tot de woonfunctie in de omgeving
- Er zijn mogelijke knelpunten vanuit het perspectief van (bedrijfs-)activiteit in de omgeving in relatie tot de woonfunctie in het plan, zie onderstaande tabel
  - Voor 5 adressen/percelen: als er bedrijfsactiviteit buiten, op het (achter-)erf plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
    - Bij 1 perceel is er waarschijnlijk geen erf
  - Voor 4 adressen/percelen: als er bedrijfsactiviteit binnen op de begane grond plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen
  - Voor 2 adressen/percelen: als er bedrijfsactiviteit binnen op de verdieping(en) plaatsvindt, dan kan de nieuwe woonfunctie in het plan hiervoor een belemmering vormen

Zie onderstaande tabel



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

### Te onderzoeken mogelijke knelpunten Wycker Grachtstraat

Voor de te onderzoeken, mogelijke knelpunten zijn per adres/perceel, de onderzoeksvragen opgenomen in onderstaande tabel.

**Tabel 14** Te onderzoeken, mogelijke knelpunten

Adres (omgeving) / versus plan	Huisnummer	Perceel	Afstand perceel tot plangebied	Planelement	Perceel tot	Bouwvlak bgg tot	Bouwvlak verd tot
					Bouwvlak planelement		
Wycker Grachtstraat	5	6432	± 8,5 meter	Stadsvilla (1)	± 8,5 meter	±8,5 meter	±9,6 meter <sup>1)</sup>
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±8,5 meter)				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±8,5 meter)				
Wycker Grachtstraat	7	6513	0 meter	Stadsvilla (1)	±0 meter	±1,8 meter	±11,2 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±0 meter)				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±1,8 meter)				
Wycker Grachtstraat	9	7411	0 meter	Stadsvilla (1)	± 2,8meter	±9,4 meter <sup>1)</sup>	±9,6 meter <sup>1)</sup>
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±2,8 meter)				
Wycker Grachtstraat	15-15A	6212	0 meter	Stadsvilla (3)	0 meter	0 meter	0 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±0 meter)				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±0 meter)				
			Is er binnen op de verdieping, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±0 meter)				
Wycker Grachtstraat	15A	5300	± 3,1 meter		± 3,1 meter	±3,1 meter	± 3,1 meter
			Is er buiten op het erf bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±3,1 meter) – er is waarschijnlijk geen erf, ligt helemaal ingesloten				
			Is er binnen op de begane grond, bedrijfsactiviteit? (gelet op afstand van ±3,1 meter)				
			Is er binnen op de verdieping, bedrijfsactiviteit? (gelet op de afstand van ±3,1 meter)				

<sup>1)</sup> Vanaf een afstand van ±9 meter en meer mag worden aangenomen dat voor de beoordeling van geluid, gelet op de logaritmische schaal, er geen verschil is met een afstand van 10 meter



**Figuur 11** Wycker Grachtstraat: achtergevels



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

## 6 NADERE BESCHOUWING MOGELIJKE KNELPUNTEN

De mogelijke knelpunten uit de tabellen 9 (Bourgognestraat), 12 (Wycker Brugstraat) en 14 (Wycker Grachtstraat) zijn ingedeeld in de onderstaande categorieën:

- A. Begane grondniveau, buiten op het erf: 24 mogelijke knelpunten
- B. Begane grondniveau, binnen gebouwen: 16 mogelijke knelpunten
- C. Verdiepingniveau, binnen gebouwen: 5 mogelijke knelpunten

### 6.1 Beschouwing mogelijke knelpunten op begane grondniveau (categorieën A en B)

#### Bourgognestraat

Met een erfscheidingsmuur met een hoogte van tenminste circa 2 meter mag aangenomen worden dat op begane grondniveau, op het erf buiten de woning en ook binnen de woning, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij nabij gelegen woningen.

- Voor de woningen aan de Bourgognestraat 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68A-68B en 70 die als mogelijke knelpunten zijn geïnterpreteerd in tabel 9, geldt dat een robuuste erfscheidingsmuur aanwezig is
  - hiervoor is geen aanvullende voorziening noodzakelijk
- Geadviseerd wordt om waar een erfafscheiding door sloop van bestaande gebouwen of door de nieuwbouw ontbreekt, een erfafscheiding met een adequate geluidwering te plaatsen



Figuur 13 Erfscheidingsmuur



Figuur 12 Erfscheidingsmuur

#### Wycker Brugstraat

Met een erfscheidingsmuur met een hoogte van tenminste circa 2 meter mag aangenomen worden dat op begane grondniveau, op het erf buiten de woning en ook binnen de woning, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij nabij gelegen woningen.

- Voor de woningen aan de Wycker Brugstraat 1A-1D geldt dat deze met een blinde gevel grenst aan het plangebied;
  - hiervoor is geen voorziening noodzakelijk
- Voor de 3 woningen aan de Wycker Brugstraat 3-3C tot en met 7-7B dient na te worden gegaan of er al een erfscheidingsmuur aanwezig is. Zo niet, dan wordt geadviseerd een erfafscheiding met een adequate geluidwering te plaatsen.



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

- Voor de woningen aan de Wycker Brugstraat 9A-9D tot en met 17-17C geldt dat er reeds een hoge erfscheidingsmuur aanwezig is, zie onderstaande foto's
- Geadviseerd wordt de aanwezigheid van deze voorziening en het in standhouden ervan te borgen in het bestemmingsplan



**Figuur 15** Erfscheidingsmuur, links muurdeel voormalige Annunciatenkerk aan de Wycker Grachtstraat



**Figuur 14** Erfscheidingsmuur, vervolg



**Figuur 16** Erfscheidingsmuur, in hoek tot en met Wycker Brugstraat 9A-9D

### Wycker Grachtstraat

Met een erfscheidingsmuur met een hoogte van tenminste circa 2 meter mag aangenomen worden dat op begane grondniveau, op het erf buiten de woning en ook binnen de woning, er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij nabij gelegen woningen.

- Voor de woningen aan de Wycker Grachtstraat 5, 7 en 9 geldt dat er mogelijk/waarschijnlijk een erfscheidingsmuur aanwezig is, deels mogelijk nog historisch erfgoed (Annunciatenklooster, Wycker Grachtstraat). Deze situatie is onoverzichtelijk op begane grondniveau en was niet toegankelijk. Als er geen erfscheidingsmuur aanwezig is, dan wordt geadviseerd een erfafscheiding met een adequate geluidwering te plaatsen.



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht

- Voor de 2 panden aan de Wycker Gracht 15-15A en 15A dient na te worden gegaan of er al een erfscheidingsmuur aanwezig is. Deze situatie is onoverzichtelijk op begane grondniveau en was niet toegankelijk. Als er geen erfscheidingsmuur aanwezig is, dan wordt geadviseerd een erfafscheiding met een adequate geluidwering te plaatsen.
- Geadviseerd wordt de aanwezigheid van deze voorziening en het in standhouden ervan te borgen in het bestemmingsplan

## 6.2 Beschouwing mogelijke knelpunten op verdiepingniveau (categorie C)

Over de panden Wycker Grachtstraat 15-15A en 15 A in relatie tot de stadsvilla 3 wordt opgemerkt dat onder de huidige bestemming voor deze situatie ook verscheidene functies mogelijk zijn, zodat met het realiseren van stadsvilla 3 als nieuwe aanpandige woning, voor de beoordeling in dit kader, geen nieuwe situatie ontstaat. Dan resteren nog 5 mogelijke knelpunten op verdiepingniveau, categorie C.

Door de gemeente Maastricht, de heer P. Rongen is de inschrijving van bewoners en bedrijven op relevante adressen nagegaan (per maart, respectievelijk per oktober 2018); de bevindingen hebben wij ontvangen per emailbericht van 15 oktober 2018. Gelet op de bescherming van privacy, zijn deze gegevens niet opgenomen in deze rapportage.

Over de 5 resterende, mogelijke knelpunten wordt opgemerkt:

- Wycker Brugstraat 1A-1D
  - De zuidgevel hiervan is een blinde gevel; in de feitelijke situatie is hier opslag van de winkel op de begane grond, er wordt dus niet gewoond
- Wycker Brugstraat 3-3C
  - Hier wordt wel gewoond, maar in de bestaande situatie is hier de voormalige cinema op dezelfde afstand gelegen; de afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt nog circa 8 meter
- Wycker Brugstraat 5-5D
  - Hier wordt wel gewoond, maar in de bestaande situatie is hier de voormalige cinema op dezelfde afstand gelegen; de afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt circa 4 meter
- Wycker Brugstraat 11A-11B
  - Hier wordt wel gewoond, maar in de tijdelijke situatie is het terrein van het plangebied gebruikt als parkeerterrein. Aangenomen mag worden dat dit een geaccepteerde situatie is. De afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt circa 2,8 meter
- Wycker Brugstraat 13-13C
  - Hier wordt wel gewoond, maar in de tijdelijke situatie is het terrein van het plangebied gebruikt als parkeerterrein. Aangenomen mag worden dat dit een geaccepteerde situatie is. De afstand van de verdieping tot de grens van het plangebied bedraagt circa 2,4 meter

De kortste afstand bedraagt 2,4 meter, van de hotelfunctie tot Wycker Brugstraat 13-13C, maar dat wordt aanvaardbaar geacht. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat juist op dit niveau een zodanige geluidproductie vanwege de hotelfunctie zou plaatsvinden die zou conflicteren met een richtafstand geluid van 0 meter. In het bouwkundig ontwerp van het bouwdeel A, zijn op de verdiepingen alleen verblijfruimten opgenomen, zie onderstaand figuur.



Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace in Maastricht



**Figuur 17** *Indeling hotelfunctie op verdiepingniveau van bouwdeel A met hotelkamers*

Het geheel van de gemaakte opmerkingen over de 5 resterende, mogelijke knelpunten overziend, wordt het hanteren van een richtafstand geluid van 0 meter verdedigbaar geacht.

Geconcludeerd wordt dat:

- Uit het inventarisatieonderzoek geen feiten en omstandigheden gevonden zijn die ertoe leiden dat de richtafstand geluid van 0 meter niet zou mogen worden toegepast
- Het plan voldoet aan de toets aan de richtafstand, stap 1 van Bedrijven en milieuzonering

**Bodemonderzoek en  
deelsaneringsplan locatie 'Palace'  
te Maastricht**



**Bodemonderzoek en  
deelsaneringsplan locatie 'Palace'  
te Maastricht**

referentie	projectcode	status
MT913-2/nome/010	MT913-2	definitief
projectleider	projectdirecteur	datum
[redacted]	[redacted]	18 februari 2011

autorisatie	naam	paraf. [redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Witteveen+Bos  
Lelidelaan 16  
Postbus 1080  
6201 BB Maastricht  
telefoon 043 328 12 22  
telefax 043 325 37 99  
www.witteveenbos.nl

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Witteveen+Bos Raadgevende Ingenieurs B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.



<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>blz.</b>
<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>DEEL I - BODEM- EN GRONDWATERONDERZOEK</b>	<b>3</b>
<b>1. BESCHIKBARE GEGEVENS</b>	<b>3</b>
1.1. Locatiegegevens	3
1.2. Voormalig gebruik	3
1.2.1. Historisch onderzoek 2010	4
1.2.2. Deel onderzoekslocatie buiten historisch onderzoek 2010	5
1.3. Huidig gebruik	5
1.4. Voorgenomen ontwikkelingen	7
1.5. Bodemkwaliteitsgegevens	8
1.5.1. Bodemkwaliteitskaart	8
1.5.2. Uitgevoerde bodemonderzoeken	9
1.5.3. Aanvullend historisch onderzoek	10
1.5.4. Samenvatting verdachte locaties	10
1.6. Bodemopbouw en geohydrologie	12
<b>2. ONDERZOEKSOPZET</b>	<b>13</b>
2.1. Onderzoek ondergrondse tanks	13
2.2. Onderzoek overige verdachte locaties	14
2.3. Verkennend onderzoek gehele locatie	15
2.4. Verkennend asbestonderzoek	15
2.5. Grondwateronderzoek	16
2.6. In-situ partijkeuringen	16
2.7. Toetsingskader	17
<b>3. KWALITEIT VELD- EN CHEMISCH ONDERZOEK</b>	<b>19</b>
3.1. Veldwerk	19
3.2. Laboratorium	19
<b>4. VERKENNEND EN VERIFICATIEBODEMONDERZOEK</b>	<b>20</b>
4.1. Uitgevoerde werkzaamheden	20
4.1.1. Veldwerk	20
4.1.2. Chemisch onderzoek	22
4.2. Resultaten grond	22
4.2.1. Veldwerk	22
4.2.2. Chemisch onderzoek	22
4.3. Resultaten grondwater	28
4.3.1. Veldwerk	28
4.3.2. Chemisch onderzoek	28
<b>5. NADER GRONDWATERONDERZOEK</b>	<b>30</b>
5.1. Algemeen	30
5.1.1. Veldwerk	30
5.1.2. Chemisch onderzoek	31
5.2. Per fase: uitgevoerde werkzaamheden en bespreking resultaten	32
5.2.1. Fase 1	32
5.2.2. Fase 2	32
5.2.3. Fase 3	33
5.3. Samenvatting onderzoeksresultaten grondwater	34

5.4.	Risicobeoordeling grondwaterverontreiniging	36
<b>6.</b>	<b>PARTIJKEURINGEN</b>	<b>37</b>
6.1.	Uitgevoerde werkzaamheden	37
6.1.1.	Veldwerk	37
6.1.2.	Chemisch onderzoek	37
6.2.	Resultaten	37
6.2.1.	Veldwerk	37
6.2.2.	Chemisch onderzoek	38
<b>7.</b>	<b>SAMENVATTING BODEM- EN GRONDWATERONDERZOEK</b>	<b>39</b>
7.1.	Grond	39
7.2.	Asbest	40
7.3.	Grondwater	40
	<b>DEEL II - DEELSANERINGSPLAN</b>	<b>41</b>
<b>8.</b>	<b>SANERINGSDOELSTELLING EN -AANPAK</b>	<b>41</b>
8.1.	Saneringsdoelstelling	41
8.2.	Randvoorwaarden en uitgangspunten	41
8.3.	Sanering - milieuhygiënische redenen	43
8.4.	Sanering - civieltechnische redenen	43
<b>9.</b>	<b>SANERINGSWERKZAAMHEDEN</b>	<b>44</b>
9.1.	Vorbereidende werkzaamheden	44
	inrichten werkterrein	44
	maatregelen kabels en leidingen	44
9.2.	Grondsanering Wijcker Grachtstraat 11-13	44
9.2.1.	Grondontgraving en verwerking	44
9.2.2.	Aanvullen en aanvoer schone materialen	44
9.2.3.	Bemonsterings- en analysestrategie	45
9.3.	Verwijderen tanks en oliebenzine-afscheider	45
9.4.	Bouwbemaling bij aanleg parkeerkelder	45
9.5.	Milieukundige begeleiding	46
9.6.	Gevolgen saneringsmaatregelen	47
<b>10.</b>	<b>NAZORG</b>	<b>48</b>
<b>11.</b>	<b>VEILIGHEID EN GEZONDHEID</b>	<b>49</b>
11.1.	Risicoklassen	49
11.2.	Informatieoverdracht	49
11.3.	Veiligheids- en gezondheidsplan	49
<b>12.</b>	<b>ORGANISATORISCHE ASPECTEN</b>	<b>51</b>
12.1.	Opdrachtgever voor sanering	51
12.2.	Bij de sanering betrokken instanties	51
12.3.	Vergunningen en meldingen	51
12.4.	Globaal tijdschema	52
12.5.	Verzekeringen	52
<b>13.</b>	<b>KOSTENRAMING</b>	<b>53</b>
	<b>REFERENTIES</b>	<b>54</b>

bijlagen		aantal blz.
I	Regionale situatie	1
II	Kwaliteitsborging	1
III	Kadastrale gegevens	19
IV	Fotoreportage	20
V	Lokale situatie verkennend en verificatie-onderzoek	1
VI	Boorprofielen verkennend en verificatie-onderzoek	14
VII	Inspectieformulieren asbest	2
VIII	Analyseresultaten en toetsingstabellen verkennend en verificatie-onderzoek grond	117
	- analysecertificaat 11554800 + toetsing	
	- analysecertificaat 11554813 + toetsing	
	- analysecertificaat 11554818 + toetsing	
	- analysecertificaat 11554823 + toetsing	
	- analysecertificaat 11554825 + toetsing	
	- analysecertificaat 11554831 + toetsing	
	- analysecertificaat 11554839 + toetsing	
	- analysecertificaat 11555297 + toetsing	
	- analysecertificaat 11555298 + toetsing	
	- analysecertificaat 11555772 + toetsing	
	- analysecertificaat 11558939 + toetsing	
	- analysecertificaat 11567810 + toetsing	
	- analysecertificaat 11573087 + toetsing	
	- analysecertificaat 11591446 + toetsing	
IX	Analyseresultaten en toetsingstabellen verkennend en verificatie-onderzoek grondwater	21
	- analysecertificaat 11557625 + toetsing	
	- analysecertificaat 11584957 + toetsing	
X	Verontreinigingssituatie Wijcker Grachtstraat 11-13	1
XI	Doelmatigheidstoets Wijcker Grachtstraat 11-13	4
XII	Lokale situatie nader grondwateronderzoek	1
XIII	Boorprofielen nader grondwateronderzoek	6
XIV	Analyseresultaten en toetsingstabellen nader grondwateronderzoek	41
	- analysecertificaat 11557625 + toetsing	
	- analysecertificaat 11576066 + toetsing	
	- analysecertificaat 11584212 + toetsing	
	- analysecertificaat 11584960 + toetsing	
XV	Analyseresultaat SCG-krommen	4
	- analysecertificaat 11583417	
XVI	Tekening grondwaterverontreiniging	1
XVII	Risicobeoordeling grondwaterverontreiniging	4
XVIII	Monsternemingsplannen en -formulieren partijkeuringen	2
XIX	Boorprofielen partijkeuringen	4
XX	Analyseresultaten en toetsingstabellen partijkeuringen	24
	- analysecertificaat 11554840 + toetsing	
	- analysecertificaat 11555239 + toetsing	
	- analysecertificaat 11555776 + toetsing	
XXI	Globale ligging kabels en leidingen	1
XXII	Ontgravingsplan Wijcker Grachtstraat 11-13	1
Appendix		
I	Tekening nieuwbouw	1

## INLEIDING

In opdracht van de gemeente Maastricht heeft Witteveen+Bos een verkennend, nader en verificatiebodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie 'Palace' te Maastricht. Op basis van dit onderzoek is een deelsaneringsplan opgesteld. In onderhavige rapportage zijn zowel de resultaten van het bodemonderzoek als het deelsaneringsplan opgenomen. De ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage I.

### aanleiding en doelstelling onderzoek

De gemeente Maastricht is voornemens om op het terrein van de voormalige Palace-bioscoop aan de Bourgognestraat/Lage Barakken nieuwbouw te realiseren. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing gesloopt en nieuwbouw, inclusief ondergrondse parkeerkelders, gerealiseerd.

In het kader van de Woningwet (bouwvergunning) en een wijziging in het bestemmingsplan dient een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden ter actualisatie en verificatie van oude onderzoeksresultaten. Ook is nagegaan of er sprake is van een verontreiniging met asbest.

In verband met de te verwachten afvoer van de grond van de locatie bij de ontwikkeling zijn in-situ partijkeuringen uitgevoerd op de diepere grondlagen waar momenteel de parkeerkelders zijn voorzien. Verder heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezige grondwaterverontreiniging met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen (VOCL)<sup>1</sup>.

In combinatie met het milieuhygiënisch bodemonderzoek is een archeologisch onderzoek verricht. Het archeologisch onderzoek is door de firma Becker & Van de Graaf bv uitgevoerd en is separaat aan de gemeente gerapporteerd. De archeologische werkzaamheden zijn met Witteveen+Bos afgestemd zodat het archeologisch veldwerk gecombineerd is uitgevoerd met het veldwerk voor het milieuhygiënisch onderzoek.

### kader en doelstelling deelsaneringsplan

Op basis van de resultaten van onderhavig bodemonderzoek is bepaald hoe omgegaan dient te worden met de aangetroffen verontreinigingen en met de grond die bij de toekomstige ontwikkelingen vrij zal komen.

Het deelsaneringsplan heeft tot doel de saneringsdoelstelling, methode en controle op het eindresultaat van de sanering van de bodemverontreiniging vast te leggen teneinde goedkeuring van het deelsaneringsplan door het bevoegd gezag te verkrijgen. Doel van de sanering is het bodemgeschikt maken van de locatie voor het beoogde gebruik.

### kwaliteit

Het project is uitgevoerd volgens het kwaliteitssysteem van Witteveen+Bos dat gecertificeerd is conform ISO 9001. Witteveen+Bos voldoet aan de veiligheidsmanagementnorm VCA\*\*. Het veldwerk is uitgevoerd onder het BRL SIKB 1000 en 2000 procescertificaat van Franssen Milieutechniek. De grond- en grondwateranalyses zijn uitgevoerd door ALcontrol Laboratories B.V. te Rotterdam. Een kwaliteitsborging is opgenomen in bijlage II.

---

<sup>1</sup> In onderhavig rapport worden volgende afkortingen gehanteerd:

- VOCL vluchtige organische koolwaterstoffen
- PER perchlooretheen
- CIS cis-1,2-dichlooretheen

## **leeswijzer**

De rapportage bestaat uit twee delen, namelijk het bodem- en grondwateronderzoek (deel I) en het deelsaneringsplan (deel II). Verder is de rapportage als volgt opgebouwd:

- deel I - bodem- en grondwateronderzoek:
  - beschikbare gegevens (hoofdstuk 1);
  - onderzoeksopzet (hoofdstuk 2);
  - kwaliteit veld- en chemisch onderzoek (hoofdstuk 3);
  - verkennend en verificatiebodemonderzoek (hoofdstuk 4);
  - nader grondwateronderzoek (hoofdstuk 5);
  - partijkeuringen (hoofdstuk 6);
  - samenvatting bodem- en grondwateronderzoek (hoofdstuk 7);
- deel II - deelsaneringsplan:
  - saneringsdoelstelling en -aanpak (hoofdstuk 8);
  - saneringswerkzaamheden (hoofdstuk 9);
  - nazorg (hoofdstuk 10);
  - veiligheid en gezondheid (hoofdstuk 11);
  - organisatorische aspecten (hoofdstuk 12);
  - kostenraming (hoofdstuk 13).

## DEEL I - BODEM- EN GRONDWATERONDERZOEK

### 1. BESCHIKBARE GEGEVENS

In onderhavig hoofdstuk is een beknopte weergave van de beschikbare gegevens opgenomen.

#### 1.1. Locatiegegevens

De onderzoekslocatie bestaat uit aaneengesloten percelen met een totale oppervlakte van circa 0,55 ha. De locatie wordt begrensd door de Lage Barakken (oost), Bourgognestraat (zuid), de Wijcker Grachtstraat (west) en de achterzijde van de woningen aan de Wijcker Brugstraat (noord). Op het noordoostelijk deel van de onderzoekslocatie is de voormalige bioscoop 'Palace' aanwezig. De onderzoekslocatie staat dan ook onder deze naam bekend.

De locatiegegevens kunnen als volgt samengevat worden:

- ligging locatie (zie bijlage I en V)
  - topografische aanduiding : x=177.030 m en y= 317.730 m
  - adres : tussen de Lage Barakken, Bourgognestraat, Wijcker Grachtstraat en Wijcker Brugstraat
- oppervlakte terrein : circa 0,55 ha
- gebruik locatie
  - voormalig gebruik : zie paragraaf 1.2
  - huidig gebruik : zie paragraaf 1.3
  - toekomstig gebruik : zie paragraaf 1.4
- grondwaterbeschermingsgebied : nee

De onderzoekslocatie bestaat uit volgende kadastrale percelen:

kadastrale aanduiding	adres	eigenaar	oppervlakte
gemeente Maastricht, sectie A, 6395	Bourgognestraat 26	gemeente Maastricht	7 a 22 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 6403 gedeeltelijk	Wijcker Brugstraat 3		1 a 89 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 6422	Bourgognestraat 34	gemeente Maastricht	2 a 40 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 6462	Bourgognestraat 36	gemeente Maastricht	4 a 56 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 6512	Bourgognestraat 30 en 32	gemeente Maastricht	4 a 47 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 6788		gemeente Maastricht	12 a 80 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 6789	Bourgognestraat 28		2 a 97 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 7162	Wijcker Grachtstraat 11 en 13	gemeente Maastricht	10 a 84 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 7412	Wijcker Grachtstraat 11	gemeente Maastricht	21 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 7413	Wijcker Grachtstraat 11	gemeente Maastricht	1 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 7950	Wijcker Brugstraat 1		1 a 85 ca
gemeente Maastricht, sectie A, 7951	Lage Barakken ong.		6 a 15 ca

De kadastrale gegevens zijn opgenomen in bijlage III.

#### 1.2. Voormalig gebruik

De onderzoekslocatie ligt in het oude gedeelte van het stadsdeel Wijck. In dit stadsdeel hebben altijd op kleinere schaal industriële activiteiten plaatsgevonden. Tevens hebben in de loop der eeuwen ophogingen met diverse materialen zoals grond, puin, sintels en slakken in het gebied plaatsgevonden.

### 1.2.1. Historisch onderzoek 2010

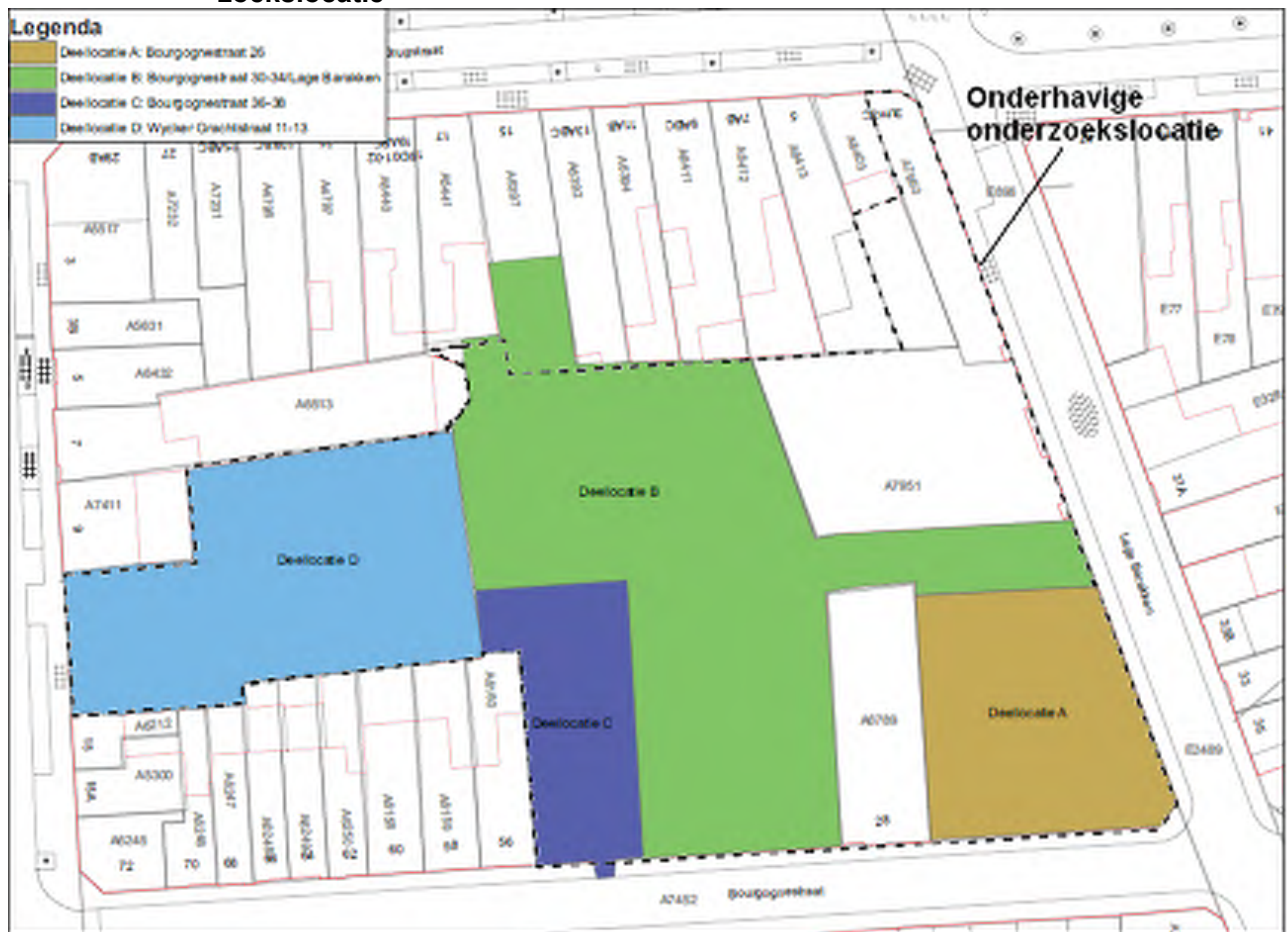
#### deelgebieden historisch onderzoek

Recent is door Arcadis/ReGister historisch onderzoeksbureau in het kader van de aanpak van spoedeisende locaties een uitgebreid historisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Bourgognestraat 26-38 [conceptversie, ref. 1.]. Deze locatie komt grotendeels overeen met de onderzoekslocatie uit onderhavig onderzoek. In het historisch onderzoek zijn vier deellocaties onderscheiden. Onderstaand is het voormalig gebruik per deellocatie samengevat:

- op deellocatie A (Bourgognestraat 26) is in 1948 een autoreparatiebedrijf opgericht; wanneer de activiteiten beëindigd zijn, is niet bekend;
- op deellocatie B (Bourgognestraat 30-34 / Lage Barakken 12A) is in 1934 een lintfabriek opgericht (later wordt gesproken van een bandfabriek), die in 1953, 1971 en 1976 is uitgebreid. In 1971 is een hardchroominstallatie in de inrichting aanwezig. Eind jaren '80 zijn de activiteiten in de bandfabriek gestaakt, een klein deel van de fabriek is dan nog in gebruik als textieletikettendrukkerij (aan de Bourgognestraat) en de grote fabriekshal is in gebruik genomen als autostalling door het naastgelegen autoreparatiebedrijf (deellocatie C). In 2002 wordt de textieletikettendrukkerij opgeheven;
- op deellocatie C (Bourgognestraat 36-38) is sinds 1950 een autoreparatiebedrijf met benzineservicestation gevestigd. In 1998 is het benzineservicestation gesloten. Het autoreparatiebedrijf is nog steeds in gebruik. Vóór de oprichting van het autoreparatiebedrijf was op de locatie een fabriek van suikerwerken aanwezig;
- op deellocatie D (Wijcker Grachtstraat 11-13) is in 1916 een smederij opgericht. In 1924 is voor deze smederij een uitbreidingsvergunning verleend. In 1938 zou op deze locatie een loodgieters-, fitters- en sanitairinstallatiebedrijf gevestigd zijn geweest. Nadere gegevens hieromtrent ontbreken.

In afbeelding 1.1 zijn de deelgebieden weergegeven. De grens van onderhavige onderzoekslocatie is hierop aangeduid.

afbeelding 1.1. Deelgebieden historisch onderzoek inclusief aanduiding onderhavige onderzoekslocatie



bron: Historisch onderzoek, conceptrapport

### omgeving

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn twee chemische wasserijen aanwezig geweest:

- Wijcker Brugstraat 7;
- Wijcker Grachtstraat 22.

### 1.2.2. Deel onderzoekslocatie buiten historisch onderzoek 2010

Zoals in afbeelding 1.1 is weergegeven valt een deel van de huidige onderzoekslocatie buiten de locatiegrens van het historisch onderzoek, namelijk Wijcker Brugstraat 1 en Bourgognestraat 28.

Ter plaatse van Wijcker Brugstraat 1 was in het verleden bioscoop Palace aanwezig. In het verleden was in de kelder een tank aanwezig. Deze is gesaneerd op 26 november 1993 [ref. 2.].

Ter plaatse van de Bourgognestraat 28 is voor zover bekend woonhuis geweest.

### 1.3. Huidig gebruik

Op 23 maart en 21 en 22 april 2010 heeft locatiebezoek plaatsgevonden. Hierbij is het huidige gebruik ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld. Daarnaast heeft een globale inspectie plaatsgevonden naar de aanwezigheid van asbestverdachte materialen op het maaiveld, naar de aanwezige verhardingen en naar de ligging van eventueel aanwezige kelders. Foto's van het locatiebezoek zijn opgenomen in bijlage IV. In onderstaande beschrijving zijn gemakshalve de deellocaties uit het historisch onderzoek aangehouden.



### **deellocatie A - Bourgognestraat 26 (foto's 1 en 2)**

Het gebouw op de hoek van de Bourgognestraat en de Lage Barakken wordt momenteel aan de straatzijden gebruikt als garageboxen. De centrale ruimte doet dienst als parkeerplaats. De garageboxen zelf zijn niet bezocht. In de centrale ruimte is een betonvloer aanwezig. Het gebouw is voor een klein deel onderkelderd.

### **deellocatie B - Bourgognestraat 30-34 / Lage Barakken 12a (foto's 3 t/m 17)**

De gebouwen aan de Bourgognestraat 30 t/m 34 zijn ingericht als woonhuizen, die ten tijde van het locatiebezoek bewoond zijn door krakers. De woningen maken een rommelige indruk. De vloeren zijn verhard (granitovloeren). De woningen zijn deels onderkelderd (aan de straatzijde bij nr. 30 en 32 en aan de achterzijde van nr. 34). Ter hoogte van Bourgognestraat 30 is aan de achterzijde van de woning een tuin aanwezig. Aan de oostzijde van Bourgognestraat 34 is een ommuurde open plaats (patio) aanwezig.

Achter de woningen aan de Bourgognestraat ligt een open ruimte (voormalige fabriekshal, voornamelijk betonverhard, plaatselijk tegels) die gebruikt wordt voor de stalling van auto's. Deze ruimte is bereikbaar via de inrit aan de Lage Barakken en via de werkplaats van Van Sebillen (deellocatie C). In de inrit aan de Lage Barakken zou de voormalige HBO-tank aanwezig zijn. Peilbuis 13 uit eerder onderzoek is aangetroffen. Aan de zuidzijde van de open ruimte zijn een kelder (van de voormalige fabriek en later opslag onderdelen bij de autostalling) en andere ondergrondse infrastructuur (ter plaatse vroegere stoomketel, leidingen en putten) aanwezig. In de noordoostelijke hoek van het terrein is asbestverdacht materiaal op het maaiveld waargenomen (zie bijlage V, locatie Y).

### **deellocatie C - Bourgognestraat 36-38 (foto's 18 t/m 21)**

Ter plaatse van Bourgognestraat 36-38 is garage Van Sebillen gevestigd (reparatie van personenauto's). De garage is volledig met beton verhard. Ter plaatse van de inrit is aan de oostzijde de olie-benzine-afscheider waargenomen (op de lozingsvergunningsaanvraag uit 1988 staat deze meer westelijk ingetekend, zie ref. 1). Ter hoogte van nr.38 is aan de wegzijde een klein deel onderkelderd.

### **deellocatie D - Wijcker Grachtstraat 11-13 (foto's 22 t/m 30)**

Achter de poort van Wijcker Grachtstraat 11 is een betonverharde, overkapte inrit aanwezig die leidt naar een open plaats die deels halfverhard, deels betonverhard en deels begroeid is. Op de open plaats is een overkapping aanwezig.

Ten zuiden van de open plaats is een muur aanwezig die de grens vormt naar de woningen aan de Bourgognestraat.

Aan de noordkant van de open ruimte is bebouwing aanwezig (zie bijlage V). Het gehele gebouw is voorzien van een betonverharding. Het oostelijk deel van deze bebouwing wordt door Graus Foto B.V. gehuurd voor de opslag van elektrische apparaten. Hier is tevens een kelder aangetroffen. Vermoedelijk is de kelder gebruikt voor de opslag van kolen [ref. 2].

Ten oosten van de open ruimte is de voormalige smederij aanwezig. Dit gebouw is eveneens voorzien van een betonverharding. Het oude smeedvuur is nog aanwezig.

Het huis aan de Wijcker Grachtstraat 13 is momenteel ingericht als boekenwinkel. Het pand is voor een groot deel onderkelderd.

### **overig - voormalige Palace-bioscoop (foto's 31 t/m 38)**

Op de hoek van de Lage Barakken en de Wijcker Brugstraat (Wijcker Brugstraat 1) is momenteel een kledingzaak gevestigd. In de naastgelegen ruimte aan de Lage Barakken was enige tijd geleden begonnen met renovatiewerken (inmiddels stilgevallen, foto 31). Dit pand is deels (aan de wegzijde van de Wijcker Brugstraat) onderkelderd (foto 32). Ten tijde van het locatiebezoek stond dit gebouw leeg.

Verder zuidwaarts in de Lage Barakken is de voormalige ingang van Cinema Palace aanwezig. De ruimtes in dit gebouw zijn momenteel leeg. De vloeren zijn verhard. Een deel van het pand is onderkelderd. In de kelder is een bovengrondse tank aanwezig. Deze is leeg en schoongemaakt. De gemeente Maastricht beschikt niet over een saneringscertificaat.

### overig - Bourgognestraat 28

De woning aan de Bourgognestraat 28 is niet toegankelijk voor locatiebezoek en bodemonderzoek.

### 1.4. Voorgenomen ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkelingen zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan met kenmerk:

- 275A DO 003, 13 oktober 2008;
- 275A DO 201, 13 oktober 2008;
- 275A DO 202, 13 oktober 2009;
- 275A DO 301, 13 oktober 2008;
- 275A DO 302, 13 oktober 2008;
- 275u DO 097, 8 oktober 2009;
- 275u DO 098, 8 oktober 2009;
- 275u DO 099, 8 oktober 2009.

In afbeelding 1.2 wordt een weergave gegeven van de voorgenomen ontwikkelingen. In appendix 1 zijn de gegevens van de ontwikkeling opgenomen.

afbeelding 1.2. Ontwikkelingsplan



(bron: 275A DO 003, 13 oktober 2008)

Voorafgaand aan de ontwikkeling zullen de nog aanwezige bebouwingen met funderingsmateriaal en verhardingen verwijderd worden.

Op de locatie worden een hotel (noordoostzijde), appartementen (zuidoostzijde) en enkele grondgebonden woningen (westzijde) gerealiseerd. Onder het hotel en de appartementen komen parkeerkelders van één respectievelijk drie lagen. Hierbij wordt aangenomen dat de bijbehorende ontgravingsdiepten circa minus 4 en minus 12 meter ten opzichte van het huidige maaiveld bedragen. Ter plaatse van de grondgebonden woningen is een ontgraving tot 1,0 m-mv noodzakelijk in verband met de aanleg van een verharding en kabels en leidingen (weg) of funderingen (onder huizen).

## 1.5. Bodemkwaliteitsgegevens

### 1.5.1. Bodemkwaliteitskaart

Volgens het Bodembeheerplan van de gemeente Maastricht [ref. 3.] ligt de onderzoekslocatie in het deelgebied 'vesting'. Het deelgebied 'vesting' maakt onderdeel uit van het diffuus verontreinigd stedelijk gebied van de gemeente Maastricht en wordt gekenmerkt door licht tot sterk verhoogde gehalten aan met name zware metalen, PAK en minerale olie in de grond.

In tabel 1.1 is de gebiedseigen kwaliteit van zowel de boven- als de ondergrond opgenomen.

**tabel 1.1. Lokale Maximale Waarden (mg/kg d.s.) voor diffuse verontreiniging in deelgebied vesting**

parameter	LMW bovengrond (0,0-1,0 m-mv)	LMW ondergrond (1,0-3,0 m-mv)	LMW ondergrond (3,0-6,0 m-mv)
lutum #	7,0	10,7	10,1
humus #	4,2	6,3	3,8
Arseen	20	16 *	14 *
Cadmium	1	0,52 *	0,6
Chroom	26 *	31 *	37 *
Koper	84	83	81
Kwik	1,5	0,62	0,45
Lood	380	135	150
Nikkel	26	29	28
Zink	440	190	220
PAK (10 VROM)	9,2	2	3,6
EOX	0,2 *	0,1 *	0,07 *
Minerale olie	105	35	62

Toelichting:

# betreft de gemiddelde waarde;

\* indien de berekende LMW lager is dan de (op basis van lutum en humus) gecorrigeerde streefwaarde of AW2000 dan geldt de streefwaarde of AW2000 als kwaliteitsdoelstelling.

Daarnaast zijn in het bodembeheerplan Maastricht [ref. 3.], afhankelijk van de functie/het gebruik van een locatie, de risicowaarden opgesteld in de vorm van het aanvaardbaar risiconiveau 'ARN'. In tabel 1.2 zijn per gebruiksvorm en per relevante stof de gebruiksgedifferentieerde bodemkwaliteitseisen weergegeven.

**tabel 1.2. Overzicht risicowaarden 'ARN' per gebruiksvorm**

gebruiksvorm	cadmium	lood	zink	arseen	kwik	koper	nikkel	chrom III	PAK <sup>1</sup>	min. olie
Moestuin	5,3	96	5.400	134	37	2.180	1.000	518	7	C10-C12 < 61 C10-C40 < 1.220
Particuliere tuin/-speel­terrein	33,2	440	39.600	583	159	12.300	6.060	1.810	7	
Overig onbedekte bodem	360	1.750	>>	1.190	324	>>	30.500	2.650	12	
Bebouwing/-verharding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	

Toelichting:

- <sup>1</sup> Uitgedrukt in BaP-equivalenten (PAK's omgerekend naar het equivalent van benzo(a)pyreen). Als triggerwaarde kan in de praktijk een PAK-10 gehalte van 35 mg/kg worden gehanteerd. Indien de gemiddelde gehalten hoger zijn dan 35 mg/kg moet toetsing plaatsvinden op basis van BaP-equivalenten.

### 1.5.2. Uitgevoerde bodemonderzoeken

Uit oude onderzoeksgegevens en het historisch onderzoek blijkt dat in het verleden verschillende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd op de onderhavige onderzoekslocatie, onder andere:

- deellootatie A - Bourgognestraat 26:
  - historisch en verkennend bodemonderzoek plangebied Palace / Oud Wijck te Maastricht, projectcode Mt521.24, Witteveen+Bos, 2001;
- deellootatie B - Bourgognestraat 30-34/Lage Barakken:
  - Oriënterend onderzoek, rapportnummer L052-92, CSO Adviesbureau voor Milieuonderzoek, 21 juli 1992;
  - Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Lage Barakken 12A, Fugro, 1994;
  - Inventariserend bodemonderzoek, rapportnummer G1710.M3, Haskoning, 17 februari 2000;
  - Verkennend bodemonderzoek Bourgognestraat 30-34 / Lage Barakken 12a te Maastricht, projectcode Mt521.20, 6 april 2001 (niet vermeld in historisch onderzoek);
- deellootatie C - Bourgognestraat 36-38:
  - Verkennend onderzoek tankstations, rapportnummer 92.229.C, IGF, 28 juli 1992;
  - Verkennend bodemonderzoek Bourgognestraat 36 te Maastricht, projectcode Mt521.20, Witteveen+Bos, 6 april 2001;
- deellootatie D - Wijcker Grachtstraat 11-13:
  - Verkennend bodemonderzoek Wijcker Grachtstraat 11-13 te Maastricht, projectcode Mt521.37, Witteveen+Bos, 15 april 2002;
- onderzoeken die meerdere deellootaties bevatten:
  - Beperkt nader onderzoek Bourgognestraat / Lage Barakken te Maastricht, projectcode Mt596.1, Witteveen+Bos, 8 augustus 2001;
  - Plan van aanpak en globale kostenraming ten behoeve van bodemsanering ter plaatse van plangebied 'Palaceterrein' te Maastricht, projectcode Mt596.2, Witteveen+Bos, 8 augustus 2001;
  - Notitie Kostenraming sanering Bourgognestraat te Maastricht, kenmerk MT913-1/mome/003, Witteveen+Bos, 14 april 2009 (wordt in historisch onderzoek naar verwezen, was destijds nog niet afgerond);
- buiten deellootaties historisch onderzoek:
  - Verkennend bodemonderzoek Palace Project (hoek Wycker Brugstraat-Lage Barakken) te Maastricht, kenmerk MA-100215, versie R1, Geonius, 16 juli 2010.

Voor een samenvatting van de (meeste) onderzoeken wordt verwezen naar het historisch onderzoek.

Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat over de gehele locatie sterk verhoogde waarden aan PAK en metalen aangetroffen kunnen worden. Deze worden voor het grootste deel toegeschreven aan de diffuse verontreinigingen in dit deelgebied van Maastricht.

Op basis van de historische gegevens blijkt dat op de locatie verschillende activiteiten zijn uitgevoerd die (mogelijk) invloed hebben gehad op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Hier wordt in paragraaf 1.5.4. verder op ingegaan.

Op en rondom de locatie is in het grondwater sprake van een verontreiniging met VOCL-componenten (met name tetrachlooretheen (PER)). Uit eerder uitgevoerd onderzoek [ref. 7.] zouden drie vlekken aanwezig zijn. Op basis van de beschikbare gegevens kan niet worden uitgesloten dat de verontreiniging stroomopwaarts van de locatie komt. In een recent uitgevoerd bodemonderzoek [ref. 9.] is aan de noordoostelijke grens van de onderzoekslocatie nog een peilbuis geplaatst waarbij eveneens een sterk verhoogd gehalte aan PER gemeten is.

### 1.5.3. Aanvullend historisch onderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van het nader grondwateronderzoek (zie hoofdstuk 5) lijkt de bron van de VOCL-verontreiniging op de onderzoekslocatie aanwezig te zijn. In een zoektocht naar deze bronlocatie is op 10 augustus 2010 een aanvullend historisch onderzoek uitgevoerd. In het Rijksarchief (RHCL) zijn volgende dossiers ingekeken:

- RHCL/AB/07.G03/doos113\*/da-du/281.34
- RHCL/AB/07.G03/doos113\*/da-du/43.53
- RHCL/20.230C/HWnieuw/doos109/20057-71S
- RHCL/20.230C/HWnieuw/doos109/13437-76S

Het betreft de hinderwetvergunningen van Bourgognestraat 30-32-34/Lage Barakken 12a uit 1934, 1953, 1971 en 1976. Hierbij is met name aandacht besteed aan gebruikte producten en productieprocessen. Het aanvullend historisch onderzoek leverde weinig bijkomende informatie op dan hetgeen reeds is opgenomen in het historisch onderzoek [ref. 1.].

### 1.5.4. Samenvatting verdachte locaties

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de mogelijke verdachte locaties binnen de onderzoekslocatie.

**tabel 1.3. Overzicht verdachte locaties**

verdachte locatie	omschrijving
Cinema Palace	<ul style="list-style-type: none"> <li>- - voormalige bovengrondse tank in kelder (bijlage V: locatie A): <ul style="list-style-type: none"> <li>· gesaneerd in 1993 [ref. 2.];</li> <li>· geen onderzoeksgegevens bekend.</li> </ul> </li> </ul>
Lage Barakken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ondergrondse HBO-tank, 10.000 L (bijlage V: locatie B): <ul style="list-style-type: none"> <li>· in de jaren '80 schoongemaakt en buiten werking gesteld (gevuld met water);</li> <li>· in 1992 zijn twee grondboringen verricht [ref. 4.]. In het opgeboorde materiaal nabij het vulpunt is in het traject van 0,1 tot 0,5 m-mv een oliegeur waargenomen. Deze geur was van 0,1 tot 0,3 m-mv licht en van 0,3 tot 0,5 m-mv sterk. In 2001 zijn nabij de tank 6 boringen verricht [ref. 5.]. Bij één van de boringen werd een sterke olie-waterreactie waargenomen op een diepte van 0,3 tot 0,5 m-mv. Deze boring werd gestaakt op de tank. In dit monster en in de boring die bij het vulpunt gezet is, zijn slechts licht verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten en minerale olie gemeten;</li> </ul> </li> <li>- voormalige hardchrominstallatie (bijlage V: locatie C): <ul style="list-style-type: none"> <li>· chroombad 20 dm<sup>3</sup>, spoelwater bevat chroomzuur dat werd geloosd op het riool;</li> <li>· mogelijk zijn hierbij oplosmiddelen gebruikt voor het ontvetten/reinigen van metaal;</li> <li>· nadere gegevens over de installatie zijn niet bekend;</li> </ul> </li> <li>- banden/lintenfabriek (bijlage V: locatie D t/m G): <ul style="list-style-type: none"> <li>· ruimte met onder andere spoelzuivermachine en appreteermachine: mogelijk zijn hier oplosmiddelen gebruikt, gegevens hiervoor ontbreken;</li> </ul> </li> </ul>

<b>verdachte locatie</b>	<b>omschrijving</b>
Bourgognestraat 26	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ondergrondse brandstoftank, 10.000 L [ref. 2. en 7.] (bijlage V: locatie H): <ul style="list-style-type: none"> <li>· schoongemaakt en gevuld met zand, datum onbekend;</li> <li>· ter plaatse was in het verleden een afleverzuil aanwezig;</li> <li>· in 2001 zijn drie boringen verricht (verkennd onderzoek). De boring (nr. 7) die net buiten in de stoep geplaatst is, is op 1,4 m-mv gestaakt op een ondoordringbare laag. Eén boring is afgewerkt als peilbuis (peilbuis 9). In deze boring is op een diepte van 4 tot 6 m-mv een matige dieselgeur waargenomen en van 4 tot 4,5 m-mv een zwakke olie-waterreactie. In de bodemlaag onder de tank (3,1 tot 3,6 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten en minerale olie gemeten. Deze boring is in 2001 herplaatst (nader onderzoek) tot 5,3 m-mv waarbij geen dieselgeur en olie-waterreactie is waargenomen. Analyse van de bodemlaag van 4,0-4,5 m-mv op het tankstationpakket wijst op licht verhoogde gehalten aan minerale olie (fractie C30-C40) en xylenen. Het is niet duidelijk welke soort olie in het grondmonster aanwezig is, echter het betreft geen afgewerkte minerale olie of een brandstof zoals benzine, huisbrandolie of diesel, maar een veel zwaardere oliesoort. In het grondwater is geen verhoogd gehalte gemeten voor deze componenten;</li> </ul> </li> </ul>
Bourgognestraat 34	<ul style="list-style-type: none"> <li>- chemicaliënopslag - opslag verfafval / afgewerkt oplosmiddel (en handeling) [ref. 5.] (bijlage V: locatie I, J, K): <ul style="list-style-type: none"> <li>· geen verhoogde gehalten aan VOCL en vluchtige aromaten in de grond aangetroffen;</li> <li>· in het grondwater licht verhoogde gehalten aan VOCL;</li> </ul> </li> </ul>
Bourgognestraat 36-38	<p>[ref. 6. en 7.] (bijlage V: locatie L t/m T):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20.000 liter ondergrondse superbenzinetank;</li> <li>- 10.000 liter ondergrondse superbenzinetank;</li> <li>- 6.000 liter ondergrondse superbenzinetank, later benzinetank;</li> <li>- 6.000 liter ondergrondse dieseltank;</li> <li>- 6.000 liter ondergrondse benzinetank;</li> <li>- 10.000 liter ondergrondse dieseltank; <ul style="list-style-type: none"> <li>· voor zover bekend zijn in het verleden bij de tanks geen significante verontreinigingen aangetoond;</li> <li>· het leidingwerk van de ondergrondse tanks is bij de installatie van de drie nieuwste tanks in 1989 vervangen;</li> </ul> </li> <li>- oliebenzine-afscheider: <ul style="list-style-type: none"> <li>· op oude tekeningen aangeduid;</li> <li>· niet eerder specifiek onderzoek naar uitgevoerd;</li> </ul> </li> <li>- voormalige afleverinstallatie brandstoffen: <ul style="list-style-type: none"> <li>· ter plaatse van de voormalige afleverinstallatie is in 2001 een sterke bodemverontreiniging met minerale olie, benzeen en xylenen aangetoond [boring 2: 0,5-1,5 m-mv, onderliggend monster 1,7-2,2 m-mv enkel licht verhoogde gehalten; ref. 6.]. In het nader onderzoek is deze boring herplaatst [boring 201, ref. 7.] waarbij in de monsters van 0,5-1,0 m-mv en 1,0-1,5 m-mv een matig verhoogd oliegehalte aanwezig was. De boven- en onderliggende monsters bevatten slechts licht verhoogde gehalten. Door middel van 9 extra boringen is de verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten nagenoeg ingekaderd. Op twee plaatsen bestaat nog twijfel over de streefwaardecontour. Nadere inkadering werd gezien de lage concentraties niet noodzakelijk geacht. De verontreiniging heeft het grondwater op dat moment nog niet bereikt. De verontreiniging is vermoedelijk het gevolg van het morsen van brandstof bij het voltanken van auto's;</li> </ul> </li> <li>- voormalige opslag afgewerkte olie/smeerolie: <ul style="list-style-type: none"> <li>· geen verontreiniging aangetroffen;</li> </ul> </li> </ul>

verdachte locatie	omschrijving
Wijcker Grachtstraat 11-13	<p>[ref. 8.] (bijlage V: locatie U t/m X):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voormalige smeedvuur;</li> <li>- voormalige kolenkelder;</li> <li>- voormalige assenput;</li> <li>- voormalige smeerput: <ul style="list-style-type: none"> <li>· ter plaatse van de Wijcker Grachtstraat 11-13 zijn in 2002 in de bovengrond gehalten aan arseen, cadmium, lood en zink aangetroffen die het ARN voor het gebruik 'wonen met moestuin' overschreden. Plaatselijk is voor lood of arseen het ARN voor het gebruik 'overige onbedekte bodem' overschreden. De verontreiniging van de toplaag met metalen lijkt zich over het gehele terrein te bevinden met uitzondering van de grond onder de loods waarin in het verleden een smederij was gehuisvest. De verontreiniging is niet volledig uitgekarteerd. Aangezien de metalenverontreiniging zich zowel ter plaatse van het buitenterrein als onder de noordelijke loods bevindt kan worden geconcludeerd dat de verontreiniging in ieder geval deels is ontstaan voor de bouw van de loods (circa 1930). Mogelijk is de verontreiniging te relateren aan het uitstrooien van assen afkomstig uit de smederij;</li> <li>· in de onderlaag (0,5-1,0 m-mv) zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. Er zijn geen overschrijdingen van het ARN aanwezig;</li> <li>· in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan VOCL, arseen en minerale olie gemeten.</li> </ul> </li> </ul>

### 1.6. Bodemopbouw en geohydrologie

De onderzoekslocatie ligt op circa 48 m+NAP [ref. 10.]. Een schematische voorstelling van de bodemopbouw is gegeven in tabel 1.4 [ref. 11.].

**tabel 1.4. Bodemopbouw en geohydrologie**

globale diepte (m-mv)	omschrijving bodemopbouw	geologische formatie	geohydrologie
0-3	ophooglaag	antropogeen	-
3 - 5	löss	deklaag, formatie van Twente	matig doorlatend
5 - 13	grove grinden en zanden	Maasafzettingen	goed doorlatend
13 - 83	kalksteen, harde en zachte fijn tot grofkorrelige zandsteen	formatie van Gulpen, Maastricht, Houthem	eerste watervoerend pakket
83 - 118	fijne glauconiethoudende en siltige zanden, kleihoudend	formatie van Vaals en Aken	matig tot slecht doorlatend, plaatselijk watervoerend
> 118	zandsteen, kwartsieten en schalies met koollagen en kalksteen	Carboon	slecht tot ondoorlatend, plaatselijk watervoerend, geohydrologische basis

Het grondwater bevindt zich op circa 3,5 m-mv. De Maas ligt circa 200 m westelijk van de onderzoekslocatie.

De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk gericht. De lokale grondwaterstroming is west-noordwestelijk<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Lokale grondwaterstroming is bepaald door middel van waterpassing van de geplaatste peilbuizen en een peilronde op 15 mei 2001 [ref. 7.].

## 2. ONDERZOEKSOPZET

Het historisch onderzoek [ref. 1.] en het aanvullend archiefonderzoek zijn gebruikt als uitgangspunt voor de onderzoeksopzet. Gezien de ligging van de onderzoekslocatie in het binnenstedelijk gebied van Maastricht (deelgebied 'vesting') is sprake van een verdachte locatie met diffuse bodemverontreiniging. Verder zijn meerdere (voormalige) tanks en andere verdachte locaties aanwezig, een puntverontreiniging met minerale olie en een grondwaterverontreiniging met VOCL. Daarnaast dient met het oog op de voorgenomen ontwikkeling op de locatie de kwaliteit van de diepere ondergrond ter plaatse van de aan te leggen parkeerplaatsen onderzocht te worden.

De noodzakelijke onderzoeksinspanning kan dan ook onderverdeeld worden in:

- verificatieonderzoek ondergrondse opslagtanks;
- verificatieonderzoek overige verdachte locaties;
- verkennend bodemonderzoek gehele locatie inclusief asbestonderzoek;
- partijkuring diepere grondlagen parkeerkelders;
- grondwateronderzoek VOCL.

Hieronder is de opgestelde onderzoeksinspanning op basis van de beschikbare gegevens van de locatie beschreven. Daar waar mogelijk zijn onderzoeken gecombineerd worden uitgevoerd.

### 2.1. Onderzoek ondergrondse tanks

Op de onderzoekslocatie bevinden zich meerdere ondergrondse tanks. Het verkennend onderzoek ter plaatse van deze tanks wordt uitgevoerd conform strategie VEP-OO van de NEN 5740 [ref. 12.]. Deze strategie is gericht op de tanks zelf, het vul- en ontluftpunt van de tanks en de leidingen en koppelingpunten aan de tank. De afleverinstallatie ter plaatse van Bourgognestraat 36 maakt geen deel uit van strategie VEP-OO, maar wordt separaat onderzocht.

Voor zover bekend zijn op 3 percelen ondergrondse brandstoftanks aanwezig (zie bijlage V, tank L tot en met Q), die momenteel deels buiten gebruik zijn (gevuld met zand, water of schuim). Uitgangspunt is dat de onderzijde van de tanks zich op ongeveer 2,5 tot 3,0 m-mv bevindt. Verder is aangenomen dat ongeveer 10 m leidingen aanwezig is voor de tanks ter hoogte van de Lage Barakken en Bourgognestraat 26 en ongeveer 30 m leiding bij Bourgognestraat 36 waar 6 ondergrondse tanks aanwezig zijn. Er wordt aangenomen dat de leidingen op een diepte van 0,5 m-mv liggen. In onderstaande tabel wordt de onderzoeksopzet weergegeven.

**tabel 2.1. Onderzoeksopzet ondergrondse opslagtanks**

locatie	tank(s)					vulpunt		ontluftpunt	
	volume tanks (m <sup>3</sup> )	boring tot 0,5 m-onderzijde tank	peilbuis	grondanalyse	grondwateranalyse	boringen tot 1,0 m-mv	grondanalyse	boringen tot 1,0 m-mv	grondanalyse
Bourgognestraat 26	10	2	1*	2	1	1	1	1	1
Bourgognestraat 36	som: 58	3	1*	3	1	1	1	1	1
inrit Lage Barakken	10	2	1*	2	1	1	1	1	1



locatie	(voormalige) inhoud tank(s)	leidingen		
		geschatte lengte leidingen (m)	boring tot 0,5 m-onderzijde leiding per 10 m leiding	grondanalyse
Bourgogne- straat 26	onbekend (brandstof)	10	2	1
Bourgogne- straat 36	diesel, (super)benzine	30	6	3
inrit Lage Ba- rakken	HBO	10	2	1

Toelichting:

De grond en het grondwater worden geanalyseerd op minerale olie en aromaten (BTEXN).

\* Voor het bemonsteren van het grondwater worden bestaande peilbuizen gebruikt.

## 2.2. Onderzoek overige verdachte locaties

In totaal zijn 10 verdachte locaties (mogelijke puntverontreinigingen) aangemerkt. In bijlage V is de ligging van de locaties weergegeven.

### Cinema Palace (bijlage V: locatie A)

1. Voormalige bovengrondse tank in kelder:

Eén van de boringen van het verkennend bodemonderzoek wordt geplaatst naast de voormalige tank. Het monstermateriaal wordt geanalyseerd op minerale olie en vluchtige aromaten.

### Lage Barakken (bijlage V: locatie C t/m G)

2. Voormalige hardchroominstallatie:

Om na te gaan of de voormalige hardchroominstallatie aan de Lage Barakken een bodemverontreiniging heeft veroorzaakt wordt ter plaatse een boring geplaatst en een separate analyse worden uitgevoerd op chroom. De boring wordt gecombineerd met het verkennend bodemonderzoek (zie onderstaand).

Daarnaast wordt nader onderzocht of de hardchroominstallatie mogelijk een bron is voor de VOCL-verontreiniging in het grondwater. Hiervoor worden drie boringen tot 3 m-mv geplaatst. Per boring worden twee steekbussen genomen voor analyse op vluchtige organochloorverbindingen (VOCL inclusief vinylchloride).

3. Banden/lintenfabriek:

Onderzocht wordt of enkele ruimtes binnen de voormalige banden/lintenfabriek mogelijk een bron zijn voor de VOCL-verontreiniging in het grondwater. Hiervoor worden drie boringen tot 3 m-mv geplaatst. Per boring worden twee steekbussen genomen voor analyse op vluchtige organochloorverbindingen (VOCL inclusief vinylchloride).

### Bourgognestraat 34 (bijlage V: locatie I, J, K)

4. Chemicaliënopslag - opslag verfafval/ afgewerkt oplosmiddel:

Ter plaatse van de Bourgognestraat 34 is een chemicaliënopslag aanwezig geweest. Op deze plaats worden twee boringen tot 1,0 m-mv geplaatst. Eén van de twee boringen wordt gecombineerd met een boring voor het verkennend bodemonderzoek. Analyse wordt uitgevoerd op het standaardpakket bodem aangevuld met vluchtige organochloorverbindingen (VOCL) en vluchtige aromaten (BTEX).

### **Bourgognestraat 36-38 (bijlage V: locatie R, S, T)**

#### 5. Oliebenzine-afscheider:

Ter controle van eventuele lekkage van de olie/waterafscheider worden twee boringen geplaatst bij de in- en uitstroomopeningen van de afscheider. De boringen worden doorgezet tot 0,5 m-onderzijde afscheider. Op basis van veldwaarnemingen worden twee analyses op minerale olie uitgevoerd.

#### 6. Voormalige afleverinstallatie brandstoffen:

Ter verificatie van de verontreiniging wordt één boring in de kern tot 0,5 m beneden de vermoedelijke onderzijde van de verontreiniging (circa 2,5 m-mv) uitgevoerd. Om de omvang te bepalen worden verder nog vier boringen tot 2,0 m-mv geplaatst worden. Ter verificatie van de kwaliteit van het grondwater wordt de bestaande peilbuis 1, direct stroomafwaarts van de eerder aangetroffen verontreiniging (zie tabel 1.3), bemonsterd. Het grondwatermonster en de bodemmonsters worden geanalyseerd op minerale olie en vluchtige aromaten (BTEX).

#### 7. Voormalige opslag afgewerkte olie:

Op het perceel is een opslag van afgewerkte olie aanwezig geweest. Hierbij wordt een boring tot 1 m-mv geplaatst en een analyse op minerale olie en BTEXN uitgevoerd.

### **Wijcker Grachtstraat 11-13 (bijlage V: locatie U t/m X)**

#### 8. Voormalig smeedvuur:

Eén van de boringen uit het verkennend bodemonderzoek wordt hier geplaatst. Op het monstermateriaal wordt een separate analyse op het standaardpakket uitgevoerd.

#### 9. Voormalige kolenkelder:

Op het perceel van de Wijcker Grachtstraat is een oude smederij aanwezig geweest. Op een noordelijk gelegen terreindeel is hiervoor een kolenkelder in gebruik geweest. Op deze plaats worden drie boringen tot 1,0 m-mv geplaatst en drie analyses op PAK uitgevoerd voor bepaling van de milieuhygiënische situatie ter plekke.

#### 10. Voormalige assenput

Eén van de boringen uit het verkennend bodemonderzoek wordt hier geplaatst.

#### 11. voormalige smeerput:

De peilbuis uit het verkennend bodemonderzoek wordt hier geplaatst. Analyse vindt plaats op het standaardpakket voor grondwater.

### **2.3. Verkennend onderzoek gehele locatie**

Op basis van de ligging van de onderzoekslocatie binnen deelgebied Vesting dient de gehele onderzoekslocatie als een 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting en heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming' beschouwd te worden. Het bodembeheerplan van de gemeente schrijft echter voor dat indien sprake is van diffuse verontreiniging onderzoek volgens strategie onverdacht kan plaatsvinden. Om deze reden wordt de onderzoekslocatie onderzocht volgens de strategie onverdacht [ONV, NEN5740, ref. 12.].

### **2.4. Verkennend asbestonderzoek**

Naast een verkennend onderzoek volgens NEN5740 vindt eveneens asbestonderzoek plaats gebaseerd op de NEN5707 [ref. 13.]. Volgens de concept notitie inzake het gemeentelijk beleid asbestonderzoek in de bodem van de gemeente Maastricht kunnen locaties binnen deelgebied Vesting als potentieel verdacht bestempeld worden aangezien hier in het verleden grootschalige ophogingen hebben plaatsgevonden. Vermits deze ophogingen dateren van voor de tijd dat asbest op grote schaal is toegepast (voor 1940), is de kans relatief klein dat ze daadwerkelijk asbest bevatten. Om die reden wordt het hanteren van de strategie voor verdachte locaties dan ook als te uitgebreid beschouwd, waardoor aangesloten mag worden bij de strategie ONV (kleinschalig onverdacht).

Daar de onderzoekslocatie verhard is, worden geen proefgaten gegraven maar worden boringen uitgevoerd met een diameter van 10 cm, waarbij het vrijkomend materiaal wordt beoordeeld op de aanwezigheid van asbest. Dit onderzoek is gecombineerd met de boringen van het verkennend onderzoek.

## 2.5. Grondwateronderzoek

In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in het verleden VOCL-gehalten tot boven de interventiewaarde aangetoond. De bron van de verontreiniging is niet bekend. De verhoogde gehalten zijn destijds als drie afzonderlijke vlekken ingetekend/benaderd. Hierbij wordt opgemerkt dat met name de verontreiniging met VOCL-componenten ter hoogte van Bourgognestraat 41<sup>a</sup> t/m 49<sup>e</sup> moeilijk te verklaren is door verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Op grond van voortschrijdend inzicht en kennis kan daardoor niet uitgesloten worden dat verschillende bronnen aanwezig zijn en samenkomen tot één grote verontreinigingsvlek van VOCL-componenten in het grondwater.

Om de verontreinigingssituatie in het grondwater beter in beeld te brengen worden in eerste instantie 11 bestaande peilbuizen, indien nog aanwezig en bruikbaar herbemonsterd en geanalyseerd op VOCL-componenten. Eventueel vervolgonderzoek wordt afgestemd op de analysesresultaten (zie hoofdstuk 5).

## 2.6. In-situ partijkeuringen

Bij de afgraving van grond voor de aanleg van de parkeerkelders zal grond vrijkomen die afgevoerd moet worden. Deze grond wordt gekeurd middels een in-situ partijkeuring zoals beschreven in de NEN 5740 strategie KEU-I-HE [ref. 12.]. Hierbij is uitgegaan van een niet-doordringbare verhardingslaag van 20 cm op de onderzoekslocatie. De bovenste 2 meter van de locatie zijn onderzocht middels het verkennend bodemonderzoek en worden niet meegenomen bij de partijkeuring.

Volgens de NEN5740 wordt bij een partijkeuring gewerkt met ruimtelijke eenheden van maximaal 10.000 ton (circa 6.250 m<sup>3</sup>). De onderverdeling in de te keuren partijen is in onderstaande tabel weergegeven samen met de uit te voeren werkzaamheden. Ter plaatse van de ondiepe parkeerkelder is uitgegaan van een maximale ontgravingsdiepte van 4 m-mv. Bemonstering heeft dan ook tot deze diepte plaatsgevonden. De te onderzoeken grond wordt als één partij beschouwd.

Ter plaatse van de diepe parkeerkelder is uitgegaan van een maximale ontgravingsdiepte van 12 m-mv. De partij-indeling is gebaseerd op bemonstering tot circa 8,0 m-mv. Hierbij wordt alleen de toplaag van het grindpakket (tot circa 8 m-mv) onderzocht. Vanaf een diepte van ongeveer 5 m-mv tot 13 m-mv wordt immers een grindpakket verwacht. Onder dit grindpakket bevindt zich mergel. Bij de kwaliteitsbepaling van de bodemlaag van 8 tot 12 m-mv wordt uitgegaan dat deze dezelfde kwaliteit heeft als de top van het grindpakket (van ongeveer 5,0 tot 8,0 m-mv). De dieper liggende grindlagen, die wel vrijkomen bij de ontgraving van de parkeerkelder, worden om die reden dan ook niet bemonsterd.

**tabel 2.2. Verdeling in partijen en uit te voeren werkzaamheden partijkeuring**

locatie	opper- vlakte (m <sup>2</sup> )	partij	traject (m-mv)	partij- volume (m <sup>3</sup> )	boringen	aantal grepen van 1,5 kg	analyses meng- monster
ondiepe kelder (noordoostelijk deel van onderzoekslocatie)	1.100	partij 1	2-4	2.200	6 tot 4 m-mv	2 x 6	2
diepe kelder (zuidoostelijk deel van onderzoekslocatie)	2.800	partij 2 partij 3 partij 4	2-4 4-6 6-8	5.600 5.600 5.600	6 tot 8 m-mv	2 x 6 2 x 6 2 x 6	2 2 2

Toelichting:

De boringen voor partijen 2, 3 en 4 worden gecombineerd en worden doorgezet tot 8 m-mv.

## bijzonderheden

Opgemerkt wordt dat de gehanteerde maximale partijgrootte van 10.000 ton conform de NEN5740 in afwijking is met het protocol 1001 dat voor onderzoek onder een niet-doordringbare verhardingslaag een maximale grootte van 2.000 ton voorschrijft.

Gezien de locatiespecifieke omstandigheden worden de boringen niet aselekt maar systematisch geplaatst. Dit is in afwijking met zowel de NEN5740 als protocol 1001.

In afwijking op de NEN5740 worden per partij 6 boringen geplaatst in plaats van 12. Per 0,5 m wordt een greep genomen en deze wordt alternerend verdeeld over de twee verzamelmonsters.

In afwijking op de NEN5740 worden de verzamelmonsters in het veld samengesteld in plaats van in het laboratorium.

## 2.7. Toetsingskader

### circulaire bodemsanering

De analyseresultaten zijn getoetst aan de normen uit de Circulaire bodemsanering 2009 [ref. 14.]. Daarbij zijn de volgende normen van belang:

Achtergrondwaarden (AW)/- landelijk vastgestelde generieke waarden voor een goede bodemkwaliteit, vastgesteld in het project Achtergrondwaarden 2000 (AW2000). De Streefwaarden (S): achtergrondwaarden vervangen met ingang van 1 oktober 2008 de streefwaarden voor grond. Voor grondwater blijven de streefwaarden bestaan.

Tussenwaarde (T): de concentratiegrens waarboven in beginsel nader onderzoek moet worden uitgevoerd, omdat het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat. De tussenwaarde voor grond is het gemiddelde van de AW2000 en de interventiewaarde ( $AW + I/2$ ). De tussenwaarde voor grondwater is het gemiddelde van de streefwaarde en de interventiewaarde ( $S + I/2$ ).

Interventiewaarde (I): de concentratiegrens waarboven potentiële 'ernstige' risico's voor het ecosysteem of voor de mens kunnen optreden. De interventiewaarden bepalen of mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voor de bepaling van de lokale achtergrond- en interventiewaarden is het gehalte aan organische stof en lutum bepaald. De gemeten gehalten zijn vermeld op de analysecertificaten in bijlage VIII.

Bij de bespreking van de analyseresultaten is de volgende terminologie aangehouden. Bij een gehalte:

- kleiner dan de achtergrondwaarde (**AW2000**) of streefwaarde (**S**) : niet verontreinigd;
- tussen **AW2000** of **S** en tussenwaarde  $(AW2000+I)/2$  of  $(S+I)/2$  : licht verontreinigd;
- tussen  $(AW2000+I)/2$  of  $(S+I)/2$  en interventiewaarde (**I**) : matig verontreinigd;
- groter dan **I** : sterk verontreinigd.

### bodembeheerplan Maastricht

Naast toetsing van de resultaten aan de normen uit de Circulaire bodemsanering 2009, zijn de grondmonsters ook getoetst aan de gebiedseigen lokale maximale waarden die zijn vastgelegd in het Bodembeheerplan Maastricht [ref. 3., zie paragraaf 1.5.1].

## besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de partijkeuringen zijn getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit.

Het Besluit bodemkwaliteit [ref. 15.] met bijbehorende Regeling [ref. 16.] bevat het wettelijk kader voor het toepassen en verspreiden van bagger en het toepassen van grond en bouwstoffen. Binnen het Besluit bodemkwaliteit wordt onderscheid gemaakt tussen landbodem, waterbodem en bouwstoffen. Het eindoordeel voor hergebruik wordt bepaald door individuele toetsing van de onderzochte parameters en een toetsing aan de ontvangende bodem.

Op basis van het beoordelingskader wordt grond ingedeeld als zijnde vrij toepasbaar, klasse wonen, klasse industrie en niet toepasbaar. In onderstaande tabel is een toelichting gegeven op de indeling.

**tabel 2.3. Kwaliteitsklassen toepassen bodem – generiek beleid**

klasse	toetsingswaarde (X)	mate van verontreiniging	toepassing
AW2000	$x = <$ achtergrondwaarden AW2000	schoon	vrije toepassing, geen restricties
wonen	$AW2000 <x<$ maximale waarde van klasse wonen	licht verontreinigd	toe te passen op ontvangende bodem minimaal klasse wonen en met minimaal functie wonen
industrie	maximale waarde klasse wonen $<x<$ maximale waarde van klasse industrie	matig verontreinigd	toe te passen op ontvangende bodem klasse industrie en met functie industrie
niet toepasbaar	$x >$ het saneringscriterium	sterk verontreinigd	reinigen/storten; wel saneringsnoodzaak en bepaling van de spoedeisendheid

**let op: x = het naar standaard bodem gecorrigeerde gehalte**

Indien grond wordt toegepast op of in de waterbodem, dan dient getoetst te worden aan de normen voor waterbodem. In een dergelijke situatie is de waterkwaliteitsbeheerder het bevoegde gezag.

### 3. KWALITEIT VELD- EN CHEMISCH ONDERZOEK

#### 3.1. Veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd onder het BRL SIKB 1000 en 2000 procescertificaat van Fransen Milieutechniek. Het toepassingsgebied van genoemde certificeringen betreft:

- de monsterneming van grond voor partijkeuringen Bouwstoffenbesluit/Besluit bodemkwaliteit conform VKB-protocol 1001;
- het plaatsen van handboringen en peilbuizen ten behoeve van het nemen van grond- en grondwatermonsters conform VKB-protocol 2001;
- het nemen van grondwatermonsters conform VKB-protocol 2002;
- locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem conform VKB-protocol 2018.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd in de periode april-augustus 2010 door bij Bodem+, in het kader van het Besluit bodemkwaliteit, geregistreerde medewerkers van Fransen Milieutechniek:

- VKB-protocol 1001:
- VKB-protocol 2001:
  
- VKB-protocol 2002:
- VKB-protocol 2018:

Het procescertificaat van Fransen Milieutechniek en het hierbij behorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten betreffende de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie, aan een erkend laboratorium (of aan de opdrachtgever, als deze zelf de Ministeriële aanwijzing heeft voor deze beoordelingsrichtlijn).

Jegens de eigenaar en opdrachtgever is Fransen Milieutechniek volledig onafhankelijk, waardoor binnen deze opdracht sprake is van de vereiste functiescheiding.

Een aantal boringen ten behoeve van het plaatsen van peilbuizen zijn met behulp van een holle ave-gaar (machinaal) uitgevoerd door Krowinkel Drilling in onderaanneming van Fransen Milieutechniek.

#### 3.2. Laboratorium

Het chemisch onderzoek is uitgevoerd door ALcontrol Laboratories B.V. te Rotterdam dat geaccrediteerd is volgens de door de Raad voor Accreditatie gestelde criteria voor testlaboratoria conform NEN-EN-ISO/IEC 17025:2005 onder nummer L 028. ALcontrol is door VROM aangewezen als instelling om onderzoek uit te voeren in het kader van het Bouwstoffenbesluit/Besluit bodemkwaliteit. Daarnaast is ALcontrol door VROM erkend voor het uitvoeren van analyses op grond en grondwater onder AS3000.

## 4. VERKENNEND EN VERIFICATIEBODEMONDERZOEK

### 4.1. Uitgevoerde werkzaamheden

#### 4.1.1. Veldwerk

Het veldonderzoek voor het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie en het verificatie-onderzoek ter plaatse van de verdachte locaties heeft bestaan uit volgende werkzaamheden:

- het verrichten van boringen en plaatsen van een peilbuis zoals weergegeven in tabel 4.1. Plaatselijk zijn de boringen voorgegraven in verband met de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen. Daar waar de locatie met beton verhard is, is een kernboor ingezet om de verharding te doorboren. Gezien de grondslag op de locatie zijn de boringen deels met behulp van een ramguts geplaatst (handmatig);
- het zintuiglijk beoordelen van de vrijkomende grond en het bemonsteren van de boortrajecten (in principe per halve meter bemonsterd, afwijkende bodemlagen apart bemonsterd);
- het beschrijven van de boorprofielen;
- het doorpompen en bemonsteren van enkele bestaande peilbuizen en de nieuw geplaatste peilbuis, inclusief filtratie, pH, EC en bepalen van de stijghoogte. De peilbuizen staan vermeld in tabel 4.1.

Ten tijde van het verkennend bodemonderzoek is ook een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Aangezien de gehele onderzoekslocatie verhard (voornamelijk beton) en in mindere mate begroeid is, heeft geen maaiveldinspectie naar de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal plaatsgevonden. Bij het terreinbezoek is wel plaatselijk asbest op de verharding aangetroffen (zie ook paragraaf 1.3). Door de praktisch volledige verharding van de onderzoekslocatie zijn geen gaten van 0,3 x 0,3 x 0,5 m gegraven maar volstaat volgens de NEN5707 met boringen met een minimale diameter van 10 cm. Het vrijkomende materiaal is geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal door een BRL SIKB 2018 gecertificeerd persoon. De boringen zijn gecombineerd uitgevoerd met de boringen van het verkennend bodemonderzoek. Boringen 1001, 1002, 1003, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1040, 1041, 1042, 1043 en 1044 zijn geïnspecteerd voor het asbestonderzoek.

De posities van de boringen zijn aangegeven op de situatietekening in bijlage V. De boorprofielen zijn opgenomen in bijlage VI.

In tabel 4.1 wordt een overzicht gegeven van de uitgevoerde veldwerkzaamheden ten behoeve van het verkennend en verificatiebodemonderzoek.

**tabel 4.1. Uitgevoerde veldwerkzaamheden verkennend en verificatiebodemonderzoek**

locatie	boring tot 0,5 m-mv	boring tot 1,0 m-mv	boring tot 2,0 m-mv	boring tot 2,5 m-mv	boring tot 3,0 m-mv	peilbuis
<b>gehele onderzoekslocatie</b> - verkennend onderzoek	9 * (nr. 1002 <sup>A</sup> , 1008 <sup>B</sup> , 1009, 1010, 1012 <sup>D</sup> , 1040, 1041, 1042, 1043)	-	6 * (nr. 1001, 1003, 1011, 1013 <sup>C</sup> , 1038, 1044)	-	-	1 (nr. 1014 <sup>E</sup> )
<b>cinema Palace</b> - bovengronds tank	1 (nr. 1002 <sup>A</sup> )	-	-	-	-	-

locatie	boring tot 0,5 m-mv	boring tot 1,0 m-mv	boring tot 2,0 m-mv	boring tot 2,5 m-mv	boring tot 3,0 m-mv	peilbuis
<b>Lage Barakken</b> - ondergrondse HBO-tank  - voormalige hardchromin- stallatie t.b.v. chrom  - voormalige hardchromin- stallatie t.b.v. VOCL **  - nabij ruimtes mogelijk ver- dachte activiteiten VOCL ***	-  1 (nr. 1008 <sup>B</sup> )  -  -	2 (nr.1006, 1007)  -  -  -	-  -  -  -	2 (nr.1004: ge- staakt op 70 cm i.v.m. lei- ding, 1005 is vervallen i.v.m. leiding)  -  -  -	-  -  3 (nr.1053 op 1,15 m-mv ge- staakt op be- ton, 1054 op 0,7 m-mv ge- staakt op be- ton, 1055 ge- staakt kelder)  -  4 (nr.1050 en 1052 gestaakt kelder, 1051 op 1,8 m-mv gestaakt op beton, 1056) ****	1 (bestaande peilbuis 13)  -  -  -
<b>Bourgognestraat 26</b> - ondergrondse brandstoftank	-	2 (nr. 1047, 1048)	-	2 (nr.1045 ge- staakt op 70 cm i.v.m. tweede vloer of tank, 1046)	-	1 (bestaande peilbuis 9)
<b>Bourgognestraat 34</b> - chemicaliënopslag	-	2 (nr. 1038, 1039)	-	-	-	-
<b>Bourgognestraat 36-38</b> - ondergrondse tanks (benzi- ne, superbenzine, diesel)  - oliebenzine-afscheider	-  -  -	10 (nr.1019, 1020, 1022, 1023, 1024, 1026, 1029, 1030, 1031, 1032)  -	-  2 (nr. 1027, 1028)	3 (nr.1018, 1021, 1025)  -	-  -  -	1 (bestaande peilbuis A)  -



locatie	boring tot 0,5 m-mv	boring tot 1,0 m-mv	boring tot 2,0 m-mv	boring tot 2,5 m-mv	boring tot 3,0 m-mv	peilbuis
- voormalige afleverinstallatie brandstoffen	-	-	4 (nr. 1033, 1035, 1036, 1037)	-	1 (nr.1034)	1 (bestaande peilbuis 1)
- voormalige opslag afgewerkte olie	-	1 (nr. 1049) *****	-	-	-	-
<b>Wijcker Grachtstraat 11-13</b>						
- voormalig smeedvuur	-	-	1 (nr. 1013 <sup>C</sup> )	-	-	-
- voormalige kolenkelder	-	3 (nr. 1015, 1016, 1017)	-	-	-	-
- voormalige assenput	1 (nr.1012 <sup>D</sup> )	-	-	-	-	-
- voormalige smeerput	-	-	-	-	-	1 (nr.1014 <sup>E</sup> )

Toelichting:

- \* Volgens de NEN5740 strategie onverdacht dienen 12 boringen tot 0,5 m-mv geplaatst te worden en 3 tot 2,0 m-mv. In verband met het archeologisch onderzoek zijn 3 ondiepe boringen eveneens doorgezet tot 2,0 m-mv.
  - \*\* Door de aanwezigheid van grof materiaal kon slechts 1 steekbus genomen worden.
  - \*\*\* Door de aanwezigheid van grof materiaal konden geen steekbussen genomen worden.
  - \*\*\*\* Aangezien twee boringen direct op de kelder geplaatst zijn, is in westelijke richting een extra boring verricht.
  - \*\*\*\*\* Door opslag van materialen was het niet mogelijk inpandig te boren en is deze boring uitpandig geplaatst.
- A t/m E Boornummers met eenzelfde letter: gecombineerde boring verkennend en verificatie-onderzoek.

#### 4.1.2. Chemisch onderzoek

De uitgevoerde grond- en grondwateranalyses staan gemotiveerd beschreven in tabel 4.2 en tabel 4.4. De toetsingsresultaten en analysecertificaten van grond zijn weergegeven in bijlage VIII. De toetsingsresultaten en het analysecertificaat van het grondwater bevinden zich in bijlage IX.

## 4.2. Resultaten grond

### 4.2.1. Veldwerk

Uit de boorprofielen blijkt dat tot circa 3,0 m-mv duidelijk sprake is van een geroerde bodem bestaande uit klei, leem en zand. In de boringen zijn veelal bijmengingen met puin, kolen en baksteen aangetroffen. Daarnaast zijn bijmengingen aanwezig met onder andere mergel, grind, kolengruis en slakken. Plaatselijk zijn lagen aanwezig die niet meer als grond te bestempelen zijn (bijvoorbeeld uiterst koolhoudend, uiterst baksteenhoudend, uiterst mergelhoudend, ...).

Bij de inspectie van de vrijkomende grond op de aanwezigheid van asbest is geen asbestverdacht materiaal waargenomen (zie bijlage VII).

### 4.2.2. Chemisch onderzoek

Een samenvatting van de toetsingsresultaten is opgenomen in tabel 4.2 en is in deze paragraaf besproken.

**tabel 4.2. Toetsingsresultaten grond (gehalten in mg/kg d.s.)**

monster	boring	traject	analyses	motivatie	toetsing WBB	toetsing BBP
<b>gehele onderzoekslocatie - verkennend onderzoek</b>						
MMA	1004 1004 1004 1012 1012 1014 1044	0,05-0,2 0,2-0,5 0,5-0,7 0-0,3 0,3-0,7 0,08-0,5 0,12-0,5	standaardpakket incl. chroom, arseen, lutum en organische stof	bovengrond, zand, bijmengingen o.a. puin, kolengruis, slakken, baksteen	> AW2000: kobalt (23), kwik (0,3), molybdeen (2,4), PAK-totaal (2,8)  > tussenwaarde: cadmium (5,3), lood (320)  > interventiewaarde: arsen (320), koper (120), nikkel (43), zink (3.000)	> LMW: arsen (320), cadmium (5,3), koper (120), nikkel (43), zink (3.000)  > ARN: -
MMA-1	1004 1004 1004	0,05-0,2 0,2-0,5 0,5-0,7	zware metalen (8)	uitsplitsing MMA	> AW2000: lood (57), nikkel (20)  > tussenwaarde: zink (210)	-
MMA-2	1012 1012	0-0,3 0,3-0,7	zware metalen (8)	uitsplitsing MMA	> AW2000: cadmium (2,1), kwik (0,43)  > interventiewaarde: arsen (130), koper (150), lood (460), nikkel (53), zink (3.800)	> LMW: arsen (130), cadmium (2,1), koper (150), lood (460), nikkel (53), zink (3.800)  > ARN (particuliere tuin): lood (460)
1014-1	1014	0,08-0,5	zware metalen (8)	uitsplitsing MMA	> AW2000: kwik (1,4)  > tussenwaarde: cadmium (6,4)  > interventiewaarde: arsen (420), koper (340), lood (810), nikkel (60), zink (11.000)	> LMW: arsen (420), cadmium (6,4), koper (340), lood (810), nikkel (60), zink (11.000)  > ARN (particuliere tuin): lood (810)
1044-1	1044	0,12-0,5	zware metalen (8)	uitsplitsing MMA	> AW2000: arsen (14), koper (30), kwik (0,17), lood (100), zink (120)  > tussenwaarde: nikkel (24)	-
MMb	1001 1003 1009 1010 1011 1040 1041	0-0,5 0,08-0,55 0,07-0,5 0,02-0,5 0,1-0,3 0,17-0,7 0,16-0,7	standaardpakket incl. chroom, arseen, lutum en organische stof	bovengrond, leem, bijmengingen o.a. puin, kooltjes, baksteen	> AW2000: arsen (15), cadmium (1,1), kobalt (21), koper (60), kwik (0,43), lood (80), nikkel (25), PAK-totaal (5,8)	> LMW: cadmium (1,1)  > ARN: -

monster	boring	traject	analyses	motivatie	toetsing WBB	toetsing BBP
	1042 1043	0,18-0,7 0,08-0,6			> <i>tussenwaarde</i> : zink (330)	
1011-1	1011	0,1-0,3	zware metalen (8)	ligging boring in gebied met sterk verhoogde gehalten aan zware metalen	> <i>AW2000</i> : lood (55), nikkel (20)	-
MMc	1001 1001 1003 1013 1013 1014 1038 1038 1044 1044	1,0-1,5 1,5-2,0 1,7-2,2 1,0-1,5 1,5-2,0 1,5-1,8 1,0-1,5 1,5-1,8 1,0-1,5 1,5-2,0	standaardpakket incl. chroom, arseen, lutum en organische stof	ondergrond, leem/leemklei, bijmengingen o.a. kooltjes, slakken, baksteen	> <i>AW2000</i> : cadmium (0,5), kobalt (15), koper (59), kwik (0,51), lood (90), nikkel (26), zink (140)	-
MMd	1003 1003 1011 1011 1014	1,0-1,4 1,4-1,7 1,0-1,5 1,5-2,0 1,0-1,5	standaardpakket incl. chroom, arseen, lutum en organische stof	ondergrond, zand, bijmenging o.a. kooltjes, baksteen	> <i>AW2000</i> : arseen (16), cadmium (1,2), kobalt (7,8), koper (32), kwik (0,62), lood (120), nikkel (17)  > <i>interventiewaarde</i> : zink (550)	> <i>LMW</i> : cadmium (1,2), zink (550)  > <i>ARN</i> : -
MMd-1	1003 1003	1,0-1,4 1,4-1,7	zware metalen (8)	uitsplitsing MMd	> <i>AW2000</i> : kwik (1,0), nikkel (14)	> <i>LMW</i> : kwik (1,0)  > <i>ARN</i> : -
MMd-2	1011 1011	1,0-1,5 1,5-2,0	zware metalen (8)	uitsplitsing MMd	> <i>AW2000</i> : arseen (19), koper (40), kwik (0,54), nikkel (22)  > <i>tussenwaarde</i> : lood (240)	> <i>LMW</i> : arseen (19), lood (240)  > <i>ARN</i> : -
1014-3	1014	1,0-1,5	zware metalen (8)	uitsplitsing MMd	> <i>AW2000</i> : arseen (26), kwik (0,92), lood (150), zink (200)  > <i>tussenwaarde</i> : koper (69), nikkel (27)	> <i>LMW</i> : arseen (26), kwik (0,92), lood (150), zink (200)  > <i>ARN</i> : -
<b>cinema Palace - bovengrondse tank in kelder</b>						
1002-1	1002	0,06-0,5	minerale olie en aromaten	nabij tank	-	-
<b>Lage Barakken - ondergrondse tank in oprit</b>						
MM4	1006 1007	0,5-0,8 0,6-1,0	minerale olie en aromaten	vermoeden leidingwerk	-	-

monster	boring	traject	analyses	motivatie	toetsing WBB	toetsing BBP
<b>Lage Barakken - voormalige hardchroominstallatie</b>						
1008-2	1008	0,3-0,5	chroom	nabij hardchroominstallatie	-	-
1053-2 (steekbus)	1053	0,5-0,7	chloorkoolwaterstoffen vluchtig	mogelijke bron VO-CL-verontreiniging grondwater, diepte onderkant eventuele afvoerleidingen	> AW2000: tetrachloorethaan (0,04), trichlooretheen (0,10)	n.v.t.
1054-2 (indicatief)	1054	0,6-0,7	chloorkoolwaterstoffen vluchtig	mogelijke bron VO-CL-verontreiniging grondwater, diepte onderkant eventuele afvoerleidingen	-	n.v.t.
<b>Lage Barakken - banden/lintenfabriek</b>						
1051-1 (indicatief)	1051	0,16-0,5	chloorkoolwaterstoffen vluchtig	mogelijke bron VO-CL-verontreiniging grondwater	-	n.v.t.
1051-3 (indicatief)	1051	1,0-1,5	chloorkoolwaterstoffen vluchtig	mogelijke bron VO-CL-verontreiniging grondwater, diepste bodemtraject boven betonlaag	-	n.v.t.
1056-3 (indicatief)	1056	0,75-1,0	chloorkoolwaterstoffen vluchtig	mogelijke bron VO-CL-verontreiniging grondwater, diepte onderkant eventuele afvoerleidingen	-	n.v.t.
1056-7 (indicatief)	1056	2,5-3,0	chloorkoolwaterstoffen vluchtig	mogelijke bron VO-CL-verontreiniging grondwater, traject net boven grondwaterspiegel	-	n.v.t.
<b>Bourgognestraat 26 - ondergrondse brandstoftank</b>						
1046-8	1046	2,0-2,5	minerale olie en aromaten	onderzijde tank	-	-
1047-1	1047	0,12-0,5	minerale olie en aromaten	verificatie nabij tank	-	-
1048-3	1048	0,5-1,0	minerale olie en aromaten	nabij tank	-	-
<b>Bourgognestraat 34 - chemicaliënopslag</b>						
1039-1	1039	0,07-0,5	chloorkoolwaterstoffen vluchtig, Standaardpakket incl. lutum en organische stof, aromaten	bij voormalige chemicaliënopslag	> AW2000: kobalt (17), koper (40), kwik (0,3), lood (100), nikkel (20), zink (130)	-

monster	boring	traject	analyses	motivatie	toetsing WBB	toetsing BBP
<b>Bourgognestraat 36 - ondergrondse tanks</b>						
1018-5	1018	2,0-2,5	minerale olie en aromaten	onderzijde tank	-	-
1021-3	1021	0,8-1,3	minerale olie en aromaten	mogelijkheid overvulling	-	-
1025-6	1025	2,0-2,5	minerale olie en aromaten	onderzijde tank	-	-
<b>Bourgognestraat 36 - tankleidingen</b>						
MM1	1019 1020	0,5-1,0 0,5-1,0	minerale olie en aromaten	vermoeden leidingwerk	-	-
MM2	1022 1022 1023 1026	0,5-0,8 0,8-1,0 0,5-1,0 0,35-0,85	minerale olie en aromaten	vermoeden leidingwerk	-	-
MM3	1029 1029 1031 1032	0,7-0,9 0,9-1,0 0,5-1,0 0,5-1,0	minerale olie en aromaten	vermoeden leidingwerk	-	-
<b>Bourgognestraat 36 - oliebenzine-afscheider</b>						
1027-5	1027	1,5-2,0	minerale olie	mogelijkheid lekkage OBAS	-	-
1028-5	1028	1,8-2,0	minerale olie	mogelijkheid lekkage OBAS	-	-
<b>Bourgognestraat 36 - afleverinstallatie</b>						
1033-4	1033	0,6-1,0	minerale olie en aromaten	inkadering west	-	-
1034-3	1034	0,8-1,0	minerale olie en aromaten	eerder aangetroffen sterk verhoogd oliegehalte	-	-
1034-4	1034	1,0-1,5	minerale olie en aromaten	eerder aangetroffen sterk verhoogd oliegehalte	-	-
1034-6	1034	2,0-2,5	minerale olie en aromaten	inkadering verticaal	-	-
1035-3	1035	1,0-1,5	minerale olie en aromaten	inkadering oost	-	-
1036-3	1036	0,5-1,0	minerale olie en aromaten	inkadering zuidwest	-	-
1037-3	1037	0,8-1,0	minerale olie en aromaten	inkadering zuidoost	-	-
<b>Bourgognestraat 36-38 - voormalige opslag afgewerkte olie</b>						
1049-2	1049	0,1-0,5	minerale olie en aromaten	nabij (voormalige) opslag afgewerkte olie	-	-
<b>Wijcker Grachtstraat 11 - voormalig smeedvuur</b>						
1013-1	1013	0,2-0,5	standaardpakket incl. lutum en organische stof	nabij voormalig smeedvuur	> AW2000 kobalt (31), koper (47), kwik (0,3), lood (100)	-

monster	boring	traject	analyses	motivatie	toetsing WBB	toetsing BBP
<b>Wijcker Grachtstraat 11 - voormalige kolenkelder</b>						
1015-2	1015	0,5-1,0	PAK (totaal, 10 VROM)	naast kolenkelder - mogelijke morsing	> AW2000: PAK-totaal (5,5)	-
1016-1	1016	0,25-0,5	PAK (totaal, 10 VROM)	naast kolenkelder - mogelijke morsing	-	-
1017-1	1017	0,2-0,5	PAK (totaal, 10 VROM)	naast kolenkelder - mogelijke morsing	-	-

Toelichting:

standaardpakket Het standaardpakket grond omvat negen zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), polychloorbifenylen (PCB) en minerale olie;

zware metalen (8) arseen, cadmium, chroom, koper, kwik, lood, nikkel, zink;

- geen overschrijding (geen verhoogd gehalte);

> LMW overschrijding van de lokale maximale waarde;

> ARN overschrijding van het aanvaardbaar risiconiveau;

> AW2000 overschrijding van de achtergrondwaarde (licht verhoogd gehalte);

> tussenwaarde overschrijding van de toetsingswaarde (matig verhoogd gehalte);

> interventiewaarde overschrijding van de interventiewaarde (sterk verhoogd gehalte).

### verdachte locaties

Uit de resultaten van de grondanalyses blijkt dat ter plaatse van de verdachte locaties binnen de onderzoekslocatie geen tot licht verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters zijn aangetroffen.

De eerder aangetroffen verontreiniging met minerale olie en BTEXN bij de voormalige afleverinstallatie aan de Bourgognestraat 36-38 (net buiten de locatiegrens) is niet meer aangetroffen.

Op de twee locaties die als potentiële bron van de VOCL-verontreiniging in het grondwater onderzocht zijn, zijn geen of slechts licht verhoogde gehalten van de geanalyseerde componenten gemeten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat op deze twee plaatsen geen bron aanwezig is.

### overig terrein

Ter plaatse van de rest van de onderzoekslocatie zijn vier grondmengmonsters samengesteld en geanalyseerd. De samenstelling heeft locatiebreed plaatsgevonden op basis van de boorbeschrijvingen waarbij de boven- en ondergrond apart gehouden zijn. In mengmonsters MMa (bovengrond zand) en MMb (ondergrond zand) zijn sterk verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. Enkele van deze concentraties overschrijden eveneens de LMW. Een aantal van de deelmonsters uit de betreffende mengmonsters zijn afkomstig van de locatie Wijcker Grachtstraat 11-13. In 2002 [ref. 8.] zijn op deze locatie sterk verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten, waarbij de concentraties van arseen, cadmium, lood en zink het ARN voor moestuin overschreden en waarbij het loodgehalte eveneens het ARN voor overig onbedekt terrein overschreed. Wat PAK betreft, zijn in het verleden maximaal licht verhoogde gehalten gemeten. Om vast te stellen of de sterk verhoogde concentraties die aangetroffen zijn in MMa en MMb veroorzaakt worden door een slechtere bodemkwaliteit ter plaatse van Wijcker Grachtstraat 11-13 zijn deze mengmonsters uitgesplitst op boorpuntniveau. Hieruit blijkt dat de monsters afkomstig van de bovengrond (MMa) van de Wijcker Grachtstraat 11-13 inderdaad sterk verontreinigd zijn met zware metalen (overschrijdingen van de LMW en voor lood ook van het ARN voor particuliere tuin). In de overige bovengronddeelmonsters zijn slechts licht tot matig verhoogde metaalconcentraties gemeten waarbij geen overschrijdingen van de LMW aanwezig zijn. De monsters afkomstig uit het ondergrondmengmonster MMd ter plaatse van Wijcker Grachtstraat 11-13 vertonen tussenwaarde-overschrijdingen van lood, koper en/of nikkel, waarbij enkele metalen de LMW overschrijden. Het

deelmonster van de ondergrond buiten deze inmiddels verdachte locatie is licht verontreinigd met kwik en nikkel waarbij kwik de LMW overschrijdt. Er wordt aangenomen dat deze laatste een incidentele overschrijding van de LMW betreft.

Verder is in mengmonster MMb (bovengrond leem) een matig verhoogd zinkgehalte gemeten en een cadmiumconcentratie die de LMW marginaal overschrijdt (1,1 tegenover 1,0 mg/kg ds). Aangezien in dit mengmonster nog 1 deelmonster aanwezig is dat afkomstig is van de locatie Wijcker Grachtstraat 11-13 is dit ene monster (boring 1011, traject 0,1 tot 0,3 m-mv) nog separaat geanalyseerd. Hier zijn licht verhoogde gehalten aan lood en nikkel gemeten (< LMW).

Geconcludeerd kan worden dat in het verkennend en verificatiebodemonderzoek ter plaatse van Wijcker Grachtstraat 11-13 een sterke verontreiniging met zware metalen is aangetroffen. In eerder onderzoek op deze locatie [ref. 8.] werd reeds opgemerkt dat de verontreiniging van de toplaag met metalen zich over het gehele terrein lijkt te bevinden met uitzondering van de grond onder de loods waarin in het verleden een smederij was gehuisvest. Aangezien de metalenverontreiniging zich zowel ter plaatse van het buitenterrein als onder de noordelijke loods bevindt, is geconcludeerd dat de verontreiniging in ieder geval deels is ontstaan voor de bouw van de loods (circa 1930). De verontreiniging werd mogelijk gerelateerd aan het uitstrooien van assen afkomstig van de smederij. De resultaten van het voorgaand onderzoek zijn in onderhavig onderzoek bevestigd. Op basis van de onderzoeksresultaten is over een oppervlakte van 780 m<sup>2</sup> sprake van een ernstige verontreiniging met zware metalen. In bijlage X is de verontreinigingscontour weergegeven. De aangegeven contour is gebaseerd op boringen en analyses alsmede op basis van de oude bebouwing op de locatie.

### doelmatigheidstoets

Op basis van de oude en nieuwe onderzoeksgegevens is een doelmatigheidstoets uitgevoerd voor de metalenverontreiniging. Hierbij wordt opgemerkt dat formeel gezien het uitvoeren van de doelmatigheidstoets in verband met het overschrijden van het ARN voor lood niet noodzakelijk is. Uit de doelmatigheidstoets blijkt dat bij het gebruik van de locatie als particuliere tuin een leeflaagsanering doelmatig is in verband met overschrijding van het ARN van lood. De doelmatigheidstoets is opgenomen in bijlage XI.

## 4.3. Resultaten grondwater

### 4.3.1. Veldwerk

Het grondwater is op 3 mei 2010 gepeild en bemonsterd. Tijdens het veldwerk is in situ de grondwaterstand, de zuurgraad (pH) en het geleidingsvermogen (EC) gemeten. In tabel 4.3 zijn de gemeten waarden opgenomen.

**tabel 4.3. Gegevens grondwater**

peilbuis	filterdiepte (m-mv)	onderkant peilbuis (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	EC (mS/m)	pH
A	4-5 *	4,90	3,26	732	7,4
1	3-5 *	4,80	2,94	1.015	7,1
9	3-5 *	4,00	3,48	173	7,5
13	3-5 *	4,50	3,25	721	7,2
1014	4,0-5,0	5,05	3,29	930	7,2

Toelichting:

\* filterdieptes op basis van voorgaande onderzoeken.

### 4.3.2. Chemisch onderzoek

Gelijktijdig met de grondwatermonsternamen in het kader van het verkennend en verificatiebodemonderzoek, zijn de oude peilbuizen A, 1, 9 en 13 ook bemonsterd voor en geanalyseerd op VOCL-

componenten. Hierop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan. In deze paragraaf zijn enkel de overige analyses beschreven.

**tabel 4.4. Toetsingsresultaten grondwater (gehalten in µg/L)**

peilbuis	filterdiepte (m-mv)	analyse	motivatie	toetsing WBB
A	4-5 *	olie/aromaten	Bourgognestraat 36-38, bij ondergrondse tanks	-
1	3-5 *	olie/aromaten	Bourgognestraat 36-38, bij afleverinstallatie	-
9	3-5 *	olie/aromaten	Bourgognestraat 26, bij ondergrondse tank	-
13	3-5 *	olie/aromaten	Lage Barakken, bij ondergrondse tank	-
1014	4,0-5,0	standaardpakket grondwater, arseen, chroom	verkennend onderzoek	> streefwaarde: molybdeen (8,2), naftaleen (0,11), CIS (0,59), 1,1,1-trichloorethaan (0,19)  > interventiewaarde: PER (59)

Toelichting:

standaardpakket Het standaardpakket grondwater omvat negen zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), gechloroerde koolwaterstoffen (17 verbindingen), aromaten (incl. naftaleen en styreen) en minerale olie;

\* filterdieptes op basis van voorgaande onderzoeken;

- geen overschrijding (geen verhoogd gehalte);

> streefwaarde overschrijding van de streefwaarde (licht verhoogd gehalte);

> interventiewaarde overschrijding van de interventiewaarde (sterk verhoogd gehalte).

In het grondwater nabij de (voormalige) tanks en de voormalige afleverinstallatie zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie en BTEXN-componenten aangetroffen.

In het grondwater van peilbuis 1014 (geanalyseerd op standaardpakket, arseen en chroom) zijn enkele licht verhoogde gehalten gemeten (molybdeen, naftaleen, CIS, 1,1,1-trichloorethaan) en een sterk verhoogd gehalte aan PER. In 2002 is op nagenoeg dezelfde locatie een peilbuis geplaatst en bemonsterd [peilbuis 2, ref. 8.]. Destijds is geen molybdeen geanalyseerd. De rapportagegrens van het gehalte aan naftaleen lag destijds hoger (0,2 µg/L) dan de onderhavig gemeten concentratie (0,11 µg/L). Vergelijking van de gehalten is daardoor niet mogelijk. 1,1,1-trichloorethaan werd in het verleden niet verhoogd aangetroffen, PER was slechts licht verhoogd (1,1 µg/L) aanwezig. De concentraties van de VOCL-componenten worden in hoofdstuk 5 verder behandeld.



## 5. NADER GRONDWATERONDERZOEK

Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat op de locatie sprake is van een grondwaterverontreiniging met VOCL. Om deze verontreiniging beter in beeld te brengen is een nader grondwateronderzoek uitgevoerd. Het nader grondwateronderzoek is gefaseerd uitgevoerd. In paragraaf 5.1 is een algemene beschrijving opgenomen van de uitgevoerde werkzaamheden. In paragraaf 5.2 zijn de onderzoeksopzet en resultaten per fase weergegeven.

### 5.1. Algemeen

#### 5.1.1. Veldwerk

##### uitgevoerde werkzaamheden

Het veldonderzoek voor het nader grondwateronderzoek is in fasen uitgevoerd en heeft in totaliteit bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- het verrichten van 13 boringen en plaatsen van 17 peilbuizen. De filterdieptes staan verder in dit hoofdstuk vermeld. Plaatselijk zijn de boringen voorgegraven in verband met de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen. Daar waar de locatie met beton verhard is, is een kernboor ingezet om de verharding te doorboren. Gezien de grondslag op de locatie zijn de boringen deels met behulp van een ramguts geplaatst (handmatig). Boringen 3007 (ten behoeve van filter 2 en 3), 3008, 3009 en 3010 zijn met behulp van een holle avegaar verricht aangezien hierbij twee filters per boorgat geplaatst zijn (grotere boordiameter) tot grotere diepte (maximaal 10,8 m-mv);
- het zintuiglijk beoordelen van de vrijkomende grond. Alleen van boring 3010 is de vrijkomende grond ook bemonsterd ten behoeve van het bepalen van SCG-krommen met het oog op de afvoer van bij de ontwikkeling vrijkomende grond (bemonstering in principe per halve meter, afwijkende bodemlagen apart bemonsterd);
- beschrijven van de boorprofielen;
- het doorpompen en bemonsteren van de 10 bestaande en 17 nieuw geplaatste peilbuizen, inclusief pH, EC en bepalen van de stijghoogte.

De posities van de peilbuizen zijn aangegeven op de situatietekening in bijlage XII. De boorprofielen zijn opgenomen in bijlage XIII.

##### resultaten grond

Zoals eerder beschreven bestaan de bovenste 2 à 3 m uit geroerde grond met allerhande bijmengingen (o.a. puin, kolen(gruis), baksteen). Plaatselijk worden lagen aangetroffen die gezien de hoeveelheid bodemvreemd materiaal niet meer als grond bestempeld kunnen worden. Vanaf circa 3 m-mv is grind (of grindig zand) aanwezig. Op 10 à 10,5 m-mv begint de mergel (kalksteenpakket).

##### resultaten grondwater

Het grondwater is gepeild en bemonsterd op 3 mei 2010 (fase 1), 17 juni 2010 (fase 2), 23 juli 2010 (fase 3) en 27 juli 2010 (extra<sup>3</sup>). Tijdens het veldwerk is in situ de grondwaterstand, de zuurgraad (pH) en het geleidingsvermogen (EC) gemeten. In tabel 5.1 zijn de gemeten waarden opgenomen.

---

<sup>3</sup> Op 27 juli 2010 zijn peilbuizen 1, 101, 103, 109 en de onbekende peilbuis opnieuw gepeild waarbij peilbuizen 1 en 101 opnieuw bemonsterd zijn voor analyse op respectievelijk olie-aromaten en VOCL. In de eerste bemonsteringsfase bleek immers dat door de aanwezigheid van de onbekende peilbuis, peilbuis 101 nog niet bemonsterd was voor VOCL en peilbuis 109 in plaats van peilbuis 1 geanalyseerd was op minerale olie en vluchtige aromaten.

**tabel 5.1. Gegevens grondwater <sup>4</sup>**

peilbuis	filterdiepte (m-mv)	onderkant peilbuis (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	EC (mS/m)	pH
<b>fase 1</b>					
1	3-5 *	4,80	2,94	1.015	7,1
9	3-5 *	4,00	3,48	173	7,5
10	3-5 *	4,88	3,25	920	7,2
13	3-5 *	4,50	3,25	721	7,2
101	3-5 *	5,00	3,00	959	7,2
103	3-5 *	5,00	3,00	998	7,2
104	3-5 *	5,05	3,50	860	7,3
109	12-13 *	12,90	2,98	200	7,5
1014	4,0-5,0	5,05	3,29	930	7,2
A	4-5 *	4,90	3,26	732	7,4
H	3-5 *	4,20	3,47	730	7,6
onbekend <sup>5</sup>	onbekend	8,10	2,94	504	7,5
<b>fase 2</b>					
3001	3,0-5,0	5,00	3,30	720	7,4
3002	3,0-5,0	5,00	3,40	607	7,3
3003	3,08-5,08	5,08	3,79	662	7,6
3004-1	2,8-4,8	4,73	3,30	788	7,2
3004-2	6,85-7,85	7,97	3,30	941	7,2
3005	2,8-4,8	4,74	3,34	688	7,2
3006	3,1-5,1	5,10	3,43	730	7,2
3007-1	3,05-5,05	5,05	3,55	748	7,3
<b>fase 3</b>					
3007-2	6,5-7,5	7,48	3,51	925	7,4
3007-3	9,0-10,0	9,51	3,52	981	7,4
3008-1	3,0-5,0	5,23	3,38	1.037	7,5
3008-2	7,0-8,0	8,27	3,36	1.010	7,4
3009-1	3,0-5,0	5,08	3,32	1.073	7,4
3009-2	7,0-8,0	8,10	3,33	1.035	7,4
3010-1	7,0-8,0	8,18	3,08	998	7,4
3010-2	9,8-10,8	10,80	3,08	996	7,4
3011	3,0-5,0	5,20	3,09	1.026	7,3

### 5.1.2. Chemisch onderzoek

#### uitgevoerde werkzaamheden

De grondwatermonsters zijn geanalyseerd op gechloreerde koolwaterstoffen: 1,2-dichloorethaan, cis-1,2-dichlooretheen, trans-1,2-dichlooretheen, som 1,2-dichloorethenen, 1,2-dichloorpropan, tetrachlooretheen, tetrachloormethaan, 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, trichlooretheen, chlo-roform en vinylchloride.

Naast de grondwateranalyses zijn nog twee SCG-krommen bepaald van de grondmonsters van boring 3010. Door de aanwezigheid van grof, los grind vanaf een diepte van 3,5 m-mv was een representatieve monsternamen vanaf deze diepte niet meer mogelijk. Daarom is geen SCG-kromme bepaald van de

<sup>4</sup> Een deel van de grondwatergegevens uit de eerste fase zijn eveneens opgenomen in tabel 4.3.

<sup>5</sup> Betreft een onbekende peilbuis op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken

grindlaag. Van de matige zandige kleilaag van 0,6-2,0 m-mv en de onderliggende zandlaag (2,0-3,5 m-mv) zijn wel SCG-krommen bepaald.

### **resultaten**

De analysecertificaten en toetsingstabellen zijn opgenomen in bijlage XIV. In tabel 5.1 zijn de analyse-resultaten van het grondwater weergegeven als overschrijding van de streef-, tussen- en interventiewaarde.

Het analysecertificaat van de SCG-krommen is opgenomen in bijlage XV.

## **5.2. Per fase: uitgevoerde werkzaamheden en bespreking resultaten**

### **5.2.1. Fase 1**

#### **opzet en uitgevoerde werkzaamheden**

In een eerste fase zijn de oude en nog aanwezige peilbuizen op en in de directe nabijheid van de onderzoekslocatie bemonsterd en geanalyseerd op VOCL-componenten.

Getracht is om peilbuizen A, 1, 9, 10, 13, 101, 103, 106, 109, 113 en 114 te bemonsteren. Peilbuizen 106, 113 en 114 bleken niet meer aanwezig te zijn, terwijl peilbuizen H en 104 waarvan het vermoeden bestond dat deze niet meer aanwezig/buikbaar waren bleken dit wel nog te zijn. Verder bleek nog één onbekende peilbuis aanwezig te zijn op circa 50 cm oostelijk van peilbuis 109. De 11 nog aanwezige en bruikbare peilbuizen zijn bemonsterd en geanalyseerd. In het kader van het verkennend bodemonderzoek is de nieuw geplaatste peilbuis 1014 bemonsterd en geanalyseerd op het standaardpakket waarin eveneens de VOCL-componenten aanwezig zijn.

### **resultaten**

In het verleden zijn op basis van de toenmalige resultaten 3 zeer globale interventiewaardecontouren voor PER getekend [ref. 7.]. Op basis van resultaten van de eerste fase blijkt dat ter plaatse van de meest oostelijk contour geen interventiewaarde overschrijdingen meer gemeten worden. De verontreiniging lijkt zich dan ook stroomafwaarts te bewegen waarbij geen instroom bovengronds van de onderzoekslocatie meer plaatsvindt.

Ter plaatse van de meest westelijke vlek zijn wel sterk verhoogde concentraties aan PER gemeten. Zuidoostelijk is deze vlek afgeperkt (interventiewaardecontour) middels peilbuizen A en H. Stroomafwaarts is de vlek groter dan aanvankelijk aangenomen (resultaat nieuwe peilbuis 1014). De omvang is onvoldoende in beeld.

De zuidelijk gelegen vlek, die deels overlapt met de onderzoekslocatie, is hoogstwaarschijnlijk afkomstig van buiten de locatie. Deze is in stroomafwaartse richting groter dan in 2001 is vastgesteld (toename concentratie in peilbuis 101 tot boven I-waarde). In verticale richting is deze vlek afgeperkt middels peilbuis 109. Het is onvoldoende duidelijk of deze vlek één geheel vormt met de westelijke vlek.

### **5.2.2. Fase 2**

#### **opzet en uitgevoerde werkzaamheden**

De eerder ingetekende oostelijk vlek is niet meer als dusdanig aangetroffen. Aanvullend onderzoek bij deze 'vlek' is dan ook niet noodzakelijk geacht.

Om duidelijkheid te krijgen of de zuidelijk en westelijke vlek één geheel vormen is tussen beide vlekken een extra peilbuis geplaatst (3001, filter 3-5 m-mv).

Om de westelijke vlek in noordoostelijke en noordelijke richting beter in beeld te brengen zijn verder twee ondiepe filters bijgeplaatst (3002 en 3003, filter 3-5 m-mv). Peilbuis 3003 is buiten de onderzoekslocatie geplaatst in de tuin van Wijcker Grachtstraat 9.

Stroomafwaarts van de vlek zijn geen recente gegevens bekend. In het verleden zijn licht verhoogde gehalten aan PER op een diepte 7-8 en 12-13 m-mv aangetoond. Deze peilbuizen zijn niet meer aanwezig. Gezien het ontbreken van gegevens worden stroomafwaarts op 2 locaties peilfilters geplaatst: 3004-1 en 3005 met een filter van 3-5 m-mv voor de horizontale inkadering en 3004-2 met een filter van 7-8 m-mv voor een verticale afperking. Verder stroomafwaarts, ter hoogte van Kattenstraat 1, is nog een extra peilbuis geplaatst (3007, filterstelling 3-5 m-mv). Deze peilbuis is mede geplaatst in het kader van het onderzoek naar spoedeisende locaties (locatie Wijcker Grachtstraat 22, voormalige chemische wasserij).

Voor een inkadering in zuidelijke richting is getracht om in de tuin van Bourgognestraat 62 een peilbuis te plaatsen. Door het niet tijdig verkrijgen van toegang tot de locatie is deze peilbuis (3006) geplaatst aan de zuidzijde van het open terrein bij Wijcker Grachtstraat 11-13. De peilbuis heeft eveneens een filterstelling van 3 tot 5 m-mv.

De 8 nieuw geplaatste peilfilters zijn na een rustperiode van 1 week bemonsterd en geanalyseerd op VOCL.

### **resultaten**

In peilbuis 3001 zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de in het voorgaande onderzoek ingetekende westelijke en zuidelijke vlek van elkaar gescheiden zijn. De matig tot sterk verhoogde concentraties bij peilbuizen 1, 101, 103 en de onbekende peilbuis lijken daarbij afkomstig van een bron buiten de onderzoekslocatie, in tegenstelling van de sterk verhoogde gehalten aangetroffen ter plaatse van peilbuizen 10, 1014 en 3006. Deze lijken afkomstig van centraal op de onderzoekslocatie (stroomopwaarts hiervan relatief schone grondwatermonsters bij peilbuizen H en A).

De vlek op de onderzoekslocatie is in oostelijke en noordoostelijke richting vrij goed in beeld (3001, A, H, 3002 en 3003).

In westelijke richting is in de peilfilters van 3-5 m-mv een afname tot tussenwaarde-overschrijding aanwezig (peilbuizen 3004-1 en 3005) die stroomafwaarts bij peilbuis 3007 terug toeneemt tot een interventiewaarde-overschrijding. Tussenvoegend bevindt zich een voormalige chemische wasserij (Wijcker Grachtstraat 22) die de bron lijkt te zijn van de concentraties gemeten in peilbuis 3007. Aangenomen wordt dat beide verontreinigingen in elkaar overlopen waardoor het praktisch niet mogelijk is een duidelijke westelijke afperking te maken van de vlek afkomstig van onderhavige onderzoekslocatie.

Ter plaatse van peilbuis 3004 is in het filter van 7-8 m-mv een interventiewaarde-overschrijding van PER aangetroffen, terwijl in het bovenliggend filter een lager gehalte aangetroffen is. Op basis hiervan lijkt dat de verontreiniging in stroomafwaartse richting wegzakt.

In zuidelijke richting is de vlek nog onvoldoende in beeld.

### **5.2.3. Fase 3**

#### **opzet en uitgevoerde werkzaamheden**

Om de vlek stroomafwaarts verticaal af te perken zijn twee extra peilfilters geplaatst ter hoogte van peilbuis 3007 (3007-2, filter 6,5-7,5 m-mv en 3007-3, filter 9,0-10,0 m-mv). In horizontale richting zijn noordwestelijk en zuidwestelijk twee extra peilfilters geplaatst:

- noordwestelijk: 3008-1, filter 3,0-5,0 m-mv en 3008-2, filter 7,0-8,0 m-mv;

- zuidwestelijk: 3009-1, filter 3,0-5,0 m-mv en 3009-2, filter 7,0-8,0 m-mv).

Verder is getracht de verontreiniging in de 'kern' (peilbuizen 1014, 3006, 10) verticaal af te perken door het plaatsen van twee peilfilters een diepte van 7-8 en 10-11 m-mv (3010-1 en 3010-2).

Aangezien de vlek in zuidelijke richting nog onvoldoende in beeld is, is aan de voorzijde van de woning aan Bourgognestraat 66 nog een peilfilter geplaatst (3011, filter 3-5 m-mv).

### resultaten

De twee peilfilters die geplaatst zijn om de verontreiniging in noordwestelijke richting af te perken (3008-1 en 3008-2) vertonen vergelijkbare analyseresultaten als de peilfilters die net ten zuiden hiervan staan (3004-1 en 3004-3). Op een diepte van 7-8 m-mv is de interventiewaardecontour daarom niet vastgesteld. In noordwestelijke richting is de verontreiniging onvoldoende in beeld.

De peilfilters geplaatst om de verontreiniging in de 'kern' en stroomafwaarts verticaal in beeld te brengen bevatten zowel in het middelste als het diepe filter nog sterk verhoogde PER-concentraties. Op de mergellaag (diepe filter) is op beide locaties het hoogste gehalte gemeten (150 à 160 µg/l). Op basis van de tussenliggende onderzoeksresultaten ter hoogte van de stoep aan de Wijcker Grachtstraat (peilbuizen 3004, 3005 en 3008) waarbij in het bovenste filter een afname van PER tot onder de interventiewaarde gemeten is, lijkt de concentratie in het filter van 3 tot 5 m-mv bij peilbuis 3007 (> interventiewaarde) afkomstig te zijn van een andere bron. De verontreiniging afkomstig van locatie Palace lijkt hierbij weg te zakken onder de stroomafwaarts gelegen verontreiniging. Dit kan echter niet met zekerheid vastgesteld worden. Het is immers ook mogelijk dat bepaalde voorkeursstroombanen van het grondwater resulteren in de iets lagere gehalten ter hoogte van de Wijcker Grachtstraat.

Ook in de twee peilfilters die geplaatst zijn om de verontreiniging in zuidwestelijke richting af te perken (3009, 3-5 en 7-8 m-mv) en de zuidelijk geplaatste peilbuis (3011, 3-5 m-mv) blijken nog sterk verhoogde PER-concentraties te bevatten. Aan deze zijde vindt overlap plaats met de zuidelijke grondwaterverontreiniging. Verdere afperking is hier dan ook niet mogelijk.

### 5.3. Samenvatting onderzoeksresultaten grondwater

In onderstaande tabel zijn de analyseresultaten van het onderzoek naar de grondwaterverontreiniging samengevat. De resultaten zijn weergegeven op de tekening in bijlage XVI. Op deze tekening is ook de globale interventiewaardecontour (voor zo ver als mogelijk) ingetekend.

**tabel 5.2. Toetsingsresultaten grondwater ( gehalten in µg/l)**

peilbuis	filterdiepte (m-mv)	motivatie	> S	> T	> I
<b>fase 1</b>					
1	3-5 *	herbemonstering bestaande peilbuis	CIS (0,58), 1,1,1-trichloorethaan (0,16)	-	PER (51)
9	3-5 *	herbemonstering bestaande peilbuis	-	-	-
10	3-5 *	herbemonstering bestaande peilbuis	CIS (2,9), 1,1,1-trichloorethaan (1,0)	-	PER (73)
13	3-5 *	herbemonstering bestaande peilbuis	CIS (1,9), 1,1,1-trichloorethaan (0,41)	PER (35)	-
101	3-5 *	herbemonstering bestaande peilbuis	CIS (0,71), 1,1,1-trichloorethaan (0,28)	-	PER (68)
103	3-5 *	herbemonstering bestaande peilbuis	CIS (2,5), 1,1,1-trichloorethaan (0,31)	-	PER (110)
104	3-5 *	herbemonstering be-	CIS (0,39), PER (4,4),	-	-

peilbuis	filterdiepte (m-mv)	motivatie	> S	> T	> I
		staande peilbuis	1,1,1-trichloorethaan (3,0)		
109	12-13 *	herbemonstering bestaande peilbuis	CIS (0,51), PER (2,9)	-	-
1014	4,0-5,0	bemonstering peilbuis t.b.v. verkennend bodemonderzoek	molybdeen (8,2), naftaleen (0,11), CIS (0,59), 1,1,1-trichloorethaan (0,19)	-	PER (59)
A	4-5 *	herbemonstering bestaande peilbuis	CIS (0,33), 1,1,1-trichloorethaan (1,8), vinylchloride (0,13)	-	-
H	3-5 *	herbemonstering bestaande peilbuis	PER (0,38), 1,1,1-trichloorethaan (0,64)	-	-
onbekend	? - 8,1	bemonstering bestaande peilbuis	CIS (2,6)	PER (21)	-
<b>fase 2</b>					
3001	3,0-5,0	controle of zuidelijke en westelijke vlek één geheel vormen	1,1,1-trichloorethaan (0,62)	-	-
3002	3,0-5,0	horizontale afperking in noordoostelijke richting	CIS (0,60), PER (19), 1,1,1-trichloorethaan (0,17)	-	-
3003	3,08-5,08	horizontale afperking in noordelijke richting	PER (1,5)	-	-
3004-1	2,8-4,8	horizontale afperking stroomafwaarts	CIS (0,70), 1,1,1-trichloorethaan (0,10)	PER (22)	-
3004-2	6,85-7,85	verticale afperking stroomafwaarts	CIS (5,6) (verhoogde rapportagegrens, o.a. bij 1,1,1-trichloorethaan)	-	PER (110)
3005	2,8-4,8	horizontale afperking stroomafwaarts	CIS (0,58), 1,1,1-trichloorethaan (0,22)	PER (37)	-
3006	3,1-5,1	horizontale afperking in zuidelijke richting	CIS (0,85), 1,1,1-trichloorethaan (0,2)	-	PER (55)
3007-1	3,05-5,05	horizontale afperking stroomafwaarts + spoedeisende locatie Wijcker Grachtstraat 22	CIS (0,73), 1,1,1-trichloorethaan (0,16)	-	PER (63)
<b>fase 3</b>					
3007-2	6,5-7,5	verticale afperking stroomafwaarts	CIS (2,3), 1,1,1-trichloorethaan (0,22)	-	PER (60)
3007-3	9,0-10,0	verticale afperking stroomafwaarts	CIS (2,8), 1,1,1-trichloorethaan (0,31)	-	PER (150)
3008-1	3,0-5,0	horizontale afperking in noordwestelijke richting	CIS (0,56), 1,1,1-trichloorethaan (0,63)	PER (24)	-
3008-2	7,0-8,0	horizontale afperking in noordwestelijke richting	CIS (1,6), 1,1,1-trichloorethaan (0,36)	-	PER (120)

peilbuis	filterdiepte (m-mv)	motivatie	> S	> T	> I
3009-1	3,0-5,0	horizontale afperking in zuidwestelijke richting	CIS (1,2), 1,1,1-trichloorethaan (0,18)	-	PER (61)
3009-2	7,0-8,0	horizontale afperking in zuidwestelijke richting	CIS (5,1), 1,1,1-trichloorethaan (0,30)	-	PER (160)
3010-1	7,0-8,0	verticale afperking in de 'kern'	CIS (3,2), 1,1,1-trichloorethaan (0,28)	-	PER (74)
3010-2	9,8-10,8	verticale afperking in de 'kern'	CIS (6,3), 1,1,1-trichloorethaan (0,41)	-	PER (160)
3011	3,0-5,0	horizontale afperking in zuidelijke richting	CIS (4,7), 1,1,1-trichloorethaan (0,40)	-	PER (140)

Toelichting:

- \* filterdieptes op basis van voorgaande onderzoeken;
- geen overschrijding (geen verhoogd gehalte);
- > S overschrijding van de streefwaarde (licht verhoogd gehalte);
- > T overschrijding van de toetsingswaarde (matig verhoogd gehalte);
- > I overschrijding van de interventiewaarde (sterk verhoogd gehalte).

#### 5.4. Risicobeoordeling grondwaterverontreiniging

Met betrekking tot de aanwezige grondwaterverontreiniging is een risicobeoordeling uitgevoerd om aan te tonen of er in de huidige en toekomstige situatie al dan niet sprake is van humane, ecologische of verspreidingsrisico's. De risicobeoordeling is uitgevoerd met Sanscrit 2.0.12.1. Als huidig en toekomstig gebruik is 'wonen met tuin' gehanteerd. De berekening is uitgevoerd met de maximaal gemeten concentratie van PER in het grondwater, namelijk 160 µg/L. Hieruit volgt dat geen sprake is van humane risico's, noch van ecologische risico's. Wat het verspreidingsrisico betreft is sprake van een bodemvolume groter dan 6.000 m<sup>3</sup> dat wordt ingesloten door de interventiewaarde-contour in het grondwater. Het is echter niet mogelijk met metingen en/of berekeningen aan te tonen dat jaarlijks niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> nieuw bodemvolume verontreinigd raakt met grondwater waarin één of meerdere stoffen de interventiewaarden overschrijden omdat de omvang van de verontreiniging niet is vastgesteld. Om deze reden wordt in Sanscrit geconcludeerd dat sprake is van verspreidingsrisico (worst-case-benadering).

De risicobeoordeling is opgenomen in bijlage XVII.

## 6. PARTIJKEURINGEN

Met het oog op de afvoer van de grond die vrijkomt bij het graven van de parkeerkelders zijn enkele indicatieve partijkeuringen uitgevoerd. In onderhavig hoofdstuk wordt dit nader toegelicht.

### 6.1. Uitgevoerde werkzaamheden

#### 6.1.1. Veldwerk

Het veldonderzoek voor de partijkeuringen heeft bestaan uit de volgende werkzaamheden:

- het toetsen en aanpassen van de opzet en gehanteerde uitgangspunten in de vier opgestelde monsternemingsplannen:
  - ter plaatse van de toekomstige ondiepe parkeerkelder zijn de 6 geplande boringen tot 4 m-mv verricht (partij 1);
  - de boringen ter plaatse van de toekomstige drielaagsparkeerkelder konden niet tot op de geplande diepte uitgevoerd worden. Het bleek niet mogelijk om voldoende grind opgeboord te krijgen onder de grondwaterspiegel. De 6 boringen zijn daarom tot 6 m-mv geplaatst in plaats van tot 8 m-mv:
    - de partijkeuring voor de laag 2-4 m-mv kon zonder problemen uitgevoerd worden (partij 2);
    - voor de partij van 4-6 m-mv (partij 3) kon niet de benodigde hoeveelheid monstermateriaal verzameld worden in verband met de aanwezigheid van grind. Er is voor gekozen om een indicatieve partijkeuring uit te voeren op een beperkte hoeveelheid monstermateriaal;
    - de bemonstering van de partij van 6-8 m-mv is volledig komen te vervallen (partij 4).
  - enkele boringen dienden verplaatst te worden omwille van de bereikbaarheid van de boorlocaties en de aanwezigheid van kelders;
- het uitvoeren van de 6 boringen tot 4 m-mv (handmatig) en het machinaal verrichten van de 6 boringen tot 6 m-mv;
- van iedere boring is per 0,5 m een greep genomen. De grepen zijn per partij alternerend over de verzamelmonsters verdeeld. In totaal zijn voor partij 1 en partij 2 telkens twee verzamelmonsters samengesteld. Van partij 3 zijn twee kleine monsterpotten gevuld;
- het zintuiglijk beoordelen van de vrijkomende grond;
- het beschrijven van de boorprofielen;
- het invullen van de monsternemingsformulieren.

De monsternemingsplannen en -formulieren zijn opgenomen in bijlage XVIII. De boorprofielen zijn opgenomen in bijlage XIX.

#### 6.1.2. Chemisch onderzoek

Voor de partijkeuringen zijn volgende analyses uitgevoerd:

- partij 1 en 2: de twee verzamelmonsters van partij 1 en de twee verzamelmonsters van partij 2 zijn geanalyseerd op het samenstellingspakket grond (AP04 grond);
- partij 3: de twee monsterpotten van partij 3 zijn opgemengd en geanalyseerd op het standaardpakket grond;
- partij 4: er heeft geen bemonstering van deze partij plaatsgevonden.

De analysecertificaten en toetsingsresultaten zijn weergegeven in bijlage XX.

### 6.2. Resultaten

#### 6.2.1. Veldwerk

De bovenste 3 à 4 m bestaat uit geroerde grond met allerhande bijmengingen (o.a. puin, kolen(gruis), baksteen). Plaatselijk worden lagen aangetroffen die gezien de hoeveelheid bodemvreemd materiaal niet meer als grond bestempeld kunnen worden. Vanaf circa 3,5 à 5 m-mv is grind (of grindig zand) aanwezig.



## 6.2.2. Chemisch onderzoek

Een samenvatting van de toetsingsresultaten is opgenomen in tabel 6.1.

**tabel 6.1. Resultaten partijkeuringen**

partij	monster	analyses	toetsing BKK
partij 1 - 2 tot 4 m-mv	MM1A MM1B	stap4 - AP04 grond	AW2000
partij 2 - 2 tot 4 m-mv	MM2A MM2B	stap4 - AP04 grond	AW2000
partij 3 - 4 tot 6 m-mv	MMpartij	Standaardpakket, lutum en organische stof	industrie

Toelichting:

- Het samenstellingspakket grond (stap4 - AP04 grond) bestaat uit een monstervoorbehandeling volgens AP04 en analyse van droge stof, lutum en organische stof, zuurgraad (pH in extract van CaCl<sub>2</sub>), zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), polychloorbifenylen (PCB) en minerale olie;
- Het standaardpakket grond omvat negen zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, nikkel, lood en zink), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), polychloorbifenylen (PCB) en minerale olie.

De grond van partijen 1 en 2, beide afkomstig van een diepte van 2 tot 4 m-mv, kunnen vrij toegepast worden. De indicatieve keuring van partij 3 (4-6 m-mv) resulteert in een toepassingsmogelijkheid van de grond als klasse industrie. Deze klasse indeling wordt veroorzaakt door het lage organisch stof en lutumgehalte en de daarbij behorende lage normen. Over de kwaliteit van de grond dieper dan 6 m-mv kan geen uitspraak gedaan worden.

## 7. SAMENVATTING BODEM- EN GRONDWATERONDERZOEK

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van locatie 'Palace' en de hiermee gepaard gaande wijziging van het bestemmingsplan en bouwvergunning is een verkennend, nader en verificatiebodemonderzoek uitgevoerd.

### 7.1. Grond

#### **bodemopbouw**

Uit het onderzoek blijkt dat de bovenste 2 à 3 m uit geroerde grond met allerhande bijmengingen (o.a. puin, kolen(gruis), baksteen) bestaat. Plaatselijk worden lagen aangetroffen die gezien de hoeveelheid bodemvreemd materiaal niet meer als grond bestempeld kunnen worden. Vanaf circa 3 m-mv is grind (of grindig zand) aanwezig. Op 10 à 10,5 m-mv begint de mergel (kalksteenpakket).

#### **bodemkwaliteit**

Binnen de onderzoekslocatie zijn diverse potentieel verdachte locaties aanwezig. Zo zijn op de onderzoekslocatie 8 ondergrondse opslagtanks, 1 bovengrondse opslagtank, een (voormalige) opslag van afgewerkte olie, een oliebenzine-afscheider en een voormalige opslag van chemicaliën aanwezig. Bij deze locaties is geen bodemverontreiniging aangetroffen.

Vlak buiten de onderzoekslocatie was in het verleden een afleverinstallatie aanwezig (Bourgognestraat 36-38) waarbij in eerder onderzoek een verontreiniging met minerale olie en in mindere mate vluchtige aromaten was vastgesteld. In onderhavig onderzoek is deze verontreiniging niet meer aangetroffen.

Naar aanleiding van de resultaten van het grondwateronderzoek (VOCL-verontreiniging) heeft nog een zoektocht naar de mogelijke bronlocatie plaatsgevonden. Op basis van de onderzoeksresultaten leek deze immers op de onderzoekslocatie aanwezig te zijn. De twee plaatsen waar mogelijk activiteiten hebben plaatsgevonden die de verontreiniging zouden kunnen veroorzaken zijn onderzocht (hard-chroominstallatie en ruimte met spoelzuivermachine). Op basis van dit onderzoek is geen bronlocatie aangetroffen.

Ter plaatse van Wijcker Grachtstraat 11-13 is een verontreiniging met zware metalen aanwezig. In eerder onderzoek op deze locatie [ref. 8.] werd reeds opgemerkt dat de verontreiniging van de toplaag met metalen zich over het gehele terrein lijkt te bevinden met uitzondering van de grond onder de loods waarin in het verleden een smederij was gehuisvest. Aangezien de metalenverontreiniging zich zowel ter plaatse van het buitenterrein als onder de noordelijke loods bevindt, is geconcludeerd dat de verontreiniging in ieder geval deels is ontstaan voor de bouw van de loods (circa 1930). De verontreiniging werd mogelijk gerelateerd aan het uitstrooien van assen afkomstig van de smederij. De resultaten van het voorgaand onderzoek zijn in onderhavig onderzoek bevestigd. De doelmatigheidstoets die voor deze deellocatie is uitgevoerd op basis van de oude en nieuwe onderzoeksgegevens wijst uit dat een leeflaagsanering doelmatig is in verband met overschrijding van het ARN van lood (bij gebruik als particuliere tuin).

De bodem van het overige terrein heeft een gebiedseigen kwaliteit.

Met het oog op de afvoer van de grond die vrijkomt bij het graven van de parkeerkelders zijn twee partijkeuringen en één indicatieve partijkeuring uitgevoerd. De grond van partijen 1 en 2, beide afkomstig van een diepte van 2 tot 4 m-mv, kunnen vrij toegepast worden. De indicatieve keuring van partij 3 (4-6 m-mv) resulteert in een toepassingsmogelijkheid van de grond als klasse industrie. Deze klasse indeling wordt veroorzaakt door het lage organisch stof en lutumgehalte en de daarbij behorende lage normen. Over de kwaliteit van de grond dieper dan 6 m-mv kan geen uitspraak gedaan worden. Geadviseerd wordt om tijdens de uitvoering van de werkzaamheden alsnog een uitkeuring van de vrijkomende grondstromen uit te voeren op basis waarvan de toepassing bepaald kan worden.

Ook in verband met de afvoer van de vrijkomende grond zijn 2 SCG-krommes bepaald, namelijk van de matige zandige kleilaag van 0,6-2,0 m-mv en de onderliggende zandlaag van 2,0-3,5 m-mv. Representatieve monsternamen dieper dan 3,5 m-mv was op deze plaats niet mogelijk door de aanwezigheid van grof, los grind.

## **7.2. Asbest**

Tijdens het locatiebezoek is op één plaats een verzameling asbestverdacht materiaal waargenomen op het maaiveld op een verharde ondergrond (noordoostelijke hoek van open terrein achter Bourgognestraat 30-36). Aangezien de locatie praktisch volledig verhard dan wel begroeid was, heeft verder geen maaiveldinspectie conform NEN5707 plaatsgevonden.

In het opgeboorde materiaal dat geïnspecteerd is op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal, is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

## **7.3. Grondwater**

Onderzoek van het grondwater heeft enerzijds bestaan uit een verificatie- en verkennend onderzoek en anderzijds uit een nader onderzoek.

Bij het verificatie-onderzoek zijn de bestaande peilbuizen bij de ondergrondse tanks en voormalige afleverinstallatie bemonsterd en is het grondwater geanalyseerd op olie/aromaten. Hierbij zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

Bij het verkennend onderzoek is een peilbuis geplaatst waarbij licht verhoogde gehalten aan molybdeen, naftaleen, CIS en 1,1,1-trichloorethaan gemeten zijn, en een sterk verhoogd PER-gehalte. Deze sterk verhoogde concentratie aan PER maakt verder onderdeel uit van het nader onderzoek naar de grondwaterverontreiniging met VOCL.

In het verleden is reeds onderzoek gedaan naar VOCL-verontreiniging om en nabij onderhavige onderzoekslocatie. Hieruit volgde 3 zeer globale interventiewaardecontouren van PER. Op basis van onderhavig onderzoek blijkt de oostelijk gelegen vlek niet meer aanwezig te zijn. Middels onderzoek is vastgesteld dat de zuidelijk en westelijk gelegen vlekken daadwerkelijk 2 aparte verontreinigingsvlekken zijn. De zuidelijke vlek is van buiten de onderzoekslocatie afkomstig. De westelijke vlek lijkt van het midden van de onderzoekslocatie afkomstig te zijn. Op basis van aanvullend onderzoek hiernaar is echter geen bronlocatie vastgesteld. Deze westelijke vlek lijkt stroomafwaarts over te lopen in een andere verontreiniging en is dan ook niet ingekaderd in horizontale richting. In verticale richting is de verontreiniging evenmin ingekaderd (diepste peilfilters net boven de mergel zijn nog sterk verontreinigd). In bijlage XVI is een deel van de interventiewaardecontouren weergegeven.

Op basis van een risicobeoordeling van de grondwaterverontreiniging blijkt dat sprake is van verspreidingsrisico. Het is echter niet mogelijk met metingen en/of berekeningen aan te tonen dat jaarlijks niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> nieuw bodemvolume verontreinigd raakt met grondwater waarin één of meerdere stoffen de interventiewaarden overschrijden omdat de omvang van de verontreiniging niet is vastgesteld. Verder onderzoek naar de omvang van de grondwaterverontreiniging met VOCL-componenten zal in een ander kader plaatsvinden.

## DEEL II - DEELSANERINGSPLAN

### 8. SANERINGSDOELSTELLING EN -AANPAK

In onderstaand hoofdstuk is de saneringsaanpak van de vastgestelde verontreiniging uitgewerkt. De grondverontreiniging met zware metalen ter plaatse van de Wijcker Grachtstraat 11-13 dient gesaneerd te worden. Voor de verwijdering van de verontreiniging wordt gekozen voor een functionele sanering waarbij maximaal rekening gehouden wordt met de toekomstige situatie (ontwikkelingsplannen).

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen zullen verder de aanwezige tanks en oliebenzine-afscheider verwijderd moeten worden.

De grondwaterverontreiniging vormt, gezien de bouwmethode van de drielaags parkeerkelder, geen belemmering voor de ontwikkeling. Op basis van de onderzoeksresultaten is geen bron op de onderzoekslocatie aanwezig waardoor actieve sanering van de verontreiniging niet zal plaatsvinden. De drielaagsparkeerkelder zal geen negatieve beïnvloeding hebben op het grondwater waardoor ongewenste verspreiding veroorzaakt zou worden. Wel zal bij de realisatie van de drielaags parkeerkelder verontreinigd grondwater vrijkomen. Dit water zal, na zuivering geloosd moeten worden.

Omwille van de aanpak van de grondwaterverontreiniging is in onderhavig rapport sprake van een deelsaneringsplan.

#### 8.1. Saneringsdoelstelling

Het doel van de deelsanering is het geschikt maken van het terrein voor het toekomstig gebruik (grondgebonden woningen). Dit wordt bereikt door middel van saneren met een leeflaagvariant.

#### 8.2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

Ten aanzien van de sanering worden de onderstaande randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd.

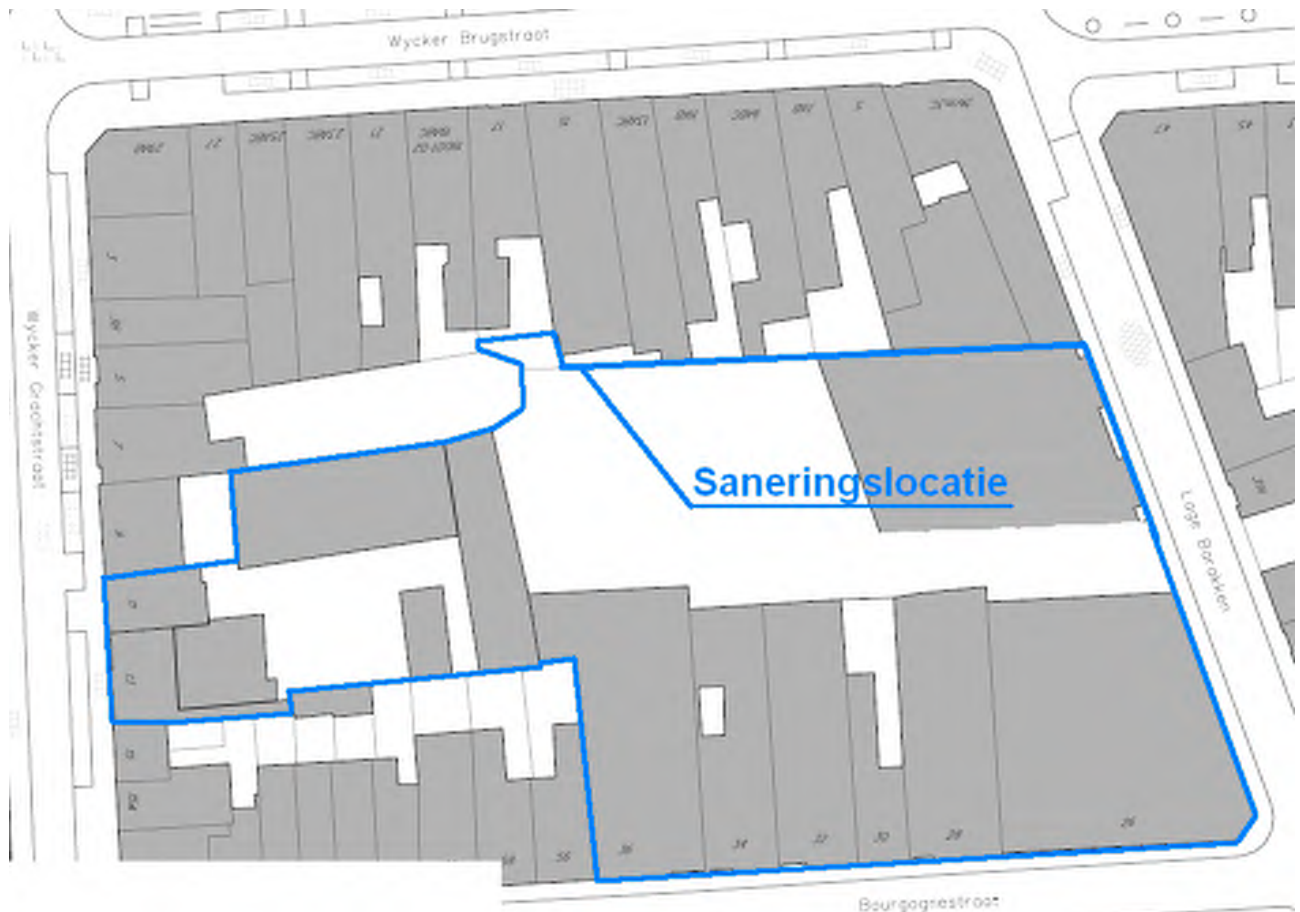
##### algemeen

- het deelsaneringsplan is van toepassing op de locatie zoals aangegeven in afbeelding 8.1;
- de ontwikkelingsplannen voor de locatie zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan met kenmerk (zie ook paragraaf 1.4):
  - 275A DO 003, 13 oktober 2008;
  - 275A DO 201, 13 oktober 2008;
  - 275A DO 202, 13 oktober 2009;
  - 275A DO 301, 13 oktober 2008;
  - 275A DO 302, 13 oktober 2008;
  - 275u DO 097, 8 oktober 2009;
  - 275u DO 098, 8 oktober 2009;
  - 275u DO 099, 8 oktober 2009.
- op de noordoostzijde van de locatie wordt een hotel gerealiseerd met daaronder een éénlaagsparkeerkelder (ontgravingsdiepte circa 4 m-mv). Dit deel van het ontwikkelingsplan wordt door een andere partij (de heer Maes) gerealiseerd en valt derhalve buiten onderhavig deelsaneringsplan;
- op de zuidoostzijde worden appartementen gebouwd met daaronder een drie-laagsparkeerkelder (ontgravingsdiepte circa 12 m-mv);
- op de westzijde van de locatie zijn grondgebonden woningen voorzien waarbij in verband met de aanleg van een verharding, kabels en leidingen of funderingen een ontgraving tot 1,0 m-mv noodzakelijk is.
- de verontreinigingssituatie zoals beschreven in 'deel I - Bodem- en grondwateronderzoek' van onderhavig rapport. Een overzicht van de situering van de met zware metalen verontreinigde grond

en het met VOCL verontreinigd grondwater, alsook de ligging van de aanwezige tanks is opgenomen in bijlage V, X en XVI;

- het gemeentelijk beleid zoals is vastgelegd in het bodembeheerplan Maastricht;
- de Wet Bodembescherming;
- een kostenefficiënte en functiegerichte sanering;
- de sanering vindt plaats nadat het deelsaneringsplan middels een beschikking is goedgekeurd door de gemeente Maastricht;
- arbeidshygiënisch mag tijdens de sanering geen onaanvaardbare situatie ontstaan.

### afbeelding 8.1. Aanduiding saneringslocatie



### milieuhygiënisch

- de ontgravingswerkzaamheden worden op milieuhygiënisch verantwoorde wijze, sober en doelmatig uitgevoerd;
- de grondwerkzaamheden worden uitgevoerd onder toezicht van een milieukundig begeleider [BRL SIKB 6000 met VKB-protocol 6001 gecertificeerd persoon, ref. 18. en 19.]. De werkzaamheden worden uitgevoerd door een BRL 7000 [met VKB-protocol 7001, ref. 20. en 21.] gecertificeerde aannemer;
- de grond is niet verontreinigd met asbest;
- aangenomen wordt dat ter plaatse van Bourgognestraat 30 geen puntverontreinigingen aanwezig zijn. Hier heeft geen terreininspectie en bodemonderzoek kunnen plaatsvinden (in verband met toegang tot het perceel);

### uitvoeringstechnisch

- vóór aanvang van de sanering:
  - is de aanwezige bebouwing (bovengronds) inclusief verhardingen, funderingen en kelders gesloopt. Bij deze werkzaamheden zal milieukundig toezicht aanwezig zijn, waarbij aandacht zal uitgaan naar eventuele puntverontreinigingen onder de verhardingen;
  - is het asbestverdacht materiaal dat op het (verharde) maaiveld is aangetroffen, verwijderd. Dit maakt verder geen onderdeel uit van de bodemsanering;
  - is de op de locatie gelegen trafo verplaatst;
  - zijn de op de locatie aanwezige kabels en leidingen afgesloten en omgeleid;
- bij de saneringswerkzaamheden wordt geen rekening gehouden met archeologische belemmeringen. Een verkennend archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Het nader archeologisch onderzoek zal nog uitgevoerd worden op het achterterrein. Uitgangspunt is dat bij de sanering geen belemmeringen zullen zijn ten gevolge van archeologie;
- de saneringswerkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd:
  - fase 1:
    - ontgraving van de verontreinigde grond ter plaatse van Wijcker Grachtstraat 11-13 ten behoeve van de realisatie van grondgebonden woningen. De ontgraving zal laagsgewijs (per 0,5 meter) plaatsvinden waarbij tussentijdse controle van de ontgravingsgrens wordt uitgevoerd met behulp van een XRF-meter. Ontgraving zal strooksgewijs plaatsvinden om de stabiliteit van de omliggende muren te waarborgen. De ontgraven stroken worden telkens aangevuld met zand;
    - sanering van de 8 ondergrondse tanks en de oliebenzine-afscheider;
  - fase 2: ontgravingen voor de aanleg van de parkeerkelder. Voor aanvang van de graafwerkzaamheden zullen grondkerende constructies langs de ontgravingswanden worden aangebracht (diepwanden/damwanden). Deze reiken tot in de mergel, na plaatsing van de diepwanden wordt onderwaterbeton aangebracht. De bouwkuip die hierdoor ontstaat, wordt ontgraven en bemalen (leeggepompt). Het verontreinigd grondwater uit de omgeving wordt hierdoor niet aangetrokken;
- alle vrijkomende grond wordt afgevoerd van de locatie. De ontgravingen van de sanering worden niet aangevuld.

### 8.3. Sanering - milieuhygiënische redenen

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt dient ter plaatse van Wijcker Grachtstraat 11-13 een leeflaagsanering uitgevoerd te worden. Dit houdt in dat daar waar tuinen aangelegd worden de bovenste meter ontgraven dient te worden. Ter plaatse van de geplande bebouwing wordt een leeflaag van 0 m gehanteerd. Hier dient geen grond ontgraven te worden.

Verder dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen grond gesaneerd te worden.

### 8.4. Sanering - civieltechnische redenen

Bij de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse van de saneringslocatie zal meer grond vrijkomen dan hetgeen vanuit milieuhygiënisch oogpunt ontgraven dient te worden:

- op de zuidoostzijde van de locatie zal ontgraving tot 12 m-mv plaatsvinden in verband met de realisatie van de drielaagsparkeerkelder;
- op de westzijde van de locatie zal ontgraving tot 1 m-mv plaatsen in verband met de aan te leggen funderingen en kabels en leidingen. Dit houdt in dat de bovenste meter van de metalenverontreiniging geheel verwijderd wordt (in tegenstelling tot hetgeen vanuit milieuhygiënisch oogpunt vereist is).

Vanuit civieltechnisch oogpunt zal enkel het grondwater uit de bouwkuip vrijkomen. Hierdoor worden de grondwaterverontreinigingen in de omgeving niet aangetrokken. Omdat een deel van het grondwater tot boven de interventiewaarde verontreinigd is met VOCL-componenten is hier in principe sprake van een deelsanering van het grondwater.

## **9. SANERINGSWERKZAAMHEDEN**

Op basis van de saneringsdoelstelling, uitgangspunten en randvoorwaarden zijn in dit hoofdstuk de saneringswerkzaamheden beschreven en uitgewerkt.

### **9.1. Voorbereidende werkzaamheden**

#### **inrichten werkterrein**

Voor aanvang wordt het werkterrein door de aannemer ingericht conform de richtlijnen (o.a. CROW-publicatie 132). De locatie wordt afgezet met tijdelijke bouwhekken met de nodige gebods- en waarschuwingsborden. Er wordt een zonering van verontreinigd terrein en 'schoon' terrein toegepast met tussenliggende schoonmaakzone. Het aanwezige personeel dient de locatie te betreden en te verlaten via een decontaminatie unit. Deze unit bestaat uit een schoon-, was- en verontreinigd gedeelte.

Materieel dat de locatie verlaat (vrachtwagens en dergelijke) dient ontdaan te worden van aanhangende (verontreinigde) grond. Hiertoe kan aan de rand van de vuile zone een borstel/schoonmaakplaats worden ingericht. Daarnaast dient tijdens de graafwerkzaamheden voorkomen te worden dat stofvorming plaatsvindt.

Om schade aan het voetpad en de weg te voorkomen zullen ter plaatse van de in-/uitrit rijplaten gelegd worden.

Eventueel op de openbare weg aanwezige grond afkomstig van de saneringslocatie wordt met een veegborstelwagen schoongemaakt.

#### **maatregelen kabels en leidingen**

De globale ligging van de kabels en leidingen zijn opgenomen in bijlage XXI. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen wordt door de aannemer een KLIC-melding ter inventarisatie van alle geregistreerde kabels en leidingen gedaan. Ten tijde van de werkzaamheden moeten de werktekeningen met de ligging van kabels en leidingen op de locatie aanwezig zijn. Om de exacte ligging van kabels en leidingen te traceren worden proefsleuven gegraven. Eventuele maatregelen voor de kabels en leidingen worden in overleg met de nutsbedrijven en de gemeente Maastricht vastgesteld.

### **9.2. Grondsanering Wijcker Grachtstraat 11-13**

#### **9.2.1. Grondontgraving en verwerking**

De verontreinigde grond ter plaatse van Wijcker Grachtstraat 11-13 wordt tot 1 m-mv ontgraven en rechtstreeks afgevoerd naar een erkende verwerker. Hierbij komt circa 780 m<sup>3</sup> grond vrij. Tijdens de graafwerkzaamheden dient de stabiliteit van de ontgraving gewaarborgd te blijven. Om de stabiliteit van de omliggende muren/gebouwen te waarborgen zal op deze plaatsen een strooksgewijze ontgraving plaatsvinden. Hierbij wordt een ontgraven strook met zand opgevuld en voldoende verdicht met een trilplaat alvorens de volgende strook te ontgraven. In totaal wordt circa 800 m<sup>3</sup> zand/grond aangevuld met minimaal een gebiedseigen kwaliteit.

In bijlage XXII wordt de ontgravingscontour weergegeven.

#### **9.2.2. Aanvullen en aanvoer schone materialen**

Bij de strooksgewijze ontgraving zal de ontgraven strook telkens met zand of grond opgevuld alvorens de volgende strook te ontgraven in verband met het waarborgen van de stabiliteit van de naastgelegen muur/gebouw. Het aangevulde materiaal dient derhalve goed verdicht te worden. Het aanvullen gebeurt met materiaal dat vanuit civieltechnisch oogpunt geschikt is voor de functie en dat volgens het bodembeheerplan Maastricht geschikt is voor hergebruik binnen het gebied. Indien materiaal van

buiten het plangebied wordt aangevoerd, dienen kwaliteitscertificaten (bodemonderzoek of partijkering afhankelijk van herkomst) beschikbaar te zijn.

### 9.2.3. Bemonsterings- en analysestrategie

Na afloop van de ontgraving ter plaatse van de Wijcker Grachtstraat 11-13 is het niet noodzakelijk om de gehele ontgravingsput te bemonsteren. De ontgravingswanden aan de noord-, oost- en zuidzijde bestaan uit de funderingen van de aanwezige bebouwing waardoor ook hier geen uitkeuring plaatsvindt. De ontgravingswand aan de westzijde zal wel bemonsterd worden. Monsternamen dient plaats te vinden conform protocol VKB 6001, type niet mobiele verontreiniging [ref. 19.]. Afhankelijk van de verificatieresultaten kan een additionele ontgraving in horizontale richting noodzakelijk zijn. Bemonstering van de putbodem is niet noodzakelijk.

In tabel 9.1 is een overzicht gegeven van de bemonsterings- en analysestrategie voor de vastlegging van de eindsituatie van de ontgravingen.

**tabel 9.1. Protocol vastlegging eindsituatie ontgraving**

locatie	putbodem	putwanden	analyses
Wijcker Grachtstraat 11-13	tussentijds bemonsteren op Pb	1 x 10 gutschteken *	zware metalen

Toelichting:

\* gutschteken: diepte van 0,1 tot 0,3 m achter het ontgraven vlak.

### 9.3. Verwijderen tanks en oliebenzine-afscheider

De ondergrondse tanks en oliebenzine-afscheider inclusief het leidingwerk die op de saneringslocatie aanwezig zijn worden verwijderd. Het betreft:

soort tank	omvang	status	ligging in bijlage V
HBO-tank	10.000 L	gevuld met water	B
brandstoftank	10.000 L	gevuld met zand	H
superbenzinetank	20.000 L	niet gereinigd, niet afgevuuld	L
superbenzinetank	10.000 L	niet gereinigd, niet afgevuuld	M
dieseltank	10.000 L	niet gereinigd, niet afgevuuld	N
benzinetank	6.000 L	niet gereinigd, niet afgevuuld	O
(super)benzinetank	6.000 L	niet gereinigd, niet afgevuuld	P
dieseltank	6.000 L	niet gereinigd, niet afgevuuld	Q
oliebenzine-afscheider	-	-	R

De verwijdering van de ondergrondse tanks dient te gebeuren conform de Kiwa-BRL k904-k905. De tanks worden voorafgaand aan de verwijdering op een milieuhygiënisch verantwoorde manier geledigd en gereinigd. De vrijkomende producten, tanks en leidingwerk worden afgevoerd naar een erkend verwerker. De tanksanering wordt door een gecertificeerd tanksaneringsbedrijf uitgevoerd. Van het ledigen, reinigen en verwijderen van ondergrondse tanks dient een rapport te worden opgemaakt.

### 9.4. Bouwbemaling bij aanleg parkeerkelder

De bouwkuip van de parkeerkelder bestaat uit damwanden of diepwanden en een vloer van onderwaterbeton. Voordat met de bouw kan worden begonnen dient de bouwkuip eenmalig na het aanbrengen van het onderwaterbeton te worden leeggepompt. Hierbij komt circa 18.000 m<sup>3</sup> water vrij. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat deze hoeveelheid gezuiverd moet worden waarna lozing op het gemeentelijk riool zal plaatsvinden. Tijdens de bemaling zal milieukundige begeleiding plaatsvinden. De begeleiding zal bestaan uit periodiek controle van het onttrekkingsstelsel en zuiveringsinstallatie, nemen van in- en effluentmonsters en analyse op VOC componenten en eventueel uit vergunningen en meldingen voortvloeiende aanvullende componenten. Daarnaast wordt onttrekkingsdebieten en hoeveelheden geregistreerd.



## 9.5. Milieukundige begeleiding

### algemeen

Onder milieukundige begeleiding worden twee hoofdtaken onderscheiden:

- de milieukundige processturing;
- de milieukundige verificatie.

Beide taken worden uitgevoerd door een BRL SIKB 6000 gecertificeerde milieukundig begeleider volgens het VKB-protocol 6001 - milieukundige begeleiding en evaluatie landbodemsanering met conventionele methoden.

De milieukundige begeleiding heeft tot doel de kwaliteit van de saneringsoperatie te bewaken teneinde na afloop van de deelsanering te kunnen toetsen of aan de beoogde deelsaneringsdoelstelling wordt voldaan en/of een milieuhygiënisch verantwoorde werkwijze is gevolgd. Een en ander vindt plaats in overeenstemming met de beschikking op het saneringsplan. De milieukundige begeleider heeft een signalerende functie naar de directie UAV en projectleider.

### milieukundige processturing

De taken die onder milieukundige processturing vallen zijn:

- toezicht of de sanering volgens het plan van aanpak, bestek en kwaliteitsplan wordt uitgevoerd;
- sturen van de bodemsaneringwerkzaamheden, zoals het aangeven van de ontgravinggrenzen;
- aangeven van mogelijkheden om bij te sturen indien afwijkingen worden gesignaleerd en indien noodzakelijk het opstellen van een revisieplan hiervoor;
- vastleggen van de uitgevoerde werkzaamheden en vastleggen van de eventuele afwijkingen ten behoeve van het evaluatierapport.

Onderdelen van deze taken zijn:

- het aangeven van ontgravinggrenzen in het horizontale en verticale vlak;
- advisering ten aanzien van het scheiden van grondstromen bij selectieve ontgraving;
- het nemen en analyseren van tussentijdse controlemonsters;
- het verrichten van partijkeuringen;
- het adviseren omtrent de arbeidshygiëne en veiligheid;
- het verrichten van luchtmetingen op de saneringslocatie en de omgeving met gasdetectiebuisjes, PID-meter en/of explosiemeter met door de aannemer ter beschikking gestelde meetapparatuur;
- controle op naleving van voor de sanering afgegeven vergunningen en ontheffingen;
- het bijhouden van een logboek waarin gegevens worden genoteerd over de op de locatie aanwezige personen, uitgevoerde bemonsteringen en luchtmetingen, de van toepassing zijnde T/F-klasse, grondstromenregistratie, afwijkingen van de normale gang van zaken et cetera;
- het rapporteren aan de opdrachtgever van alle afwijkingen;
- rapportage van de verzamelde gegevens.

### milieukundige verificatie

Onder milieukundige verificatie wordt verstaan:

- controle op de voortgang van de sanering op vastgestelde tussentijdse ijkmomenten;
- controleren of de sanering volgens het saneringsplan is uitgevoerd en of aan de saneringsdoelstelling na afloop van de sanering is voldaan;
- het vastleggen van de bereikte eindsituatie van de sanering;
- het vastleggen van eventuele restverontreinigingen.

Onderdelen van deze taken zijn:

- het nemen en analyseren van controlemonsters van de grond in het kader van de eindcontrole;
- het vaststellen van de aard en omvang van eventuele restverontreiniging;
- het opstellen van een evaluatierapport inzake de uitgevoerde bodemsanering (tussentijds evaluatierapport na beëindiging grondsanering).

### **evaluatierapport en nazorg**

Na afronding van de deelsanering van de grond wordt een tussentijds evaluatierapport opgesteld dat maximaal 13 weken na beëindiging wordt ingediend bij het bevoegd gezag (gemeente Maastricht).

De tussentijdse evaluatierapporten worden opgesteld na uitvoering van de grondsanering en na sanering van de ondergrondse opslagtanks. In de tweede fase wordt de parkeerkelder aangelegd waarbij verontreinigd grondwater zal worden opgepompt. Na afronding van deze fase wordt een definitief evaluatierapport opgesteld.

Het evaluatierapport wordt conform het SIKB VKB-protocol 6001 opgesteld en bevat minimaal:

- algemene inleiding;
- achtergrondinformatie;
- uitgangspunten en voorbereiding deelsanering;
- uitvoering van de deelsanering;
- bemonstering en analyseresultaten;
- eventuele monitoring (actualisatie);
- eventuele nazorg (actualisatie);
- conclusies (en aanbevelingen);
- bijlagen.

Voor de eventueel achterblijvende verontreiniging in grond of grondwater wordt een nazorgplan opgesteld. Dit nazorgplan maakt onderdeel uit van het evaluatierapport en beschrijft de passieve of actieve zorgmaatregelen. Het bevoegd gezag legt deze maatregelen vast in een beschikking.

### **9.6. Gevolgen saneringsmaatregelen**

De uit te voeren saneringswerkzaamheden hebben, gezien de beperkte omvang en de ligging van de saneringslocatie, beperkte gevolgen voor de omgeving. Tijdens het vervoer en de overslag van de grond mag er geen grond worden gemorst. Zodra er morsing optreedt, wordt de grond direct verwijderd.

## 10. NAZORG

Na uitvoering van de sanering zijn alle verontreinigingen >I-waarde verwijderd waardoor nazorg niet noodzakelijk is.

## 11. VEILIGHEID EN GEZONDHEID

### 11.1. Risicoklassen

Ten behoeve van de saneringswerkzaamheden zijn de veiligheidsklassen bepaald. De risicoklasse is bepaald volgens bijlage 'methodiek ter vaststelling van de risicoklasse' behorende bij beleidsregel 4.2-2 van de Arbeidsomstandighedenwetgeving en de CROW-publicatie 132 [ref. 22.]. De te volgen maatregelen, volgend uit de risicoklassen zijn beschreven in Arbobeleidsregel 4.1c-6: Doeltreffende beheersing aan toxische stoffen bij het werken in of met verontreinigde grond of verontreinigd grondwater.

De risicoklasse is bepaald op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken. De grond is sterk verontreinigd met zware metalen. Het grondwater is sterk verontreinigd met VOCL.

Volgens bijlage 'methodiek ter vaststelling van de risicoklasse' ARBO-beleidsregel 4.2-2 worden de werkzaamheden in de verontreinigde bodem ingedeeld in risicoklasse 3T en 1F.

De veiligheidsmaatregelen om de werkzaamheden zonder gevaar voor de betrokken werknemers uit te kunnen voeren zijn weergegeven in Beleidsregel 4.1c-6 Arbeidsomstandighedenwetgeving, het Arbeidsinspectieblad (AI-blad 22) en in de CROW-publicatie 132 [ref. 23., 24. en 22.].

Opgemerkt wordt dat men tijdens de uitvoering van werken bedacht moet zijn op afwijkingen. Zo nodig moet de risicoklasse tijdens het werk worden bijgesteld.

In hoofdstuk 4 van het Arbobesluit (januari 2007) zijn aanvullende bepalingen opgenomen voor werken met gevaarlijke stoffen. Zover nu kan worden ingeschat zijn de volgende onderdelen van hoofdstuk 4 van het Arbobesluit van toepassing:

- afdeling 1: gevaarlijke stoffen;
- afdeling 2: aanvullende voorschriften kankerverwekkende of mutagene stoffen en kankerverwekkende processen;
- afdeling 6: specifieke gezondheidsschadelijke stoffen, zoals bijvoorbeeld benzeen, gechloreerde koolwaterstoffen, lood en loodwit;
- Afdeling 10: bijzondere sectoren en bijzondere categorieën werknemers.

### 11.2. Informatieoverdracht

De aannemer dient voorafgaand aan de saneringsuitvoering een Veiligheids- en Gezondheidsplan (V&G-plan uitvoeringsfase) op te stellen. Het V&G-plan wordt beoordeeld door de opdrachtgever. Voorafgaand aan de werkzaamheden worden de betrokken werknemers en instanties op de hoogte gesteld van onder andere de veiligheidsmaatregelen die in acht behoren te worden genomen. Tijdens de werkzaamheden houdt de aannemer een logboek bij waarin alle bijzonderheden, die zich tijdens de uitvoering voordoen, staan vermeld.

### 11.3. Veiligheids- en gezondheidsplan

Het V&G-plan ontwerpfase wordt opgenomen in het bestek. Het V&G-plan uitvoeringsfase wordt door de aannemer opgesteld. In het V&G-plan worden de volgende items behandeld:

- algemeen overzicht/tijdsplanning;
- betrokken instanties;
- verontreinigings situatie;
- veiligheidsklasse-indeling;
- gezondheidsaspecten;
- gezondheidkundige begeleiding;
- persoonlijke beschermingsmiddelen;
- overige beschermingsmiddelen;
- ontgraven verontreinigde grond;
- alarmering en handelwijze calamiteiten;

- voorlichting en veiligheidsinstructie werknemers;
- algemene gedragsregels;
- dagindeling;
- meetstrategie;
- logboek;
- relatie ARBO-wet.

## 12. ORGANISATORISCHE ASPECTEN

### 12.1. Opdrachtgever voor sanering

- naam : Gemeente Maastricht, sector OBM
- contactpersoon : n.t.b.
- postbus : Postbus 1992
- postcode/plaats : 6201 BZ MAASTRICHT

### 12.2. Bij de sanering betrokken instanties

In onderstaande tabel zijn, voor zover bekend, alle bij de sanering betrokken instanties opgenomen.

**tabel 12.1. Overzicht betrokken instanties**

opdrachtgever	gemeente Maastricht
bevoegd gezag	gemeente Maastricht
aannemer	nog niet bekend
directievoerder	nog niet bekend
milieukundig begeleiding	nog niet bekend
arbeidsomstandigheden	arbeidsinspectie
nutsbedrijven	divers

### 12.3. Vergunningen en meldingen

Voor aanvang van de uitvoering van de sanering moet een aantal vergunningen worden aangevraagd en meldingen worden verricht. In tabel 12.2 zijn de benodigde vergunningen en meldingen weergegeven.

**tabel 12.2. Benodigde vergunningen en meldingen**

vergunning/melding	instantie	proceduretijd	melding door
goedkeuring saneringsplan middels beschikking	gemeente Maastricht	15-30weken	initiatiefnemer/adviseur
bouwstroomaansluiting	nutsbedrijven	± 4 weken	aannemer
KLIC-melding	KLIC	3 werkdagen	aannemer
melden start werkzaamheden	gemeente Maastricht	1 week	initiatiefnemer/adviseur (MKB)
melden einddiepte sanering	gemeente Maastricht	1 dag	initiatiefnemer/adviseur (MKB)
melden einde sanering	gemeente Maastricht	1 week	initiatiefnemer/adviseur (MKB)
aanvragen afvalstroomnummer	eindverwerker/acceptant grond	4 weken	aannemer
beschikking evaluatierapport (artikel 39 WBB)	gemeente Maastricht	8 weken	initiatiefnemer/adviseur
beschikking nazorgplan (artikel 39 WBB)	gemeente Maastricht	6 maanden	initiatiefnemer/adviseur
vergunning of melding onttrekking/lozing water	gemeente	8 weken/	initiatiefnemer/adviseur
	Maastricht/waterschap Roer en Overmaas	6 maanden	

### toelichting bij meldingen/aanvraag vergunningen

- indienen saneringsplan en beschikking:  
Het saneringsplan moet op grond van de Wet Bodembescherming in vijfvoud ter goedkeuring bij de gemeente Maastricht worden ingediend (inclusief kadastrale gegevens, tekening verontreinigings-situatie, meldingsformulier, actualiserend onderzoek). Binnen 15 weken wordt het saneringsplan door de gemeente Maastricht beoordeeld. De gemeente Maastricht kan de beoordelingstermijn ten hoogste drie maanden verlengen, hetgeen zij binnen 6 weken na ontvangst van het saneringsplan kenbaar moeten maken aan de indiener van het saneringsplan;
- transportvergunning:  
Voor de afvoer van te reinigen of te storten specie moet een afvalstroomnummer worden aangevraagd;
- aanvraag van de vergunning danwel melding voor onttrekken en lozen van bemalingswater dient te worden vastgesteld op basis van de definitieve ontwikkelings/uitvoeringsplannen.

#### **12.4. Globaal tijdschema**

In overleg met de opdrachtgever zal de aanvang van de sanering bepaald worden. De grondsanering (ontgraven en afvoeren verontreinigde grond Wijcker Grachtstraat 11-13, verwijderen van de ondergrondse tanks en oliebenzine-afscheider) zal naar verwachting 2 weken duren.

#### **12.5. Verzekeringen**

De opdrachtgever sluit voor de aanvang van de grondsanering een bodemsanerings- of CAR-verzekering af.

### **13. KOSTENRAMING**

De directiebegroting en het bestek worden separaat bijgevoegd.

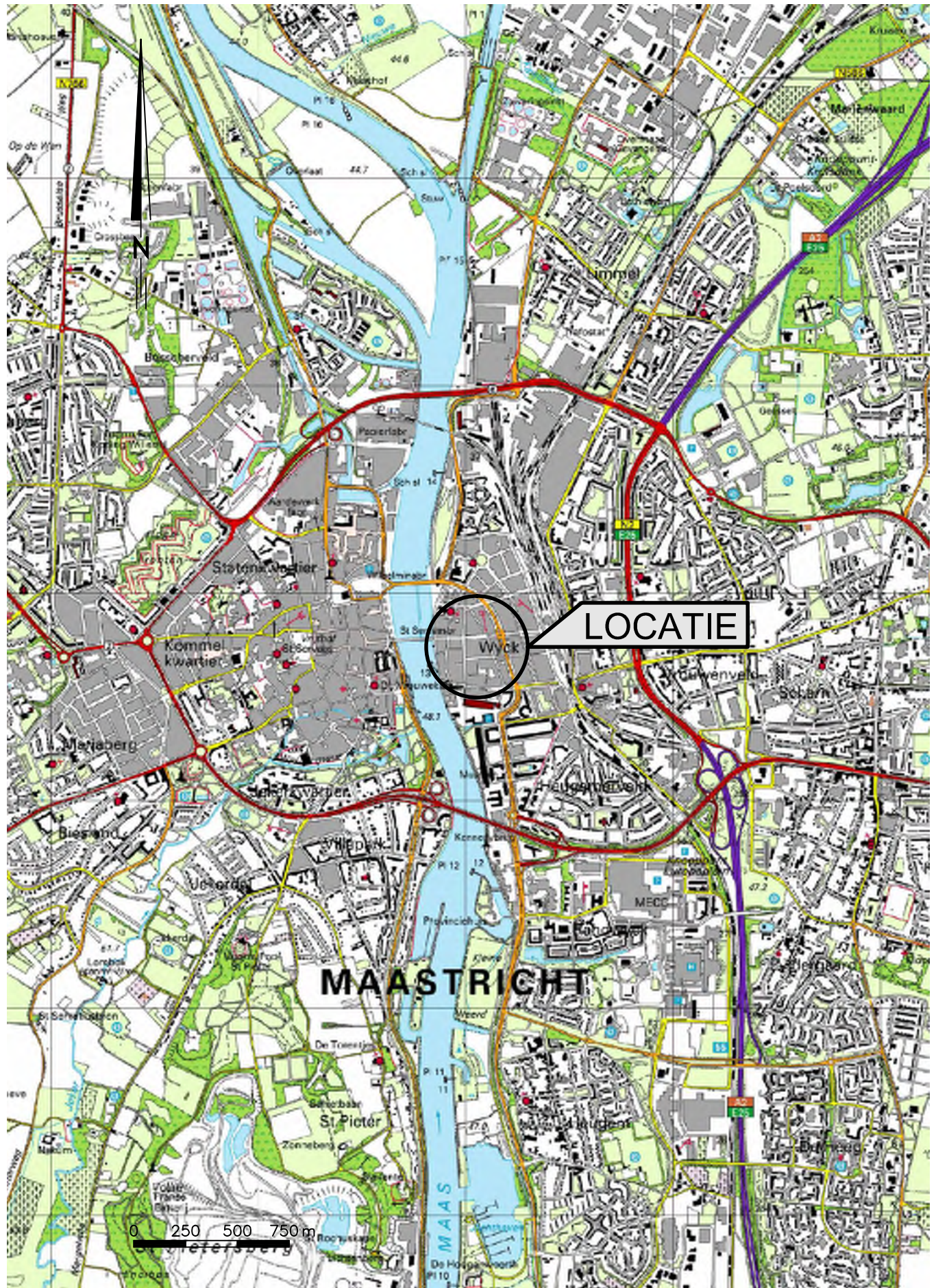


## REFERENTIES

1. Historisch onderzoek Bourgognestraat 26-36, projectnummer B02037.000076, Arcadis/ReGister, conceptversie, 7 juni 2010.
2. Historisch en verkennend bodemonderzoek plangebied Palace / Oud Wijk te Maastricht, projectcode Mt521.24, Witteveen+Bos, 2001.
3. Bodembeheerplan Maastricht, Gemeente Maastricht, 17 april 2007.
4. Oriënterend onderzoek, rapportnummer L052-92, CSO Adviesbureau voor Milieuonderzoek, 21 juli 1992.
5. Verkennend bodemonderzoek Bourgognestraat 30-34 / Lage Barakken 12a te Maastricht, projectcode Mt521.20, 6 april 2001.
6. Verkennend bodemonderzoek Bourgognestraat 36 te Maastricht, projectcode Mt521.20, Witteveen+Bos, 6 april 2001.
7. Beperkt nader onderzoek Bourgognestraat / Lage Barakken te Maastricht, projectcode Mt596.1, Witteveen+Bos, 8 augustus 2001.
8. Verkennend bodemonderzoek Wijcker Grachtstraat 11-13 te Maastricht, projectcode Mt521.37, Witteveen+Bos, 15 april 2002.
9. Verkennend bodemonderzoek Palace Project (hoek Wycker Brugstraat-Lage Barakken) te Maastricht, kenmerk MA-100215, versie R1, Geonius, 16 juli 2010.
10. Actueel Hoogtebestand Nederland, Stuurgroep AHN, www.ahn.nl, opzoekingsperiode juli 2010.
11. Geohydrologische inventarisatie ten behoeve van Grondwaterplan Limburg, TNO, 1985.
12. Bodem – Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek, NEN5740, NNI, oktober 1999.
13. Bodem: Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond, NEN5707, NNI, mei 2003.
14. Circulaire bodemsanering 2009, Staatscourant 2009, nr. 67, pag. 17.
15. Besluit van 22 november 2007, houdende regels inzake de kwaliteit van de bodem (Besluit bodemkwaliteit), Staatsblad 2007, nr. 469.
16. Regeling van 13 december 2007, nr. DJZ2007124397, houdende regels voor de uitvoering van de kwaliteit van de bodem (Regeling bodemkwaliteit), Staatscourant 20 december 2007, nr. 247.
17. Beleidskader bodem - Aanpak van bodemverontreiniging in Limburg, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg, d.d. 28 september 2010.
18. Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen en nazorg, BRL SIKB 6000. SIKB, Gouda, versie 2.0, 13 maart 2007.
19. Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele technieken, VKB-protocol 6001, SIKB, Gouda, versie 3.0, 15 mei 2009.
20. Beoordelingsrichtlijn uitvoering van (water)bodemsaneringen, BRL SIKB 7000. SIKB, Gouda, versie 4.1, 6 december 2007 - Interpretatiedocument vastgesteld door het CCvD Bodembeheer d.d. 20 april 2010.
21. Uitvoering van landbodemsanering met conventionele methoden, SIKB-protocol 7001. SIKB, Gouda, versie 4.0, 13 maart 2007.
22. Werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water, CROW, december 2008, 4<sup>e</sup> geheel herziene druk, CROW-publicatie 132.
23. Beleidsregels Arbeidsomstandighedenwetgeving, Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, 's-Gravenhage, Staatscourant 28 december 2006, nummer 252, pagina 29.
24. Werken met verontreinigde grond, verontreinigd (grond)water en verontreinigde waterbodem, Arbo informatieblad nummer 22, derde herziene druk, 2007.

**BIJLAGE I Regionale situatie**


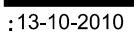




**Witteveen + Bos**  
 Van Twickelstraat 2  
 postbus 233  
 7400 AE DEVENTER  
 telefoon 0570 69 79 11  
 telefax 0570 69 73 44

water  
 infrastructuur  
 milieu  
 bouw

Regionale situatie  
 opdrachtgever :Gemeente Maastricht  
 projectnaam :B.O. en S.P. locatie 'Palace' te Maastricht  
 projectcode :MT913-2

Get.   
 Gez.   
 Dat. :13-10-2010  
 MT913-2



**BIJLAGE II    Kwaliteitsborging**

Onderhavig project is uitgevoerd onder één of meerdere van onderstaande certificeringen van Witteveen+Bos. In de hoofdtekst is aangegeven welke certificeringen op dit onderzoek van toepassing zijn.

#### ISO 9001

Onze diensten binnen de werkvelden van water, infrastructuur, ruimte en milieu en bouw zijn gecertificeerd volgens de ISO 9001. Deze certificering heeft betrekking op de procedures die wij toepassen voor kwaliteitsborging, document- en gegevensbeheer, het management van middelen en personeel en het doorvoeren van verbeteringen.

#### VCA\*\*



Witteveen+Bos voldoet aan de veiligheidsmanagementnorm VCA\*\*, inclusief de Branchespecifieke Toelichting voor het werken bij Railinfrastructuur (BTR). Deze norm is van toepassing op onze diensten die regelmatig buitenwerkzaamheden verrichten, waaronder de milieumeetdienst en de landmeetploeg.

#### monsternemingen in het kader van het Bouwstoffenbesluit/Besluit bodemkwaliteit



Witteveen+Bos is door het Ministerie van VROM aangewezen als een onderzoeksinstituting die bemonsteringen in het kader van het Bouwstoffenbesluit/Besluit bodemkwaliteit uit mag voeren. Deze aanwijzing is gebaseerd op onze certificering conform de BRL SIKB 1000 (Monsterneming voor partijkeuringen Bouwstoffenbesluit) en geldt voor de monsterneming van grond (conform VKB-protocol 1001) en niet-vormgegeven bouwstoffen (conform VKB-protocol 1002).

#### veldonderzoek bij milieuhygiënisch bodemonderzoek



De milieudienst van Witteveen+Bos is gecertificeerd voor het uitvoeren van veldonderzoek voor milieuhygiënisch bodemonderzoek volgens de BRL SIKB 2000 (Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek). Deze certificering is van toepassing op:

- het plaatsen van handboringen en peilbuizen ten behoeve van het nemen van grond- en grondwatermonsters conform VKB-protocol 2001;
- het nemen van grondwatermonsters conform VKB-protocol 2002;
- veldwerk bij milieuhygiënisch waterbodemonderzoek conform VKB-protocol 2003;
- locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem conform VKB-protocol 2018.

#### milieukundige begeleiding bij bodemsaneringen



Witteveen+Bos is gecertificeerd voor het verzorgen van milieukundige begeleiding conform de BRL SIKB 6000 (Milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen en nazorg). Deze certificering is van toepassing op:

- milieukundige begeleiding van landbodemsanering met conventionele methoden conform VKB-protocol 6001 (processturing en/of verificatie);
- milieukundige begeleiding van landbodemsanering met in situ methoden conform VKB-protocol 6002 (verificatie);
- milieukundige begeleiding van waterbodemsaneringen conform VKB-protocol 6003 (processturing en/of verificatie);
- milieukundige begeleiding van nazorg conform VKB-protocol 6004 (processturing en/of verificatie).

#### VKB



Witteveen+Bos is lid en mede oprichter van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodemonderzoek (VKB). Deze vereniging heeft als doel kwaliteitsborging en continue verbetering van milieutechnisch bodemonderzoek. Deze doelstelling wordt onder meer bereikt door het ontwikkelen en uitgeven van onderzoeksprotocollen. Deze protocollen zijn gebaseerd op vigerende normen en richtlijnen en voorzien onder meer in de uitvoering van interne controles, waarbij de kwaliteit en reproduceerbaarheid van metingen en waarnemingen wordt getoetst.

#### chemisch onderzoek

Witteveen+Bos besteedt het chemisch onderzoek in de regel uit aan laboratoria die beschikken over een accreditatie volgens NEN-EN-ISO 17025 voor de betreffende analyses. De laboratoria zijn tevens door VROM erkend voor het uitvoeren van analyses onder AP-04 en AS3000.

**BIJLAGE III Kadastrale gegevens**



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	MAASTRICHT	
25	Huisnummer	Sectie	A	
—	Kadastrale grens	Perceel	6395	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, ROERMOND, 2 augustus 2010  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	MAASTRICHT	
25	Huisnummer	Sectie	A	
—	Kadastrale grens	Perceel	6788	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, ROERMOND, 2 augustus 2010  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 6395 2-8-2010  
Bourgognestraat 26 6221 BZ MAASTRICHT 10:59:26  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 6395  
Grootte: 7 a 22 ca  
Coördinaten: 177110-317709  
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJVGHEID  
Locatie: Bourgognestraat 26  
6221 BZ MAASTRICHT  
Hoge Barakken  
MAASTRICHT  
Koopsom: € 235.966 Jaar: 2009  
Ontstaan op: 14-9-1987

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Maastricht  
Mosae Forum 10  
6211 DW MAASTRICHT

Zetel: MAASTRICHT  
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 56805/125 d.d. 19-6-2009  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6395

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 58625/163 d.d. 29-7-2010  
HYP4 58625/108 d.d. 28-7-2010  
LBD 6236 d.d. 24-12-2002  
PERCEELSVORMING OPGESCHORT  
HYP4 50729/35 d.d. 2-10-2006  
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 6403 2-8-2010  
Wycker Brugstraat 3 6221 EA MAASTRICHT 11:02:14  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

## Kadastraal object

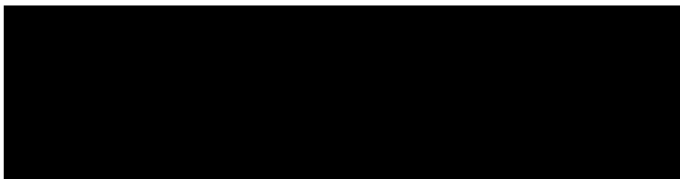
Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 6403  
Grootte: 1 a 89 ca  
Coördinaten: 177089-317775  
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJVGHEID  
Locatie: Wycker Brugstraat 3  
6221 EA MAASTRICHT  
Wycker Brugstraat 3 A  
6221 EA MAASTRICHT  
Wycker Brugstraat 3 B  
6221 EA MAASTRICHT  
Wycker Brugstraat 3 C  
6221 EA MAASTRICHT  
Koopsom: € 249.579 Jaar: 1993  
Oorspronkelijke koopsom is NLG 550.000  
Ontstaan op: 28-8-1987

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

## Gerechtigde

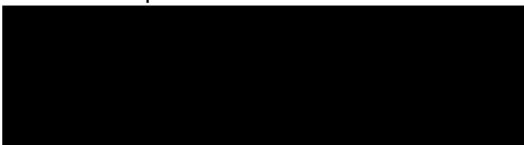
1/2 **EIGENDOM**



Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 8522/18 d.d. 3-6-1993  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6403

## Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD  
Betrokken persoon:



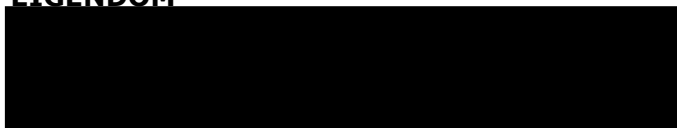
niet volledig opgenomen)

Ontleend aan: BSA 505/27005 RMD d.d. 23-5-2005

---

Betreft: MAASTRICHT A 6403 2-8-2010  
Wycker Brugstraat 3 6221 EA MAASTRICHT 11:02:14  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

---

**Gerechtigde****1/2 EIGENDOM**

Geboren op: 29-10-1970  
Geboren te: GELEEN

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 8522/18 d.d. 3-6-1993  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6403

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/24003 RMD d.d. 18-5-2005

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 6422 2-8-2010  
Bourgognestraat 34 6221 BZ MAASTRICHT 11:02:29  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 6422  
Grootte: 2 a 40 ca  
Coördinaten: 177067-317702  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (KANTOOR)  
Locatie: Bourgognestraat 34  
6221 BZ MAASTRICHT  
Koopsom: € 1.045.963 Jaar: 2001  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 1-9-1987

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Maastricht  
Mosae Forum 10  
6211 DW MAASTRICHT  
Zetel: MAASTRICHT  
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 12958/32 d.d. 13-12-2001  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6422

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 58644/42 d.d. 30-7-2010  
HYP4 58625/163 d.d. 29-7-2010  
HYP4 58625/108 d.d. 28-7-2010  
LBD 6236 d.d. 24-12-2002  
PERCEELSVORMING OPGESCHORT  
HYP4 50729/35 d.d. 2-10-2006  
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 6462 2-8-2010  
Bourgognestraat 36 6221 BZ MAASTRICHT 11:02:43  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 6462  
Grootte: 4 a 56 ca  
Coördinaten: 177055-317707  
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJFVIGHEID  
Locatie: Bourgognestraat 36  
6221 BZ MAASTRICHT  
Koopsom: € 984.000 Jaar: 2010  
Ontstaan op: 28-8-1987

## Publiekrechtelijke beperkingen

Voorstel tot dan wel voorlopige aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten  
Ontleend aan: WVG004 datum in werking 23-1-2001  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Maastricht

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Maastricht  
Mosae Forum 10  
6211 DW MAASTRICHT

Zetel: MAASTRICHT  
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 57923/126 d.d. 22-2-2010  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6462

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 58644/42 d.d. 30-7-2010  
HYP4 58625/163 d.d. 29-7-2010  
HYP4 58625/108 d.d. 28-7-2010  
LBD 6236 d.d. 24-12-2002  
PERCEELSVORMING OPGESCHORT  
HYP4 50729/35 d.d. 2-10-2006  
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 6512 2-8-2010  
Bourgognestraat 30 6221 BZ MAASTRICHT 11:03:02  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 6512  
Grootte: 4 a 47 ca  
Coördinaten: 177080-317708  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (KANTOOR)  
Locatie: Bourgognestraat 30  
6221 BZ MAASTRICHT  
Bourgognestraat 32  
6221 BZ MAASTRICHT  
Koopsom: € 1.045.963 Jaar: 2001  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 1-9-1987

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Maastricht  
Mosae Forum 10  
6211 DW MAASTRICHT

Zetel: MAASTRICHT  
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 12958/32 d.d. 13-12-2001  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6512

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 58644/42 d.d. 30-7-2010  
HYP4 58625/163 d.d. 29-7-2010  
HYP4 58625/108 d.d. 28-7-2010  
LBD 6236 d.d. 24-12-2002  
PERCEELSVORMING OPGESCHORT  
HYP4 50729/35 d.d. 2-10-2006  
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 6788 2-8-2010  
Lage Barakken 12 6221 CJ MAASTRICHT 11:03:12  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 6788  
Grootte: 12 a 80 ca  
Coördinaten: 177068-317731  
Omschrijving kadastraal object: FABRIEKSPAND GROND  
Locatie: Lage Barakken 12  
6221 CJ MAASTRICHT  
Koopsom: € 1.045.963 Jaar: 2001  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 1-9-1987

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Maastricht

Mosae Forum 10

6211 DW MAASTRICHT

Zetel:

MAASTRICHT

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 12958/32 d.d. 13-12-2001

Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6788

Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 ROERMOND 2278/41

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 58644/42 d.d. 30-7-2010

HYP4 58625/163 d.d. 29-7-2010

HYP4 58625/108 d.d. 28-7-2010

LBD 6236 d.d. 24-12-2002

PERCEELSVORMING OPGESCHORT

HYP4 50729/35 d.d. 2-10-2006

REKTIFIKATIE VERZOCHT



---

Betreft: MAASTRICHT A 6788 2-8-2010  
Lage Barakken 12 6221 CJ MAASTRICHT 11:03:12  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

---

**Gerechtigde****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE  
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente Maastricht

Mosae Forum 10

6211 DW MAASTRICHT

Zetel: MAASTRICHT

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 2278/41

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 6789 2-8-2010  
Bourgognestraat 28 6221 BZ MAASTRICHT 11:03:24  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 6789  
Grootte: 2 a 97 ca  
Coördinaten: 177091-317708  
Omschrijving kadastraal object: WONEN  
Locatie: Bourgognestraat 28  
6221 BZ MAASTRICHT  
Bourgognestraat 28 A  
6221 BZ MAASTRICHT  
Ontstaan op: 1-9-1987

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Geboren op: 23-07-1931  
Geboren te: MAASTRICHT  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 3853/74  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6789

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND  
Ontleend aan: BSA 505/27006 RMD d.d. 23-5-2005

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 7162 2-8-2010  
Wycker Grachtstraat 13 6221 CT MAASTRICHT 11:03:37  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 7162  
Grootte: 10 a 84 ca  
Coördinaten: 177025-317723  
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJVGHEID ERF - TUIN  
Locatie: Wycker Grachtstraat 13  
6221 CT MAASTRICHT  
Koopsom: € 1.309.156 Jaar: 2002  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 28-8-1987

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Maastricht  
Mosae Forum 10  
6211 DW MAASTRICHT  
Zetel: MAASTRICHT  
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 13229/9 d.d. 1-7-2002  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 7162

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 58644/42 d.d. 30-7-2010  
HYP4 58625/163 d.d. 29-7-2010  
HYP4 58625/108 d.d. 28-7-2010  
LBD 6236 d.d. 24-12-2002  
PERCEELSVORMING OPGESCHORT  
HYP4 50729/35 d.d. 2-10-2006  
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 7412 2-8-2010  
Wycker Grachtstraat 11 6221 CT MAASTRICHT 15:27:57  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 7412  
Grootte: 21 ca  
Coördinaten: 177005-317725  
Omschrijving kadastraal object: WONEN  
Locatie: Wycker Grachtstraat 11  
6221 CT MAASTRICHT  
Koopsom: € 1.309.156 Jaar: 2002  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 10-10-1989  
Ontstaan uit: MAASTRICHT A 7161 gedeeltelijk

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Maastricht  
Mosae Forum 10  
6211 DW MAASTRICHT

Zetel: MAASTRICHT  
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 13229/9 d.d. 1-7-2002  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 7412

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 58644/42 d.d. 30-7-2010  
HYP4 58625/163 d.d. 29-7-2010  
HYP4 58625/108 d.d. 28-7-2010  
LBD 6236 d.d. 24-12-2002  
PERCEELSVORMING OPGESCHORT  
HYP4 50729/35 d.d. 2-10-2006  
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 7413 2-8-2010  
Wycker Grachtstraat 11 6221 CT MAASTRICHT 11:03:52  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 7413  
Grootte: 1 ca  
Coördinaten: 177010-317727  
Omschrijving kadastraal object: WONEN  
Locatie: Wycker Grachtstraat 11  
6221 CT MAASTRICHT  
Koopsom: € 1.309.156 Jaar: 2002  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 10-10-1989  
Ontstaan uit: MAASTRICHT A 7161 gedeeltelijk

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Maastricht  
Mosae Forum 10  
6211 DW MAASTRICHT

Zetel: MAASTRICHT  
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 13229/9 d.d. 1-7-2002  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 7413

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 58644/42 d.d. 30-7-2010  
HYP4 58625/163 d.d. 29-7-2010  
HYP4 58625/108 d.d. 28-7-2010  
LBD 6236 d.d. 24-12-2002  
PERCEELSVORMING OPGESCHORT  
HYP4 50729/35 d.d. 2-10-2006  
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

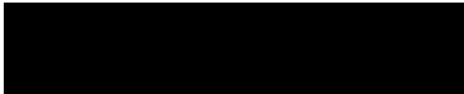
Betreft: MAASTRICHT A 7950 2-8-2010  
Wycker Brugstraat 1 6221 EA MAASTRICHT 11:04:06  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 7950  
Grootte: 1 a 85 ca  
Coördinaten: 177095-317772  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: Wycker Brugstraat 1  
6221 EA MAASTRICHT  
Ontstaan op: 6-12-2005  
Ontstaan uit: MAASTRICHT A 6510 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

**Gerechtigde****1/2 EIGENDOM**

Geboren op: 02-05-1962  
Geboren te: MAASTRICHT  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 15337/4 d.d. 1-7-2005  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6510 gedeeltelijk

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD  
Ontleend aan: HYP4 ROERMOND 15337/4 d.d. 1-7-2005

**Gerechtigde****1/2 EIGENDOM**

Geboren op: 14-10-1964  
Geboren te: MAASTRICHT  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 15337/4 d.d. 1-7-2005  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6510 gedeeltelijk

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD  
Ontleend aan: HYP4 ROERMOND 15337/4 d.d. 1-7-2005

Betreft: MAASTRICHT A 7950 2-8-2010  
Wycker Brugstraat 1 6221 EA MAASTRICHT 11:04:06  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MAASTRICHT A 7951 2-8-2010  
Wycker Brugstraat 1 6221 EA MAASTRICHT 11:04:19  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: MAASTRICHT A 7951  
Grootte: 6 a 15 ca  
Coördinaten: 177094-317736  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: Wycker Brugstraat 1  
6221 EA MAASTRICHT  
Ontstaan op: 6-12-2005  
Ontstaan uit: MAASTRICHT A 6510 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

**Gerechtigde****1/2 EIGENDOM**

Geboren op: 02-05-1962  
Geboren te: MAASTRICHT  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 15337/5 d.d. 1-7-2005  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6510 gedeeltelijk

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD  
Ontleend aan: HYP4 ROERMOND 15337/5 d.d. 1-7-2005

**Gerechtigde****1/2 EIGENDOM**

Geboren op: 14-10-1964  
Geboren te: MAASTRICHT  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ROERMOND 15337/5 d.d. 1-7-2005  
Eerst genoemde object in brondocument: MAASTRICHT A 6510 gedeeltelijk

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD  
Ontleend aan: HYP4 ROERMOND 15337/5 d.d. 1-7-2005



Betreft: MAASTRICHT A 7951 2-8-2010  
Wycker Brugstraat 1 6221 EA MAASTRICHT 11:04:19  
Uw referentie: MT913-2  
Toestandsdatum: 30-7-2010

---

Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

**BIJLAGE IV Fotoreportage**

project Bodemonderzoek locatie Palace  
opdrachtgever Gemeente Maastricht  
projectcode MT913-2  
datum fotoreportage 21 juli 2010

---

**afbeelding 1. Bourgognestraat 26 - garageboxen**



**afbeelding 2. Bourgognestraat 26 - parkeerplaats**



afbeelding 3. Bourgognestraat 30-34 - deel van de gevel



afbeelding 4. Bourgognestraat 30-34 - deur nr 32



afbeelding 5. Bourgognestraat 30-34 - ruimte ter hoogte van nr 32

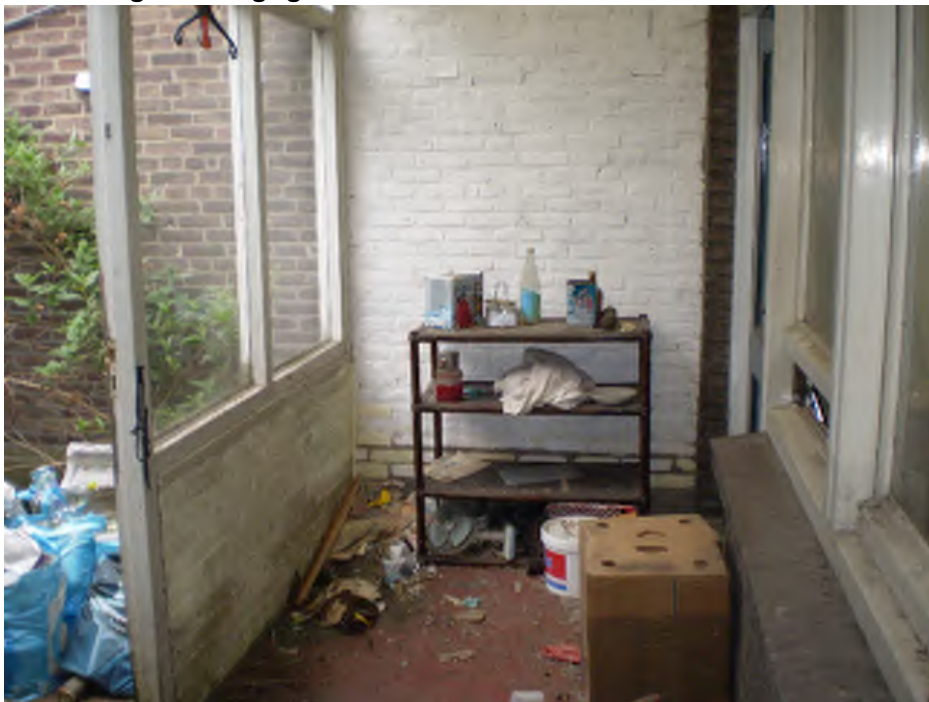


afbeelding 6. Bourgognestraat 30-34 - werkruimte





afbeelding 7. Bourgognestraat 30-34 - deur naar tuin nr 30



afbeelding 8. Bourgognestraat 30-34 - tuin nr 30



afbeelding 9. Bourgognestraat 30-34 - verlengde van tuin nr 30



afbeelding 10. Bourgognestraat 30-34 - ruimte ter hoogte van nr 34





afbeelding 11. Bourgognestraat 30-34 - patio nr 34



afbeelding 12. Lage Barakken - inrit





afbeelding 13. Lage Barakken - inrit: aan zuidzijde kelderruimtes aanwezig



afbeelding 14. Lage Barakken - autostalling



afbeelding 15. Lage Barakken - autostalling



afbeelding 16. Lage Barakken - autostalling met in de hoek asbestverdacht materiaal



afbeelding 17. Lage Barakken - asbestverdacht materiaal



afbeelding 18. Bourgognestraat 36-38 - ingang garage van Sebillen





afbeelding 19. Bourgognestraat 36-38 - oliebenzineafscheider



afbeelding 20. Bourgognestraat 36-38 - werkplaats



afbeelding 21. Bourgognestraat 36-38 - werkplaats



afbeelding 22. Wijcker Grachtstraat 11 - inrit



afbeelding 23. Wijcker Grachtstraat 11 - open ruimte



afbeelding 24. Wijcker Grachtstraat 11 - open ruimte





afbeelding 25. Wijcker Grachtstraat 11 - opslag goederen Graus Foto B.V.



afbeelding 26. Wijcker Grachtstraat 11 - vermoedelijke voormalige kolenkelder



**afbeelding 27. Wijcker Grachtstraat 11 - noordwestelijk gelegen deel van de bebouwing**



**afbeelding 28. Wijcker Grachtstraat 11 - voormalige smeerput**





afbeelding 29. Wijcker Grachtstraat 11 - voormalige smederij



afbeelding 30. Wijcker Grachtstraat 11 - smeedvuur



**afbeelding 31. Lage Barakken - pand naast kledingwinkel**



**afbeelding 32. Lage Barakken - kelder in dit pand**



afbeelding 33. Voormalige Palace bioscoop - gevel



afbeelding 34. Voormalige Palace bioscoop - gevel





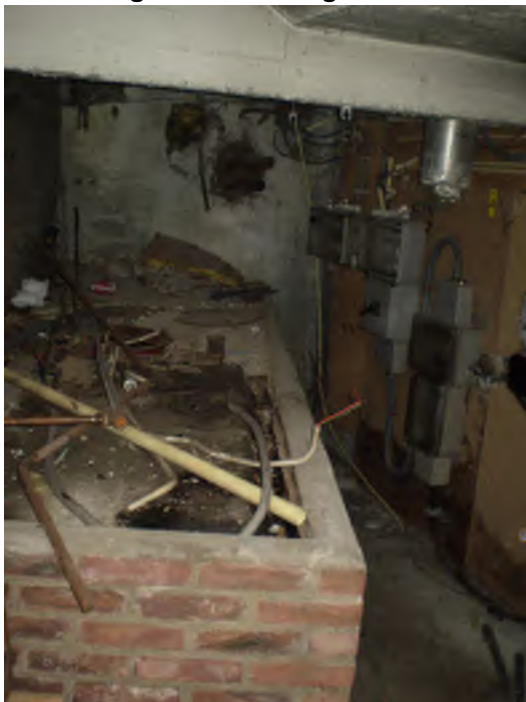
**afbeelding 35. Voormalige Palace bioscoop - inpandig**



**afbeelding 36. Voormalige Palace bioscoop - inpandig**



**afbeelding 37. Voormalige Palace bioscoop - tank in kelder**



**afbeelding 38. Voormalige Palace bioscoop - binnenkant tank**







- Legenda verdachte locaties**
- A: voormalige bovengrondse tank in kelder
  - B: 10.000l ondergrondse HBO tank
  - C: voormalige harchroominstallatie
  - D: voormalige ruimte met appreteer-en kalandermachine
  - E: droogkamer en centrifugeruimte, opmaakruimte, inslagspoelery/kaartenslaanderij
  - F: kleurkamer, opmaakkamer, appretuur
  - G: verfkamer, appretuur
  - H: 10.000l ondergrondse brandstoftank
  - I: voormalige opslag afvalstoffen
  - J: voormalige harchroominstallatie
  - K: voormalige opslag chemicaliën en drukinkten
  - L: 20.000l ondergrondse superbenzinetank
  - M: 10.000l ondergrondse superbenzinetank
  - N: 10.000l ondergrondse dieseltank
  - O: 6.000l ondergrondse benzinetank
  - P: 6.000l ondergrondse (super)benzinetank
  - Q: 6.000l ondergrondse dieseltank
  - R: oliebenzine-afscheider
  - S: voormalige afleverinstallatie
  - T: opslag afgewerkte olie en motorolie in lekbak
  - U: oud smeedvuur
  - V: voormalige kolenkelder
  - W: oude assenput
  - X: oude smeerput
  - Y: asbestverdacht materiaal op verharding
- ☛ foto + nr

**Legenda boringen voorgaande onderzoeken**

- ⊕ boring tot 0.5 m-mv. uit voorgaand onderzoek
- ⊕ boring tot 2.0 m-mv. uit voorgaand onderzoek
- ⊕ peilbuis uit voorgaand onderzoek
- ⊕ verontreinigingscontour
- locatiegrens

**Legenda boringen**

- ⊕ boring tot 0.5 m-mv.
- ⊕ boring tot 1.0 m-mv.
- ⊕ boring tot 2.0 m-mv.
- ⊕ boring tot 2.5 m-mv.
- ⊕ boring tot 3.0 m-mv.
- ⊕ boring tot 4.0 m-mv.
- ⊕ boring tot 6.0 m-mv.
- ⊕ peilbuis

**Lokale situatie met monsterpunten verkennend en verificatie-onderzoek**

opdrachtgever : Gemeente Maastricht  
 projectnaam : B.O. en S.P. locatie 'Palace' te Maastricht  
 projectcode : MT913-2

**Witteveen + Bos**

Get. [Redacted]  
 Gez. [Redacted]  
 Datum : 13-10-2010  
 verdachte locaties

Van Twickelstraat 2  
 postbus 233  
 7400 AE DEVENTER  
 telefoon 0570 69 79 11  
 telefax 0570 69 73 44



## **BIJLAGE V Lokale situatie verkennend en verificatie-onderzoek**



- Legenda verdachte locaties**
- A: voormalige bovengrondse tank in kelder
  - B: 10.000l ondergrondse HBO tank
  - C: voormalige harchroominstallatie
  - D: voormalige ruimte met appreteer-en kalandermachine
  - E: droogkamer en centrifugeruimte, opmaakkruimte, inslagspoelery/kaartenslaanderij
  - F: kleurkamer, opmaakkamer, appretuur
  - G: verfkamer, appretuur
  - H: 10.000l ondergrondse brandstoftank
  - I: voormalige opslag afvalstoffen
  - J: voormalige harchroominstallatie
  - K: voormalige opslag chemicaliën en drukinkten
  - L: 20.000l ondergrondse superbenzinetank
  - M: 10.000l ondergrondse superbenzinetank
  - N: 10.000l ondergrondse dieseltank
  - O: 6.000l ondergrondse benzinetank
  - P: 6.000l ondergrondse (super)benzinetank
  - Q: 6.000l ondergrondse dieseltank
  - R: oliebenzine-afscheider
  - S: voormalige afleverinstallatie
  - T: opslag afgewerkte olie en motorolie in lekbak
  - U: oud smeedvuur
  - V: voormalige kolenkelder
  - W: oude assenput
  - X: oude smeerput
  - Y: asbestverdacht materiaal op verharding

**Legenda boringen voorgaande onderzoeken**

- boring tot 0.5 m-mv. uit voorgaand onderzoek
- boring tot 2.0 m-mv. uit voorgaand onderzoek
- peilbuis uit voorgaand onderzoek
- verontreinigingscontour
- locatiegrens

**Legenda boringen**

- boring tot 0.5 m-mv.
- boring tot 1.0 m-mv.
- boring tot 2.0 m-mv.
- boring tot 2.5 m-mv.
- boring tot 3.0 m-mv.
- boring tot 4.0 m-mv.
- boring tot 6.0 m-mv.
- peilbuis

**Lokale situatie met monsterpunten verkennend en verificatie-onderzoek**

opdrachtgever : Gemeente Maastricht  
 projectnaam : B.O. en S.P. locatie 'Palace' te Maastricht  
 projectcode : MT913-2

**Witteveen + Bos**

Van Twickelostraat 2  
 postbus 233  
 7400 AE DEVENTER  
 telefoon 0570 69 79 11  
 telefax 0570 69 73 44

Get. :   
 Gez. :   
 Datum : 13-10-2010  
 verdachte locaties

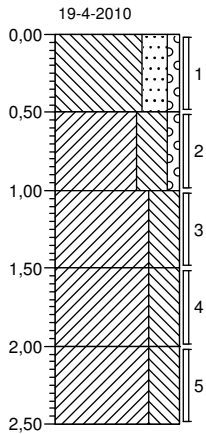


**BIJLAGE VI Boorprofielen verkennend en verificatie-onderzoek**

# Boorprofielen

**1001**

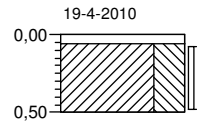
Datum: 19-4-2010



0,00	braak
▲	Leem, sterk zandig, zwak grindig, brokken klei, zwak mergelhoudend, bruin
-0,50	Klei, uiterst siltig, zwak grindig, matig koolhoudend, zwak kolengruishoudend, zwak slakhoudend, donkerbruin
▲	
-1,00	Klei, uiterst siltig, sterk kolengruishoudend, zwak slakhoudend, donkergrijs
▲	
-1,50	Klei, uiterst siltig, matig koolhoudend, zwak mergelhoudend, bruin
▲	
-2,00	Klei, uiterst siltig, bruin
▲	
-2,50	

**1002**

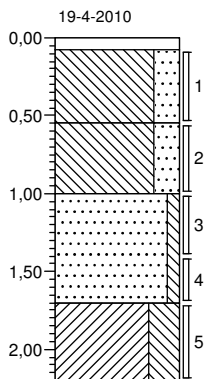
Datum: 19-4-2010



0,00	beton
-0,06	
▲	Klei, uiterst siltig, bruin
-0,50	

**1003**

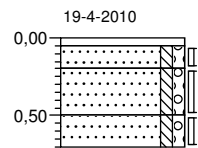
Datum: 19-4-2010



0,00	beton
-0,06	
▲	Leem, sterk zandig, matig puinhoudend, donkerbruin
-0,55	Leem, sterk zandig, sterk koolhoudend, matig puinhoudend, bruinzwart
▲	
-1,00	Zand, matig fijn, zwak siltig, matig mergelhoudend, brokken leem, geelbruin
▲	
-1,70	Klei, uiterst siltig, bruin
▲	
-2,20	

**1004**

Datum: 19-4-2010

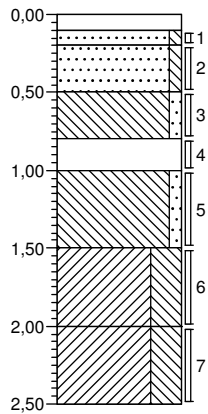


0,00	tegel
-0,05	
▲	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, matig puinhoudend, bruin-grijs
▲	Zand, uiterst fijn, zwak siltig, zwak grindig, sterk puinhoudend, matig steenhoudend, zwak kolengruishoudend, zwart
▲	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, sterk puinhoudend, zwak koolhoudend, zwak mergelhoudend, gestaakt ivm leiding

# Boorprofielen

**1006**

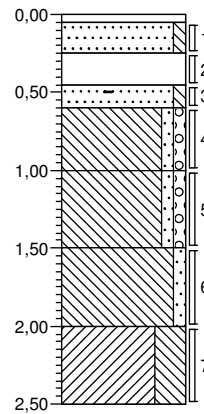
Datum: 19-4-2010



0,00	tegel
-0,10	
-0,20	▲ Zand, zeer fijn, zwak siltig, sterk puinhoudend, lichtbruin
-0,50	▲ Zand, matig fijn, zwak siltig, uiterst koolhoudend, zwak puinhoudend, zwart
-0,80	▲ Leem, zwak zandig, sterk puinhoudend, matig mergelhoudend, bruinrood
-1,00	▲ Uiterst koolhoudend, matig steenhoudend, zwart
-1,50	▲ Leem, zwak zandig, matig puinhoudend, zwak koolhoudend, zwak kolengruishoudend, donker grijsbruin
-2,00	▲ Klei, uiterst siltig, sporen puin, zwak mergelhoudend, bruin
-2,50	Klei, uiterst siltig, bruin

**1007**

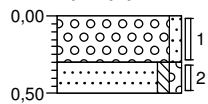
Datum: 19-4-2010



0,00	tegel
-0,05	
-0,25	▲ Zand, matig grof, zwak siltig, matig puinhoudend, lichtbruin
-0,45	▲ Sterk koolhoudend, sterk puinhoudend, zwart
-0,60	▲ Zand, zeer fijn, zwak siltig, sterk baksteenhoudend, sterk mergelhoudend
-1,00	▲ Leem, zwak zandig, zwak grindig, matig puinhoudend, zwak koolhoudend, matig kolengruishoudend, donker bruin-grijs
-1,50	▲ Leem, zwak zandig, zwak grindig, zwak puinhoudend, zwak koolhoudend, zwak kolengruishoudend, donker bruin-grijs
-2,00	▲ Leem, zwak zandig, zwak puinhoudend, donker-grijs
-2,50	Klei, uiterst siltig, sporen puin, lichtbruin

**1008**

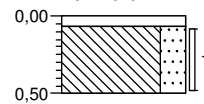
Datum: 20-4-2010



0,00	grind
-0,30	▲ Grind, zeer grof, zwak zandig, sterk slakhoudend, grijs
-0,50	▲ Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak sintelhoudend, zwak puinhoudend, donkerbruin

**1009**

Datum: 20-4-2010

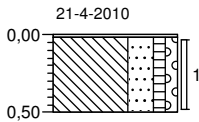


0,00	beton
-0,07	
-0,50	▲ Leem, sterk zandig, matig koolhoudend, sterk puinhoudend, donkerbruin

# Boorprofielen

**1010**

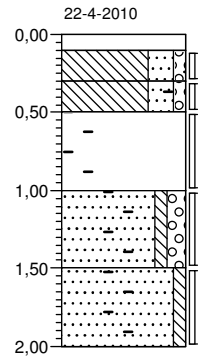
Datum: 21-4-2010



▲ -0.02 beton  
 ▲ Leem, sterk zandig, zwak humeus, zwak grindig, zwak baksteenhoudend, zwak kalksteenhoudend, zwak koolhoudend, bruin  
 ▲ -0.50

**1011**

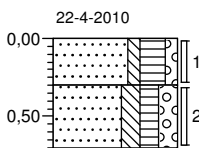
Datum: 22-4-2010



▲ 0.00 beton  
 ▲ -0.10  
 ▲ -0.30 Leem, sterk zandig, zwak grindig, zwak mergelhoudend, zwak baksteenhoudend, grijsbruin  
 ▲ -0.50 Leem, sterk zandig, zwak grindig, sporen mergel, matig baksteenhoudend, roodbruin  
 ▲ -1.00 Uiterst baksteenhoudend, bruinrood  
 ▲ -1.50 Zand, matig fijn, zwak siltig, matig grindig, sterk baksteenhoudend, matig koolhoudend, zwak kalksteenhoudend, brokken leem, donkerbruin  
 ▲ -2.00 Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk baksteenhoudend, matig kalksteenhoudend, brokken leem, donkerbruin

**1012**

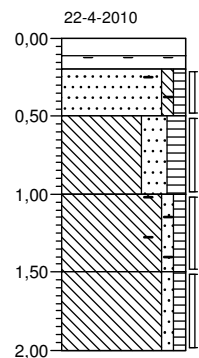
Datum: 22-4-2010



▲ 0.00 groenstrook  
 ▲ Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk humeus, zwak grindig, zwak wortelhoudend, resten planten, donkerbruin  
 ▲ -0.30  
 ▲ Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus, matig grindig, zwak puinhoudend, sporen aardewerk, donkerbruin  
 ▲ -0.70

**1013**

Datum: 22-4-2010

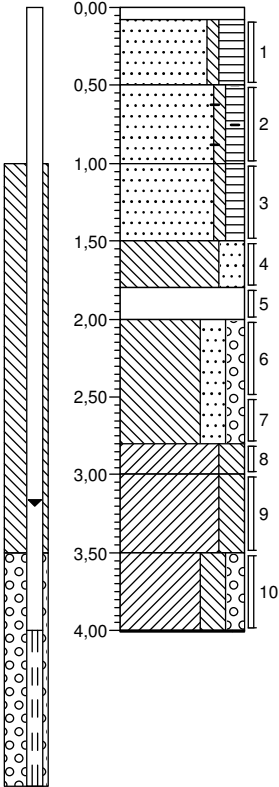


▲ 0.00 beton  
 ▲ -0.11  
 ▲ -0.20 Volledig baksteen  
 ▲ -0.50 Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, brokken leem, matig baksteenhoudend, zwak puinhoudend, donker roodbruin  
 ▲ -1.00 Leem, sterk zandig, matig humeus, sporen aardewerk, sporen kolen, donkerbruin  
 ▲ -1.50 Leem, zwak zandig, zwak humeus, laagjes zand, zwak mergelhoudend, matig baksteenhoudend, donker roodbruin  
 ▲ -2.00 Leem, zwak zandig, zwak humeus, laagjes mergel, donkerbruin

# Boorprofielen

**1014**

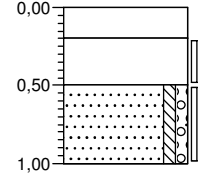
Datum: 22-4-2010



0.00	beton
-0.08	
▲	Zand, zeer fijn, zwak siltig, sterk humeus, matig kolengruishoudend, zwak slakhoudend, zwak koolhoudend, donker zwartbruin
-0.50	
▲	Zand, zeer fijn, zwak siltig, matig humeus, zwak leisteenhoudend, zwak koolhoudend, sporen baksteen, donkerbruin
-1.00	
▲	Zand, zeer fijn, zwak siltig, matig humeus, zwak koolhoudend, zwak baksteenhoudend, sporen mergel, donkerbruin
-1.50	
▲	Leem, sterk zandig, zwak baksteenhoudend, zwak koolhoudend, donkerbruin
-1.80	
▲	Uiterst mergelhoudend, bruingeel
-2.00	
▲	Leem, sterk zandig, matig grindig, zwak leisteenhoudend, zwak mergelhoudend, bruin
-2.80	
▲	Klei, sterk siltig, zwak mergelhoudend, bruin
-3.00	
▲	Klei, sterk siltig, sporen mergel, bruin
-3.50	
▲	Klei, sterk siltig, matig grindig, bruin
-4.01	
▲	Grind, zeer grof, zwak zandig, bruingrijs

**1015**

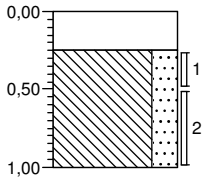
Datum: 22-4-2010



0.00	beton
-0.20	
▲	Sterk sintelhoudend, sterk slakhoudend, zwart
-0.50	
▲	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak sintelhoudend, zwak kalksteenhoudend, zwak baksteenhoudend, zwak slakhoudend, bruin
-1.00	

**1016**

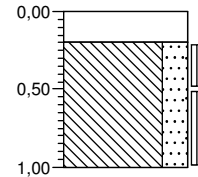
Datum: 22-4-2010



0.00	beton
-0.25	
▲	Leem, sterk zandig, zwak baksteenhoudend, zwak sintelhoudend, zwak slakhoudend, sporen leisteen, bruin
-1.00	

**1017**

Datum: 22-4-2010

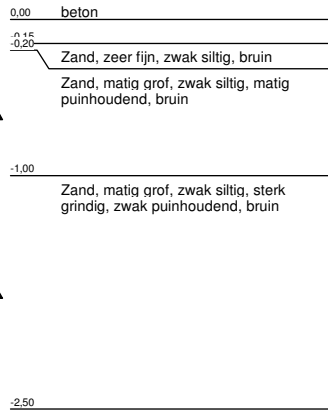
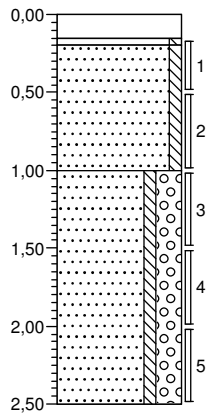


0.00	beton
-0.20	
▲	Leem, sterk zandig, zwak baksteenhoudend, zwak sintelhoudend, zwak slakhoudend, sporen leisteen, bruin
-1.00	

# Boorprofielen

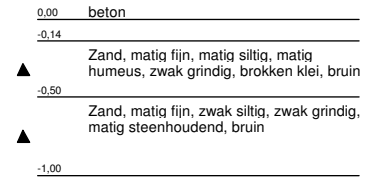
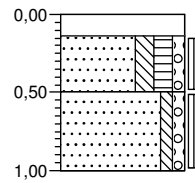
**1018**

Datum: 20-4-2010



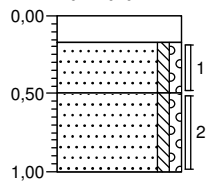
**1019**

Datum: 20-4-2010



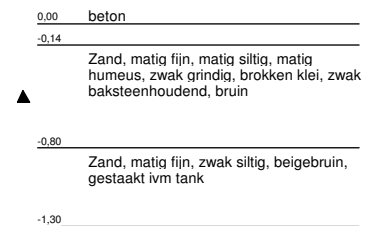
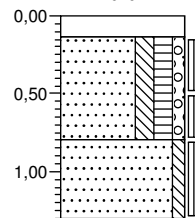
**1020**

Datum: 20-4-2010



**1021**

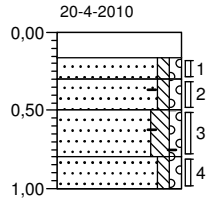
Datum: 21-4-2010



# Boorprofielen

1022

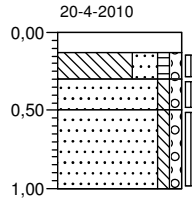
Datum: 20-4-2010



0,00	beton
-0,16	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, sporen leem, bruin
-0,50	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, matig baksteenhoudend, sporen mergel, brokken leem, roodbruin
-0,80	Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, matig baksteenhoudend, laagjes klei, bruin
-1,00	Zand, zeer fijn, zwak siltig, zwak grindig, geelwit

1023

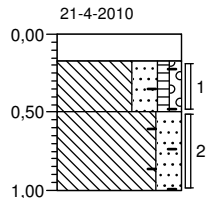
Datum: 20-4-2010



0,00	beton
-0,13	Leem, sterk zandig, zwak humeus, zwak grindig, zwak kolengruishoudend, donkerbruin
-0,50	Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, bruin
-1,00	Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, lichtbruin

1024

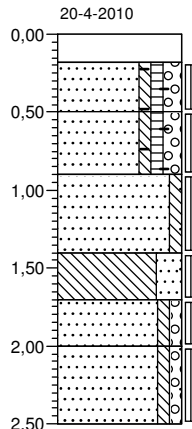
Datum: 21-4-2010



0,00	beton
-0,17	Leem, sterk zandig, zwak humeus, zwak grindig, zwak kolengruishoudend, sporen kalksteen, sporen baksteen, donker beigebruin
-0,50	Leem, sterk zandig, sporen baksteen, sporen kalksteen, bruin

1025

Datum: 20-4-2010

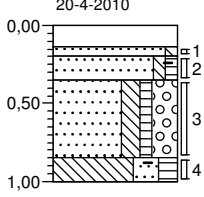


0,00	beton
-0,18	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, matig grindig, matig baksteenhoudend, bruin
-0,50	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, matig grindig, matig baksteenhoudend, sporen mergel, bruin
-0,90	Zand, matig fijn, zwak siltig, matig kolengruishoudend, zwak baksteenhoudend, zwak koolhoudend, donkergrijs
-1,40	Leem, sterk zandig, sporen aardewerk, zwak mergelhoudend, zwak baksteenhoudend, donkerbruin
-1,70	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak puinhoudend, bruin
-2,00	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak baksteenhoudend, matig slakhoudend, grijsbruin
-2,50	

# Boorprofielen

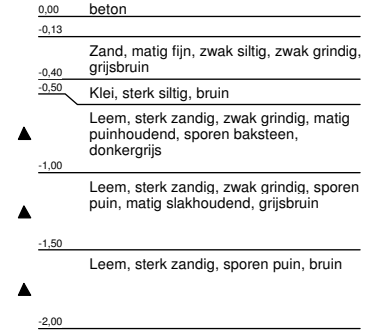
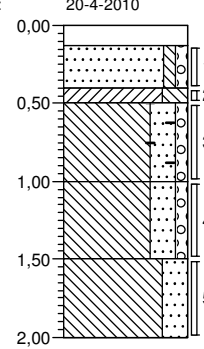
**1026**

Datum: 20-4-2010



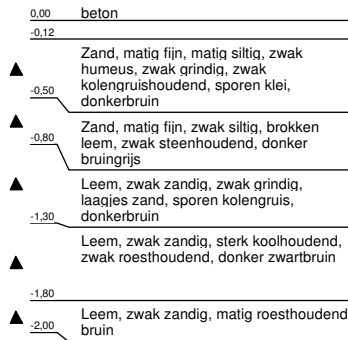
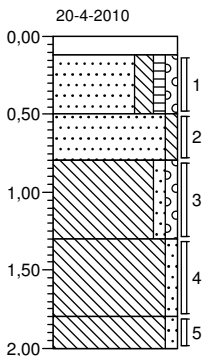
**1027**

Datum: 20-4-2010



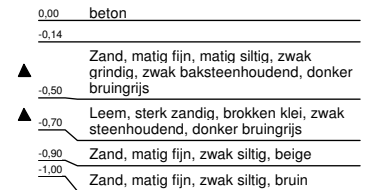
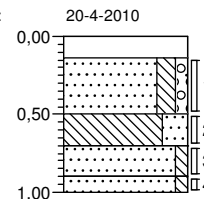
**1028**

Datum: 20-4-2010



**1029**

Datum: 20-4-2010

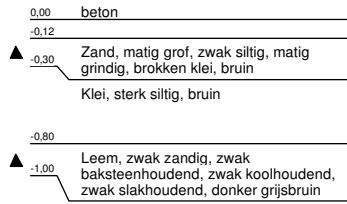
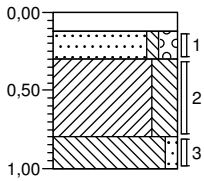




# Boorprofielen

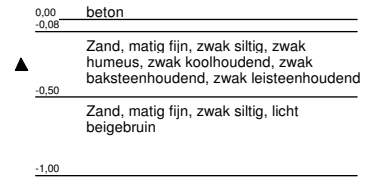
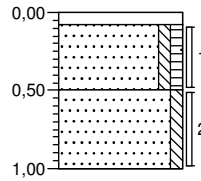
**1030**

Datum: 20-4-2010



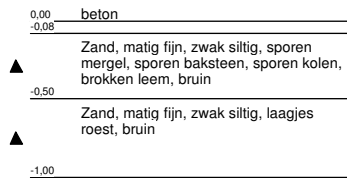
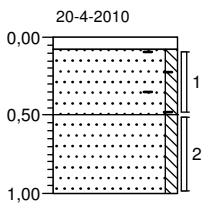
**1031**

Datum: 20-4-2010



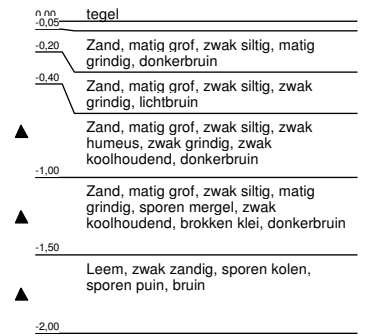
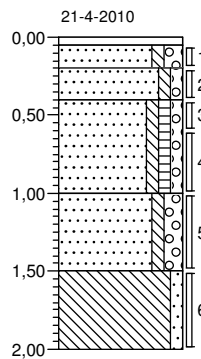
**1032**

Datum: 20-4-2010



**1033**

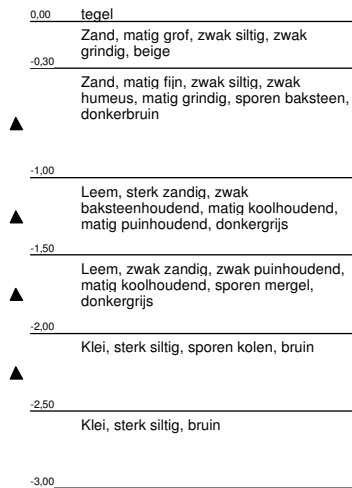
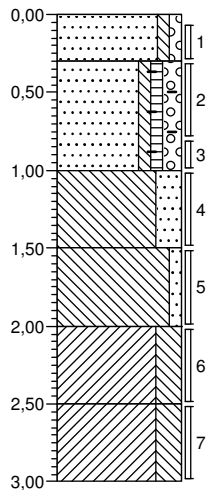
Datum: 21-4-2010



# Boorprofielen

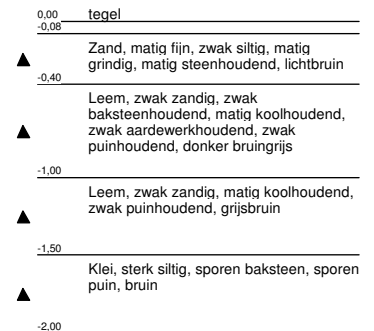
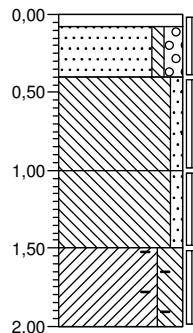
**1034**

Datum: 21-4-2010



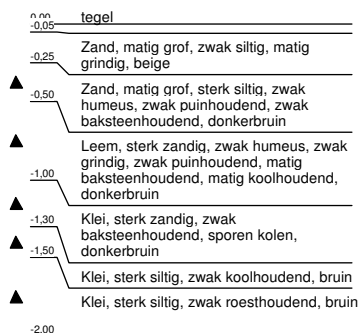
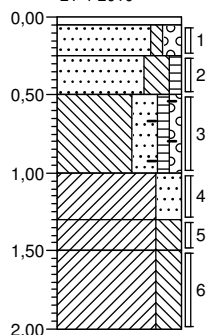
**1035**

Datum: 21-4-2010



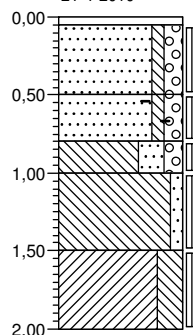
**1036**

Datum: 21-4-2010



**1037**

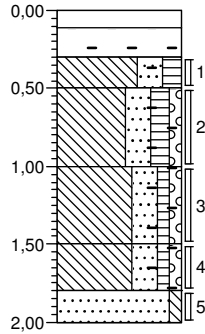
Datum: 21-4-2010



# Boorprofielen

**1038**

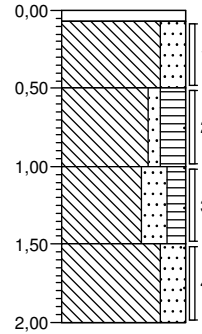
Datum: 22-4-2010



0,00	beton
-0,11	▲ Volledig baksteen
-0,50	▲ Leem, sterk zandig, matig humeus, sporen baksteen, sporen mergel, donkerbruin
-1,00	▲ Leem, sterk zandig, matig humeus, zwak grindig, sporen baksteen, sporen mergel, donkerbruin
-1,50	▲ Leem, sterk zandig, zwak humeus, zwak grindig, zwak aardewerkhoudend, sporen baksteen, zwak koolhoudend, bruin
-1,80	▲ Leem, sterk zandig, zwak humeus, zwak grindig, zwak aardewerkhoudend, sporen baksteen, zwak koolhoudend, zwak leisteenhoudend, bruin
-2,00	▲ Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk mergelhoudend, bruingeel

**1039**

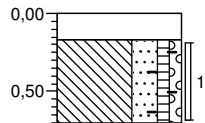
Datum: 22-4-2010



0,00	beton
-0,07	▲ Leem, sterk zandig, matig mergelhoudend, matig koolhoudend, zwak aardewerkhoudend, geelbruin
-0,50	▲ Leem, zwak zandig, sterk humeus, matig aardewerkhoudend, zwak baksteenhoudend, sporen mergel, zwak koolhoudend, donkerbruin
-1,00	▲ Leem, sterk zandig, matig humeus, zwak koolhoudend, zwak baksteenhoudend, zwak aardewerkhoudend, sporen mergel, bruin
-1,50	▲ Leem, sterk zandig, matig mergelhoudend, zwak aardewerkhoudend, zwak baksteenhoudend, geelbruin
-2,00	▲ Leem, sterk zandig, matig mergelhoudend, zwak aardewerkhoudend, zwak baksteenhoudend, geelbruin

**1040**

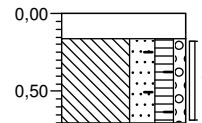
Datum: 22-4-2010



0,00	beton
-0,17	▲ Leem, sterk zandig, zwak humeus, zwak grindig, zwak roesthoudend, sporen kolen, sporen baksteen, bruin
-0,70	

**1041**

Datum: 22-4-2010

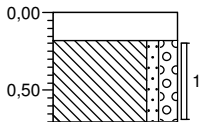


0,00	beton
-0,16	▲ Leem, sterk zandig, matig humeus, zwak grindig, matig baksteenhoudend, zwak mergelhoudend, zwak koolhoudend, donkerbruin
-0,70	

# Boorprofielen

**1042**

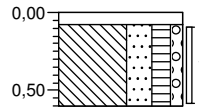
Datum: 22-4-2010



0,00	beton
-0,18	Leem, zwak zandig, matig grindig, brokken beton, zwak baksteenhoudend, zwak koolhoudend, sporen kalksteen, donkerbruin
-0,70	

**1043**

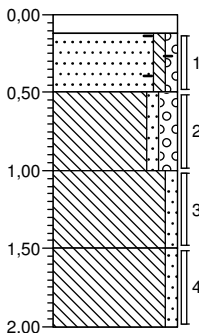
Datum: 23-4-2010



0,00	beton
-0,08	Leem, sterk zandig, matig humeus, zwak grindig, donkerbruin
-0,60	

**1044**

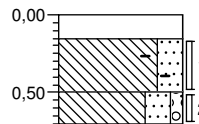
Datum: 23-4-2010



0,00	beton
-0,12	Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, matig baksteenhoudend, bruin
-0,50	Leem, zwak zandig, matig grindig, zwak steenhoudend, matig puinhoudend
-1,00	Leem, zwak zandig, zwak mergelhoudend, matig steenhoudend, bruin
-1,50	Leem, zwak zandig, bruin
-2,00	

**1045**

Datum: 23-4-2010

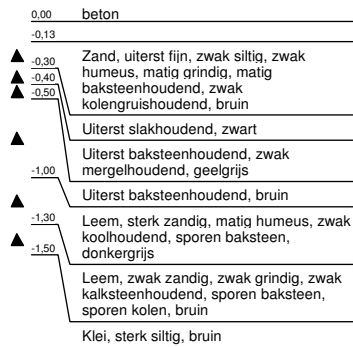
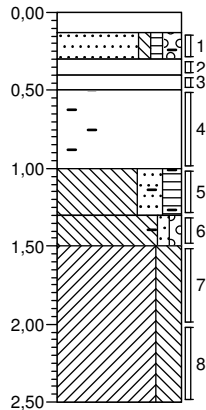


0,00	beton
-0,15	Leem, sterk zandig, sporen kolen, sporen baksteen, bruin
-0,50	Leem, sterk zandig, zwak grindig, zwak baksteenhoudend, zwak mergelhoudend, bruin, Gestaakt ivm 2de vloer of tank
-0,70	

# Boorprofielen

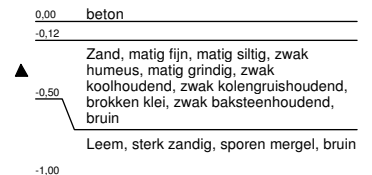
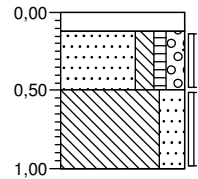
**1046**

Datum: 23-4-2010



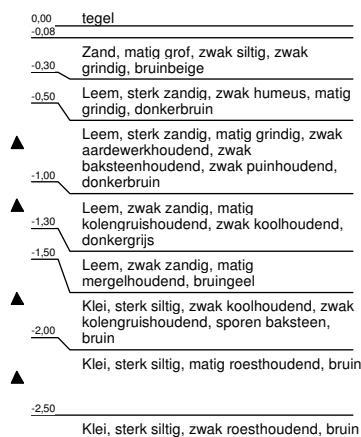
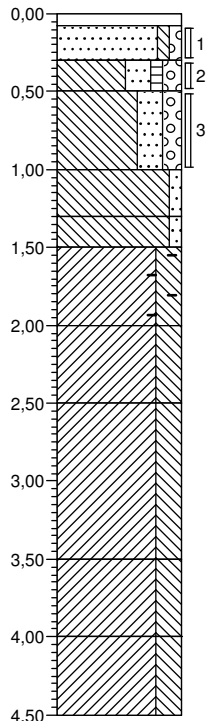
**1047**

Datum: 23-4-2010



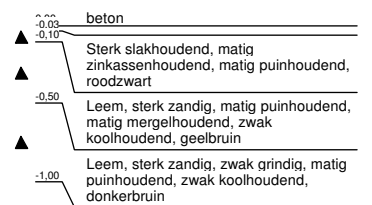
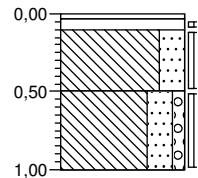
**1048**

Datum: 21-4-2010



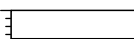
**1049**

Datum: 18-6-2010



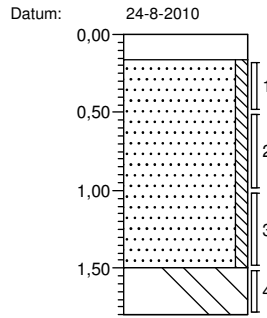
# Boorprofielen

**1050**

Datum: 24-8-2010  
 0,00 

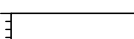
0,00 beton  
 -0,18

**1051**



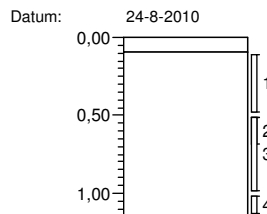
0,00 beton  
 -0,16 Zand, matig grof, zwak siltig, beigebruin  
 -1,50  
 -1,80 ▲ Sterk betonhoudend, sterk zandhoudend, grijs, Gestaakt op beton

**1052**

Datum: 24-8-2010  
 0,00 

0,00 beton  
 -0,18

**1053**



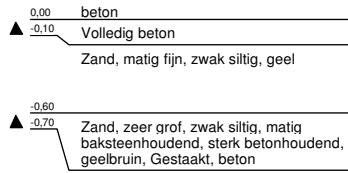
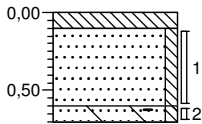
0,00 beton  
 -0,09 ▲ Sterk koolhoudend, sterk slakhoudend, brokken leem, matig zandhoudend, donker zwartgrijs, Gestaakt beton  
 -1,15

# Boorprofielen

**1054**

Datum:

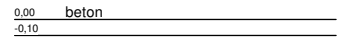
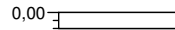
24-8-2010



**1055**

Datum:

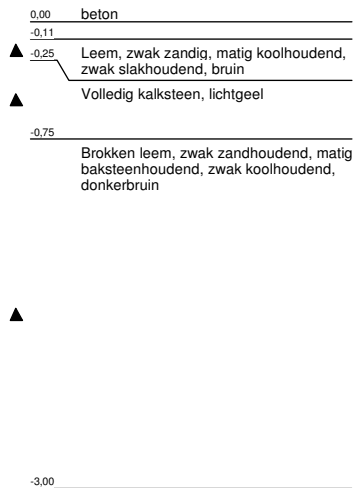
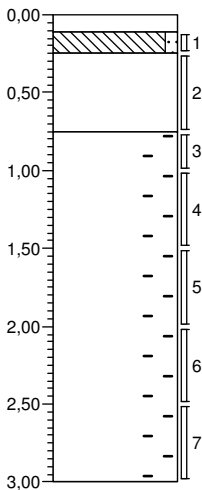
24-8-2010



**1056**

Datum:

24-8-2010



## **BIJLAGE VII Inspectieformulieren asbest**



Witteveen

Bos

water  
 infrastructuur  
 milieu  
 bouw

**locatie-inspectie  
 formulier NEN 5707  
 [formulier G]**

Witteveen+Bos  
 van Twickelostraat 2  
 postbus 233  
 7400 AE Deventer  
 telefoon 0570 69 79 11  
 telefax 0570 69 73 44

project	Bodemonderzoek Palace	
projectnummer	MT913-2	
opdrachtgever	Witteveen+Bos	
contactpersoon opdrachtgever	mw. B. Pannemans	
doel van het onderzoek	verkennend onderzoek asbest	
uitvoerende organisatie	Fransen Milieutechniek	
uitvoerende veldwerker(s)		bereikbaar:
verantwoordelijke projectleider		bereikbaar:
uitvoeringsdatum	week 16 (2010)	

locatiegegevens	
locatie ingedeeld in deelgebieden	ja / <del>nee</del>
Zo ja, op basis van welke criteria ?	
omstandigheden visuele inspectie	(let op: bij vetgedrukte omstandigheden geen visuele inspectie uitvoeren!)
weersomstandigheden	temperatuur: 16. °C zonnig / <u>bewolkt</u> droog / < 10 mm regen per uur / > 10 mm regen per uur / hagel / sneeuw
tijdstip	begin inspectie ... 9.30. uur / einde inspectie ... 12.30. uur voldoende daglicht / onvoldoende daglicht
zicht	< 50 meter / > 50 meter (geen inspectie mogelijk)
bedekking maaiveld	< 25% / > 25% vegetatie, waterplasjes; anders, namelijk: <u>bedekking</u>
vegetatie verwijderd ?	ja / nee ; bedekkingsgraad na verwijdering < 25% / > 25%
inspectie-efficiëntie	type grond: <u>zand</u> / <u>klei</u> conditie maaiveld: droog, los en geen vegetatie; vochtig, vastgereden en/of matige vegetatie.
terreininspectie	Deel het maaiveld van de onderzoekslocatie op in 'inspectiestroken' van maximaal 1,5 meter en inspecteer de volledige onderzoekslocatie strook voor strook in twee richtingen haaks op elkaar. Indien voor een deel van de onderzoekslocatie geldt dat meer dan 10 cm <sup>2</sup> aan asbestverdacht materiaal wordt aangetroffen, dan kunnen steekproefsgewijs inspectievlakken van 1 m <sup>2</sup> worden geïnspecteerd overeenkomend met die plekken waar ook een gat of sleuf wordt gemaakt. Markeer alle raster- en aangetroffen asbestverdachte materialen op een kaart en verzamel materialen separaat.
visueel asbestverdacht materiaal aan maaiveld	ja / <del>nee</del>
type asbest 1	AC / buismateriaal / golfplaat / vlakke plaat, anders ni:
type asbest 2	AC / buismateriaal / golfplaat / vlakke plaat, anders ni:
type asbest 3	AC / buismateriaal / golfplaat / vlakke plaat, anders ni:
bijzonderheden	(zoals bebouwing, verharding, voormalige dempingen, ophogingen e.d.)
foto's	maak foto's van locatie en detailfoto van verdachte(re) (de)len
parafering	veldwerker: [redacted] projectleider: [redacted]

**projectcode** MT913-2  
**projectnaam** Bodemonderzoek Palace  
**projectleider** B. Pannemans  
**boormeester**

Gat- en/of sleufnummer	<i>Lie boommanagers</i>			
datum				
vochtgehalte (%)				
Lengte (m)				
Breedte (m)				
Diepte (m)				
materiaal (grond of bouw / sloop / recyclingsgranulaat)				
Volume geïnspecteerd (m <sup>3</sup> )				
Visueel asbest	JA / NEE	JA / NEE	JA / NEE	JA / NEE
gewicht asbestdeeltjes fractie > 16 mm	soort / massa (g)	soort / massa (g)	soort / massa (g)	soort / massa (g)
soort 1	<i>geen Asbest aangetroffen.</i>			
soort 2				
soort 3				
barcode zakje fractie > 16 mm (asbest)				
soort 1				
soort 2				
soort 3				
gewicht emmer fractie < 16 mm				
barcode emmer fractie < 16 mm	<i>MM. E</i>	<i>Samen gesteld uit de gemaakte beringen.</i>		

## **BIJLAGE VIII Analyseresultaten en toetsingstabellen verkennend en verificatie-onderzoek grond**

## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11554800, versie nummer: 1

Rotterdam, 29-04-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554800 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 29-04-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
droge stof	gew.-%	S	95.1	96.6	76.1	82.5	83.5
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	geen	geen	geen	geen	geen
VLUCHTIGE AROMATEN							
benzeen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05		
tolueen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05		
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05		
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05		
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.1	<0.1	<0.1		
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.105 <sup>1)</sup>	0.105 <sup>1)</sup>	0.105 <sup>1)</sup>		
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>1)</sup>	0.21 <sup>1)</sup>	0.21 <sup>1)</sup>		
naftaleen	mg/kgds	S	<0.1	<0.1	<0.1		
MINERALE OLIE							
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1018-5 1018-5 1018 (200-250)
002	Grond (AS3000)	1021-3 1021-3 1021 (80-130)
003	Grond (AS3000)	1025-6 1025-6 1025 (200-250)
004	Grond (AS3000)	1027-5 1027-5 1027 (150-200)
005	Grond (AS3000)	1028-5 1028-5 1028 (180-200)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554800 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 29-04-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554800 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 29-04-2010

Analyse	Eenheid	Q	006	007	008
droge stof	gew.-%	S	93.8	95.0	97.0
gewicht artefacten	g	S	25	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	stenen	geen	geen
VLUCHTIGE AROMATEN					
benzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>2)</sup>	<0.05 <sup>2)</sup>	<0.05 <sup>2)</sup>
tolueen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>2)</sup>	<0.05 <sup>2)</sup>	<0.05 <sup>2)</sup>
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>2)</sup>	<0.05 <sup>2)</sup>	<0.05 <sup>2)</sup>
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>2)</sup>	<0.05 <sup>2)</sup>	<0.05 <sup>2)</sup>
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>2)</sup>	<0.1 <sup>2)</sup>	<0.1 <sup>2)</sup>
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.105 <sup>1)2)</sup>	0.105 <sup>1)2)</sup>	0.105 <sup>1)2)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>1)</sup>	0.21 <sup>1)</sup>	0.21 <sup>1)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.1	<0.1	<0.1
MINERALE OLIE					
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	MM1 MM1 1019 (50-100) 1020 (50-100)
007	Grond (AS3000)	MM2 MM2 1022 (50-80) 1022 (80-100) 1023 (50-100) 1026 (35-85)
008	Grond (AS3000)	MM3 MM3 1029 (70-90) 1029 (90-100) 1031 (50-100) 1032 (50-100)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554800 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 29-04-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 006 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 007 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 008 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 

### Voetnoten

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000
- 2 Het analysemonster is verkregen door het mengen van 2 of meer deelmonsters. Door de vluchtigheid van de component is het resultaat indicatief.

Paraaf :







Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554800 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 29-04-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
benzeen	Grond (AS3000)	Conform AS3030-1
tolueen	Grond (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grond (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2588766	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
002	Y2588790	22-04-2010	21-04-2010	ALC201
003	Y2588808	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
004	Y2588863	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
005	Y2588788	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
006	Y2588736	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
006	Y2686975	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
007	Y2588794	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
007	Y2588832	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
007	Y2686992	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
007	Y2687011	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
008	Y2588765	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
008	Y2588795	21-04-2010	20-04-2010	ALC201
008	Y2588862	21-04-2010	21-04-2010	ALC201
008	Y2588864	21-04-2010	20-04-2010	ALC201

Theoretische monsternamedatum

Paraaf :



## Analysrapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11554813, versie nummer: 1

Rotterdam, 29-04-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analysrapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analysrapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554813 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 29-04-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%	S	80.6
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	g	S	geen
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
tolueen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>1)2)</sup>
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.105 <sup>1)2)3)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>3)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>1)2)</sup>
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1002-1 1002-1 1002 (6-50)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554813 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 29-04-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

- 1 Het gehalte is indicatief i.v.m. overschrijding van de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 2 De periode tussen monsterneming en in behandeling nemen op het lab was groter dan de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 3 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554813 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 29-04-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
benzeen	Grond (AS3000)	Conform AS3030-1
tolueen	Grond (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grond (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2588748	20-04-2010	19-04-2010	ALC201

Paraaf :



## Analysereport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11554818, versie nummer: 1

Rotterdam, 29-04-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analysereport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analysereport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554818 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 29-04-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%	S	77.7
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	g	S	geen
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
tolueen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>1)2)</sup>
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.105 <sup>1)2)3)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>3)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>1)2)</sup>
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM4 MM4 1006 (50-80) 1007 (60-100)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554818 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 29-04-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

- 1 Het gehalte is indicatief i.v.m. overschrijding van de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 2 De periode tussen monsterneming en in behandeling nemen op het lab was groter dan de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 3 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554818 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 29-04-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
benzeen	Grond (AS3000)	Conform AS3030-1
tolueen	Grond (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grond (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2588918	20-04-2010	19-04-2010	ALC201
001	Y2588923	20-04-2010	19-04-2010	ALC201

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11554823, versie nummer: 1

Rotterdam, 03-05-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554823 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
droge stof	gew.-%	S	86.1	81.0	80.8
gewicht artefacten	g	S	52	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	stenen	geen	geen
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	mg/kgds	S	0.12	0.02	0.01
fenantreen	mg/kgds	S	1.3	0.13	0.12
antraceen	mg/kgds	S	0.18	0.01	0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	1.2	0.07	0.14
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.51	0.04	0.09
chryseen	mg/kgds	S	0.69	0.09	0.12
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.32	0.03	0.05
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.44	0.03	0.07
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.35	0.03	0.05
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.35	0.03	0.05
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	5.5 <sup>1)</sup>	0.48 <sup>1)</sup>	0.72 <sup>1)</sup>

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1015-2 1015-2 1015 (50-100)
002	Grond (AS3000)	1016-1 1016-1 1016 (25-50)
003	Grond (AS3000)	1017-1 1017-1 1017 (20-50)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554823 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554823 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2687041	26-04-2010	22-04-2010	ALC201
002	Y2687012	26-04-2010	22-04-2010	ALC201
003	Y2687022	26-04-2010	22-04-2010	ALC201

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11554825, versie nummer: 1

Rotterdam, 03-05-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554825 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

droge stof	gew.-%	S	85.8
gewicht artefacten	g	S	33
aard van de artefacten	g	S	puin

organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	7.0
--------------------------------	---------	---	-----

## KORRELGROOTTEVERDELING

lutum (bodem)	% vd DS	S	6.8
---------------	---------	---	-----

## METALEN

barium	mg/kgds	S	45
cadmium	mg/kgds	S	<0.35
kobalt	mg/kgds	S	31
koper	mg/kgds	S	47
kwik	mg/kgds	S	0.30
lood	mg/kgds	S	100
molybdeen	mg/kgds	S	<1.5
nikkel	mg/kgds	S	16
zink	mg/kgds	S	67

## POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN

naftaleen	mg/kgds	S	0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.10
antraceen	mg/kgds	S	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.04
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.04
chryseen	mg/kgds	S	0.05
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.03
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.03
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.04
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.03
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.38 <sup>1)</sup>

## POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)

PCB 28	µg/kgds	S	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1013-1 1013-1 1013 (20-50)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554825 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
PCB 138	µg/kgds	S	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 <sup>1)</sup>
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1013-1 1013-1 1013 (20-50)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554825 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554825 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN-ISO 16772 (meting)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2687016	26-04-2010	22-04-2010	ALC201

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11554831, versie nummer: 1

Rotterdam, 28-04-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager

**Analyserapport**

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554831 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 28-04-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%	S	86.8
gewicht artefacten	g	S	130
aard van de artefacten	g	S	stenen
<b>METALEN</b>			
chromium	mg/kgds	S	<15

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1008-2 1008-2 1008 (30-50)

Paraaf :

## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554831 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 28-04-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554831 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 28-04-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
chrom	Grond (AS3000)	Conform AS3050-1, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2588870	21-04-2010	20-04-2010	ALC201

Paraaf :



## Analysrapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11554839, versie nummer: 1

Rotterdam, 03-05-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analysrapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analysrapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554839 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

droge stof	gew.-%	S	79.5
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	g	S	geen

organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	8.5
--------------------------------	---------	---	-----

## KORRELGROOTTEVERDELING

lutum (bodem)	% vd DS	S	8.8
---------------	---------	---	-----

## METALEN

barium	mg/kgds	S	140
cadmium	mg/kgds	S	0.4
kobalt	mg/kgds	S	17
koper	mg/kgds	S	40
kwik	mg/kgds	S	0.30
lood	mg/kgds	S	100
molybdeen	mg/kgds	S	<1.5
nikkel	mg/kgds	S	20
zink	mg/kgds	S	130

## VLUCHTIGE AROMATEN

benzeen	mg/kgds	S	<0.05
tolueen	mg/kgds	S	<0.05
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.1
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.105 <sup>1)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>1)</sup>

## POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN

naftaleen	mg/kgds	S	0.16
fenantreen	mg/kgds	S	0.13
antraceen	mg/kgds	S	0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.11
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.05
chryseen	mg/kgds	S	0.06
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.03
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.03
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.03

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1039-1 1039-1 1039 (7-50)

Paraaf :







## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554839 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.03
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.64 <sup>1)</sup>
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>			
1,2-dichloorethaan	mg/kgds	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	mg/kgds	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	mg/kgds	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.14 <sup>1)</sup>
1,2-dichloorpropaan	mg/kgds	S	<0.05
tetrachlooretheen	mg/kgds	S	<0.01
tetrachloormethaan	mg/kgds	S	<0.05
1,1,1-trichloorethaan	mg/kgds	S	<0.05
1,1,2-trichloorethaan	mg/kgds	S	<0.05
trichlooretheen	mg/kgds	S	<0.05
chloroform	mg/kgds	S	<0.05
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>			
PCB 28	µg/kgds	S	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 <sup>1)</sup>
<b>MINERALE OLIE</b>			
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1039-1 1039-1 1039 (7-50)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554839 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554839 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN-ISO 16772 (meting)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
benzeen	Grond (AS3000)	Conform AS3030-1
tolueen	Grond (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grond (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grond (AS3000)	Conform AS3030-1
cis-1,2-dichlooretheen	Grond (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grond (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grond (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grond (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grond (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grond (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grond (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grond (AS3000)	Idem
chloroform	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554839 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2686791	26-04-2010	22-04-2010	ALC201

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11555297, versie nummer: 1

Rotterdam, 03-05-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555297 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
 Startdatum 26-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
droge stof	gew.-%	S	81.9	87.3	85.5
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	geen	geen	geen
VLUCHTIGE AROMATEN					
benzeen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05
tolueen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.1	<0.1	<0.1
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.105 <sup>1)</sup>	0.105 <sup>1)</sup>	0.105 <sup>1)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>1)</sup>	0.21 <sup>1)</sup>	0.21 <sup>1)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.1	<0.1	<0.1
MINERALE OLIE					
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1046-8 1046-8 1046 (200-250)
002	Grond (AS3000)	1047-1 1047-1 1047 (12-50)
003	Grond (AS3000)	1048-3 1048-3 1048 (50-100)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555297 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
Startdatum 26-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555297 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
Startdatum 26-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
benzeen	Grond (AS3000)	Conform AS3030-1
tolueen	Grond (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grond (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2687192	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
002	Y2687181	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
003	Y2687116	22-04-2010	22-04-2010	ALC201

Paraaf :





## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 8

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11555298, versie nummer: 1

Rotterdam, 03-05-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 8 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555298 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
 Startdatum 26-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
droge stof	gew.-%	S	92.1	80.7	80.3	76.8	87.4
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	geen	geen	geen	geen	geen
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>
tolueen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>	<0.05 <sup>1)2)</sup>
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>1)2)</sup>	<0.1 <sup>1)2)</sup>	<0.1 <sup>1)2)</sup>	<0.1 <sup>1)2)</sup>	<0.1 <sup>1)2)</sup>
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.105 <sup>1)2)3)</sup>	0.105 <sup>1)2)3)</sup>	0.105 <sup>1)2)3)</sup>	0.105 <sup>1)2)3)</sup>	0.105 <sup>1)2)3)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>3)</sup>	0.21 <sup>3)</sup>	0.21 <sup>3)</sup>	0.21 <sup>3)</sup>	0.21 <sup>3)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>1)2)</sup>	0.15 <sup>1)2)</sup>	<0.1 <sup>1)2)</sup>	<0.1 <sup>1)2)</sup>	<0.1 <sup>1)2)</sup>
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5 <sup>1)</sup>	<5	<5	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		13 <sup>1)</sup>	<5	<5	<5	9
fractie C22 - C30	mg/kgds		21 <sup>1)</sup>	<5	<5	<5	19
fractie C30 - C40	mg/kgds		26 <sup>1)</sup>	<5	<5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	60 <sup>1)</sup>	<20	<20	<20	30

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1033-4 1033-4 1033 (60-100)
002	Grond (AS3000)	1034-4 1034-4 1034 (100-150)
003	Grond (AS3000)	1034-6 1034-6 1034 (200-250)
004	Grond (AS3000)	1035-3 1035-3 1035 (100-150)
005	Grond (AS3000)	1036-3 1036-3 1036 (50-100)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555298 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
Startdatum 26-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

- 1 Het gehalte is indicatief i.v.m. overschrijding van de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 2 De periode tussen monsterneming en in behandeling nemen op het lab was groter dan de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 3 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555298 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
 Startdatum 26-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	006
droge stof	gew.-%	S	85.4
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	g	S	geen
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
tolueen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>1)2)</sup>
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.105 <sup>1)2)3)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>3)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>1)2)</sup>
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	1037-3 1037-3 1037 (80-100)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555298 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
Startdatum 26-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

006 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

- 1 Het gehalte is indicatief i.v.m. overschrijding van de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 2 De periode tussen monsterneming en in behandeling nemen op het lab was groter dan de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 3 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555298 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
 Startdatum 26-04-2010  
 Rapportagedatum 03-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
benzeen	Grond (AS3000)	Conform AS3030-1
tolueen	Grond (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grond (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2687103	22-04-2010	21-04-2010	ALC201
002	Y2687138	22-04-2010	21-04-2010	ALC201
003	Y2687134	22-04-2010	21-04-2010	ALC201
004	Y2588763	22-04-2010	22-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
005	Y2687123	22-04-2010	22-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
006	Y2687060	22-04-2010	21-04-2010	ALC201

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555298 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
Startdatum 26-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

Monsternummer: 001  
Monster beschrijvingen 1033-41033-4 1033 (60-100)

### Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.

Paraaf :

## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555298 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
Startdatum 26-04-2010  
Rapportagedatum 03-05-2010

Monsternummer: 005  
Monster beschrijvingen 1036-31036-3 1036 (50-100)

### Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 8

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11555772, versie nummer: 1

Rotterdam, 05-05-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 8 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555772 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
 Startdatum 27-04-2010  
 Rapportagedatum 05-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
droge stof	gew.-%	S	86.1	80.5	80.9	84.6
gewicht artefacten	g	S	54	46	36	52
aard van de artefacten	g	S	puin	puin	stenen	div. materialen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	6.9	7.2	5.5	7.4
<b>KORRELGROOTTEVERDELING</b>						
lutum (bodem)	% vd DS	S	<1	6.7	13	2.3
<b>METALEN</b>						
arseen	mg/kgds	S	320	15	14	16
barium	mg/kgds	S	460	120	94	50
cadmium	mg/kgds	S	5.3	1.1	0.5	1.2
chrom	mg/kgds	S	20	19	20	16
kobalt	mg/kgds	S	23	21	15	7.8
koper	mg/kgds	S	120	60	59	32
kwik	mg/kgds	S	0.30	0.43	0.51	0.62
lood	mg/kgds	S	320	80	90	120
molybdeen	mg/kgds	S	2.4	<1.5	<1.5	<1.5
nikkel	mg/kgds	S	43	25	26	17
zink	mg/kgds	S	3000	330	140	550
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>						
naftaleen	mg/kgds	S	0.03	0.02	0.04	0.03
fenantreen	mg/kgds	S	0.40	0.64	0.15	0.18
antraceen	mg/kgds	S	0.07	0.15	0.02	0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.66	1.5	0.11	0.17
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.34	0.72	0.09	0.10
chryseen	mg/kgds	S	0.40	0.77	0.11	0.12
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.20	0.41	0.05	0.06
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.29	0.63	0.07	0.08
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.19	0.48	0.05	0.04
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.20	0.46	0.05	0.05
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	2.8 <sup>1)</sup>	5.8 <sup>1)</sup>	0.73 <sup>1)</sup>	0.83 <sup>1)</sup>
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>						
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MMa MMa 1012 (0-30) 1012 (30-70) 1014 (8-50) 1044 (12-50) 1004 (5-20) 1004 (20-50) 1004 (50-70)
002	Grond (AS3000)	MMb MMb 1010 (2-50) 1041 (16-70) 1040 (17-70) 1042 (18-70) 1011 (10-30) 1043 (8-60) 1003 (8-55) 1001 (0-50) 1009 (7-50)
003	Grond (AS3000)	MMc MMc 1038 (100-150) 1038 (150-180) 1013 (100-150) 1013 (150-200) 1014 (150-180) 1044 (100-150) 1044 (150-200) 1003 (170-220) 1001 (100-150) 1001 (150-200)
004	Grond (AS3000)	MMd MMd 1011 (100-150) 1011 (150-200) 1014 (100-150) 1003 (100-140) 1003 (140-170)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555772 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
 Startdatum 27-04-2010  
 Rapportagedatum 05-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 <sup>1)</sup>	4.9 <sup>1)</sup>	4.9 <sup>1)</sup>	4.9 <sup>1)</sup>
<b>MINERALE OLIE</b>						
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5 <sup>2) 3)</sup>	<5 <sup>2) 3)</sup>	<5 <sup>2) 3)</sup>	<5 <sup>2) 3)</sup>
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5 <sup>2) 3)</sup>	6 <sup>2) 3)</sup>	<5 <sup>2) 3)</sup>	<5 <sup>2) 3)</sup>
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5 <sup>2) 3)</sup>	42 <sup>2) 3)</sup>	18 <sup>2) 3)</sup>	<5 <sup>2) 3)</sup>
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5 <sup>2) 3)</sup>	11 <sup>2) 3)</sup>	16 <sup>2) 3)</sup>	<5 <sup>2) 3)</sup>
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20 <sup>2) 3)</sup>	60 <sup>2) 3)</sup>	30 <sup>2) 3)</sup>	<20 <sup>2) 3)</sup>

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MMa MMa 1012 (0-30) 1012 (30-70) 1014 (8-50) 1044 (12-50) 1004 (5-20) 1004 (20-50) 1004 (50-70)
002	Grond (AS3000)	MMb MMb 1010 (2-50) 1041 (16-70) 1040 (17-70) 1042 (18-70) 1011 (10-30) 1043 (8-60) 1003 (8-55) 1001 (0-50) 1009 (7-50)
003	Grond (AS3000)	MMc MMc 1038 (100-150) 1038 (150-180) 1013 (100-150) 1013 (150-200) 1014 (150-180) 1044 (100-150) 1044 (150-200) 1003 (170-220) 1001 (100-150) 1001 (150-200)
004	Grond (AS3000)	MMd MMd 1011 (100-150) 1011 (150-200) 1014 (100-150) 1003 (100-140) 1003 (140-170)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555772 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
Startdatum 27-04-2010  
Rapportagedatum 05-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000
- 2 Het gehalte is indicatief i.v.m. overschrijding van de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 3 De periode tussen monsterneming en in behandeling nemen op het lab was groter dan de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555772 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
 Startdatum 27-04-2010  
 Rapportagedatum 05-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
arsen	Grond (AS3000)	Conform AS3050-1, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
chrom	Grond (AS3000)	Conform AS3050-1, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
kobalt	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN-ISO 16772 (meting)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2588924	20-04-2010	19-04-2010	ALC201
001	Y2588931	20-04-2010	19-04-2010	ALC201
001	Y2588933	20-04-2010	19-04-2010	ALC201
001	Y2687018	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
001	Y2687033	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
001	Y2687146	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
001	Y2687174	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
002	Y2588740	20-04-2010	19-04-2010	ALC201
002	Y2588746	20-04-2010	19-04-2010	ALC201

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555772 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
Startdatum 27-04-2010  
Rapportagedatum 05-05-2010

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking	
002	Y2588789	22-04-2010	22-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
002	Y2686800	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
002	Y2686801	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
002	Y2686838	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
002	Y2687065	21-04-2010	20-04-2010	ALC201	
002	Y2687143	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
002	Y2687178	26-04-2010	23-04-2010	ALC201	
003	Y2588753	20-04-2010	19-04-2010	ALC201	
003	Y2588768	20-04-2010	19-04-2010	ALC201	
003	Y2686814	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
003	Y2686821	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
003	Y2687013	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
003	Y2687029	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
003	Y2687151	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
003	Y2687175	26-04-2010	23-04-2010	ALC201	
003	Y2687190	26-04-2010	23-04-2010	ALC201	
004	Y2588739	20-04-2010	19-04-2010	ALC201	
004	Y2588752	20-04-2010	19-04-2010	ALC201	
004	Y2687137	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
004	Y2687141	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum
004	Y2687155	26-04-2010	26-04-2010	ALC201	Theoretische monsternamedatum

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555772 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
Startdatum 27-04-2010  
Rapportagedatum 05-05-2010

Monsternummer: 002  
Monster beschrijvingen MMbMMb 1010 (2-50) 1041 (16-70) 1040 (17-70) 1042 (18-70) 1011 (10-30) 1043 (8-60) 1003 (8-55) 1001 (0-50) 1009 (7-50)

### Karakterisering naar alkaantraject

benzine C9-C14  
kerosine en petroleum C10-C16  
diesel en gasolie C10-C28  
motorolie C20-C36  
stookolie C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.

Paraaf :



**Analyserapport**

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555772 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
Startdatum 27-04-2010  
Rapportagedatum 05-05-2010

Monsternummer: 003

Monster beschrijvingen MMcMMc 1038 (100-150) 1038 (150-180) 1013 (100-150) 1013 (150-200) 1014 (150-180) 1044 (100-150) 1044 (150-200) 1003 (170-220) 1001 (100-150) 1001 (150-200)

**Karakterisering naar alkaantraject**

benzine C9-C14  
kerosine en petroleum C10-C16  
diesel en gasolie C10-C28  
motorolie C20-C36  
stookolie C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.

**Paraaf :**



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11558939, versie nummer: 1

Rotterdam, 14-05-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11558939 - 1

Orderdatum 07-05-2010  
 Startdatum 07-05-2010  
 Rapportagedatum 14-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%	S	89.4
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	g	S	geen
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
tolueen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)2)</sup>
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>1)2)</sup>
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.105 <sup>1)2)3)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>3)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.1 <sup>1)2)</sup>
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5 <sup>1)2)</sup>
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5 <sup>1)2)</sup>
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5 <sup>1)2)</sup>
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5 <sup>1)2)</sup>
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20 <sup>1)2)</sup>

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1034-3 1034-3 1034 (80-100)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11558939 - 1

Orderdatum 07-05-2010  
Startdatum 07-05-2010  
Rapportagedatum 14-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

- 1 Het gehalte is indicatief i.v.m. overschrijding van de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 2 De periode tussen monsterneming en in behandeling nemen op het lab was groter dan de toegestane conserveertermijn volgens SIKB protocol 3001.
- 3 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11558939 - 1

Orderdatum 07-05-2010  
Startdatum 07-05-2010  
Rapportagedatum 14-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
benzeen	Grond (AS3000)	Conform AS3030-1
tolueen	Grond (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grond (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2687097	22-04-2010	22-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum

Paraaf :



## Analysereport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11567810, versie nummer: 1

Rotterdam, 11-06-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analysereport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analysereport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager

**Analyserapport**

 Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11567810 - 1

 Orderdatum 04-06-2010  
 Startdatum 04-06-2010  
 Rapportagedatum 11-06-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
droge stof	gew.-%	S	89.1	83.4	86.4	82.3	80.6
gewicht artefacten	g	S	15	14	81	66	36
aard van de artefacten	g	S	stenen	stenen	stenen	stenen	stenen
<b>METALEN</b>							
arseen	mg/kgds	S	11	130	420	14	13
cadmium	mg/kgds	S	<0.35	2.1	6.4	<0.35	<0.35
chrom	mg/kgds	S	17	26	24	20	16
koper	mg/kgds	S	22	150	340	30	24
kwik	mg/kgds	S	<0.10	0.43	1.4	0.17	<0.10
lood	mg/kgds	S	57	460	810	100	55
nikkel	mg/kgds	S	20	53	60	24	20
zink	mg/kgds	S	210	3800	11000	120	68

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MMA-1 MMA-1 1004 (5-20) 1004 (20-50) 1004 (50-70)
002	Grond (AS3000)	MMA-2 MMA-2 1012 (0-30) 1012 (30-70)
003	Grond (AS3000)	1014-1 1014-1 1014 (8-50)
004	Grond (AS3000)	1044-1 1044-1 1044 (12-50)
005	Grond (AS3000)	1011-1 1011-1 1011 (10-30)

Paraaf :

## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11567810 - 1

Orderdatum 04-06-2010  
Startdatum 04-06-2010  
Rapportagedatum 11-06-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.  
\* Na het nemen van deelmonsters ten behoeve van het bepalen van de bodemkenmerken (droge stof en eventueel organisch stof, lutum en pH-CaCl<sub>2</sub>), alsmede eventuele deelmonsters voor vluchtige verbindingen (BTEX, vluchtige halogenen, Cyanides), was geen 140 gram meer over voor de monstervoorbehandeling voor de overige parameters. Daarom is minder dan 140 gram voorbehandeld voor deze parameters.
- 005 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.  
\* Na het nemen van deelmonsters ten behoeve van het bepalen van de bodemkenmerken (droge stof en eventueel organisch stof, lutum en pH-CaCl<sub>2</sub>), alsmede eventuele deelmonsters voor vluchtige verbindingen (BTEX, vluchtige halogenen, Cyanides), was geen 140 gram meer over voor de monstervoorbehandeling voor de overige parameters. Daarom is minder dan 140 gram voorbehandeld voor deze parameters.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11567810 - 1

Orderdatum 04-06-2010  
 Startdatum 04-06-2010  
 Rapportagedatum 11-06-2010

Analyse	Eenheid	Q	006	007	008
droge stof	gew.-%	S	81.9	80.7	82.2
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	28
aard van de artefacten	g	S	geen	geen	stenen
<b>METALEN</b>					
arseen	mg/kgds	S	9.4	19	26
cadmium	mg/kgds	S	<0.35	<0.35	0.4
chromium	mg/kgds	S	15	17	17
koper	mg/kgds	S	20	40	69
kwik	mg/kgds	S	1.0	0.54	0.92
lood	mg/kgds	S	32	240	150
nikkel	mg/kgds	S	14	22	27
zink	mg/kgds	S	47	68	200

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	MMd-1 MMd-1 1003 (100-140) 1003 (140-170)
007	Grond (AS3000)	MMd-2 MMd-2 1011 (100-150) 1011 (150-200)
008	Grond (AS3000)	1014-3 1014-3 1014 (100-150)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11567810 - 1

Orderdatum 04-06-2010  
Startdatum 04-06-2010  
Rapportagedatum 11-06-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 006 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 007 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 008 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11567810 - 1

Orderdatum 04-06-2010  
 Startdatum 04-06-2010  
 Rapportagedatum 11-06-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
arseen	Grond (AS3000)	Conform AS3050-1, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
cadmium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
chromium	Grond (AS3000)	Conform AS3050-1, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
koper	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN-ISO 16772 (meting)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2588924	20-04-2010	19-04-2010	ALC201
001	Y2588931	20-04-2010	19-04-2010	ALC201
001	Y2588933	20-04-2010	19-04-2010	ALC201
002	Y2687018	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
002	Y2687033	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
003	Y2687146	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
004	Y2687174	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
005	Y2687143	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
006	Y2588739	20-04-2010	19-04-2010	ALC201
006	Y2588752	20-04-2010	19-04-2010	ALC201
007	Y2687137	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
007	Y2687141	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
008	Y2687155	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11573087, versie nummer: 1

Rotterdam, 25-06-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11573087 - 1

Orderdatum 21-06-2010  
Startdatum 21-06-2010  
Rapportagedatum 25-06-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%	S	82.1
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	g	S	geen
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	mg/kgds	S	<0.05
tolueen	mg/kgds	S	<0.05
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.1
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.105 <sup>1)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>1)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.1
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1049-2 1049-2 1049 (10-50)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11573087 - 1

Orderdatum 21-06-2010  
Startdatum 21-06-2010  
Rapportagedatum 25-06-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11573087 - 1

Orderdatum 21-06-2010  
Startdatum 21-06-2010  
Rapportagedatum 25-06-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
benzeen	Grond (AS3000)	Conform AS3030-1
tolueen	Grond (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grond (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2686047	21-06-2010	18-06-2010	ALC201

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11591446, versie nummer: 1

Rotterdam, 27-08-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11591446 - 1

Orderdatum 25-08-2010  
 Startdatum 25-08-2010  
 Rapportagedatum 27-08-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
droge stof	gew.-%	S	78.4	93.4	84.0	81.2	94.8
gewicht artefacten	g	S	<1	42	<1	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	geen	stenen	geen	geen	geen
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN							
1,2-dichloorethaan	mg/kgds	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	mg/kgds	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	mg/kgds	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>
1,2-dichloorpropan	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
tetrachlooretheen	mg/kgds	S	0.04	<0.01	<0.01	0.01	<0.01
tetrachloormethaan	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
1,1,1-trichloorethaan	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
1,1,2-trichloorethaan	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
trichlooretheen	mg/kgds	S	0.10	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
chloroform	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
vinylchloride	mg/kgds	S	<0.03	<0.03	<0.03	<0.03	<0.03

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	1053-2 1053-2 1053 (50-70)
002	Grond (AS3000)	1054-2 1054-2 1054 (60-70)
003	Grond (AS3000)	1056-3 1056-3 1056 (75-100)
004	Grond (AS3000)	1056-7 1056-7 1056 (250-300)
005	Grond (AS3000)	1051-1 1051-1 1051 (16-50)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11591446 - 1

Orderdatum 25-08-2010  
Startdatum 25-08-2010  
Rapportagedatum 27-08-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11591446 - 1

Orderdatum 25-08-2010  
Startdatum 25-08-2010  
Rapportagedatum 27-08-2010

---

**Analyse** **Eenheid** **Q** **006**

---

droge stof gew.-% S 97.7  
gewicht artefacten g S <1  
aard van de artefacten g S geen

## GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN

1,2-dichloorethaan mg/kgds S <0.1  
cis-1,2-dichlooretheen mg/kgds S <0.1  
trans-1,2-dichlooretheen mg/kgds S <0.1  
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor) mg/kgds S 0.14 <sup>1)</sup>  
1,2-dichloorpropaan mg/kgds S <0.05  
tetrachlooretheen mg/kgds S 0.01  
tetrachloormethaan mg/kgds S <0.05  
1,1,1-trichloorethaan mg/kgds S <0.05  
1,1,2-trichloorethaan mg/kgds S <0.05  
trichlooretheen mg/kgds S <0.05  
chloroform mg/kgds S <0.05  
vinylchloride mg/kgds S <0.03

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

---

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	1051-3 1051-3 1051 (100-150)

---

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11591446 - 1

Orderdatum 25-08-2010  
Startdatum 25-08-2010  
Rapportagedatum 27-08-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

006 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

### Voetnoten

---

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11591446 - 1

Orderdatum 25-08-2010  
 Startdatum 25-08-2010  
 Rapportagedatum 27-08-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grond (AS3000)	Conform AS3030-1
cis-1,2-dichlooretheen	Grond (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grond (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grond (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grond (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grond (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grond (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grond (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grond (AS3000)	Idem
chloroform	Grond (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	L2013390	24-08-2010	24-08-2010	ALC211
002	Y2893196	24-08-2010	24-08-2010	ALC201
003	Y2893069	24-08-2010	24-08-2010	ALC201
004	Y2893237	24-08-2010	24-08-2010	ALC201
005	Y2893170	24-08-2010	24-08-2010	ALC201
006	Y2893066	24-08-2010	24-08-2010	ALC201

Paraaf :



## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1053-2	1054-2	1056-3	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	78,4 --	93,4 --	84,0 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --	42 --	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --	Stenen --	Geen --				
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,040	0,66	1,3	0,10
cis-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,14 <sup>a</sup>	0,14 <sup>a</sup>	0,14 <sup>a</sup>	0,060	0,13	0,20	0,14
1,2-dichloorpropaan	<0,05 --	<0,05 --	<0,05 --				
tetrachlooretheen	0,04 <sup>*</sup>	<0,01	<0,01	0,030	0,90	1,8	0,050
tetrachloormethaan	<0,05	<0,05	<0,05	0,060	0,10	0,14	0,050
1,1,1-trichloorethaan	<0,05	<0,05	<0,05	0,050	1,5	3,0	0,050
1,1,2-trichloorethaan	<0,05	<0,05	<0,05	0,060	1,0	2,0	0,050
trichlooretheen	0,10 <sup>*</sup>	<0,05	<0,05	0,050	0,28	0,50	0,050
chloroform	<0,05	<0,05	<0,05	0,050	0,59	1,1	0,050
vinylchloride	<0,03 <sup>a</sup>	<0,03 <sup>a</sup>	<0,03 <sup>a</sup>	0,020	0,020	0,020	0,10

*Certificaatnr*      *monstercode en monstertraject (cm-mv):*

11591446-001    1053-2 1053-2 1053 (50-70)

11591446-002    1054-2 1054-2 1054 (60-70)

11591446-003    1056-3 1056-3 1056 (75-100)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 1%; humus 2%.*

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1056-7	1051-1	1051-3	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	81,2 --	94,8 --	97,7 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --	<1 --	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --	Geen --	Geen --				
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,040	0,66	1,3	0,10
cis-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,14 <sup>a</sup>	0,14 <sup>a</sup>	0,14 <sup>a</sup>	0,060	0,13	0,20	0,14
1,2-dichloorpropaan	<0,05 --	<0,05 --	<0,05 --				
tetrachlooretheen	0,01	<0,01	0,01	0,030	0,90	1,8	0,050
tetrachloormethaan	<0,05	<0,05	<0,05	0,060	0,10	0,14	0,050
1,1,1-trichloorethaan	<0,05	<0,05	<0,05	0,050	1,5	3,0	0,050
1,1,2-trichloorethaan	<0,05	<0,05	<0,05	0,060	1,0	2,0	0,050
trichlooretheen	<0,05	<0,05	<0,05	0,050	0,28	0,50	0,050
chloroform	<0,05	<0,05	<0,05	0,050	0,59	1,1	0,050
vinylchloride	<0,03 <sup>a</sup>	<0,03 <sup>a</sup>	<0,03 <sup>a</sup>	0,020	0,020	0,020	0,10

*Certificaatnr*      *monstercode en monstertraject (cm-mv):*

11591446-004    1056-7 1056-7 1056 (250-300)

11591446-005    1051-1 1051-1 1051 (16-50)

11591446-006    1051-3 1051-3 1051 (100-150)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 1%; humus 2%.*

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.



**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1018-5	1021-3	1025-6	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	95,1 --	96,6 --	76,1 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --	<1 --	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --	Geen --	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	<0,05	<0,05	<0,05	0,15	0,48	0,81	0,18
tolueen	<0,05	<0,05	<0,05	0,15	12	24	0,18
ethylbenzeen	<0,05	<0,05	<0,05	0,15	41	81	0,18
o-xyleen	<0,05 --	<0,05 --	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,105	0,105	0,33	6,5	13	0,39
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --	0,21 --	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	<5 --	<5 --	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --	<5 --	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --	<5 --	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --	<5 --	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	<20	<20	141	1920	3700	141

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11554800-001 1018-5 1018-5 1018 (200-250)

11554800-002 1021-3 1021-3 1021 (80-130)

11554800-003 1025-6 1025-6 1025 (200-250)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 2.3%; humus 7.4%.

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1027-5	1028-5	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	82,5 --	83,5 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --	Geen --				
<b>MINERALE OLIE</b>						
fractie C10 - C12	<5 --	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	<20	137	1868	3600	137

---

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11554800-004 1027-5 1027-5 1027 (150-200)

11554800-005 1028-5 1028-5 1028 (180-200)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.7%; humus 7.2%.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	MM1	MM2	MM3	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	93,8 --	95,0 --	97,0 --				
gewicht artefacten(g)	25 --	<1 --	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Stenen --	Geen --	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	<0,05	<0,05	<0,05	0,14	0,46	0,77	0,18
tolueen	<0,05	<0,05	<0,05	0,14	11	22	0,18
ethylbenzeen	<0,05	<0,05	<0,05	0,14	39	77	0,18
o-xyleen	<0,05 --	<0,05 --	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,105	0,105	0,32	6,1	12	0,37
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --	0,21 --	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	<5 --	<5 --	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --	<5 --	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --	<5 --	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --	<5 --	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	<20	<20	133	1816	3500	133

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11554800-006 MM1 MM1 1019 (50-100) 1020 (50-100)

11554800-007 MM2 MM2 1022 (50-80) 1022 (80-100) 1023 (50-100) 1026 (35-85)

11554800-008 MM3 MM3 1029 (70-90) 1029 (90-100) 1031 (50-100) 1032 (50-100)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.8%; humus 7%.

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1002-1	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	80,6 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,11	0,36	0,60	0,14
tolueen	<0,05	0,11	8,9	18	0,14
ethylbenzeen	<0,05	0,11	30	60	0,14
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,25	4,8	9,4	0,29
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	104	1427	2750	104

Certificaatnr 11554813-001 monstercode en monstertraject (cm-mv): 1002-1 1002-1 1002 (6-50)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 13%; humus 5.5%.

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	MM4	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	77,7 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,14	0,47	0,79	0,18
tolueen	<0,05	0,14	12	23	0,18
ethylbenzeen	<0,05	0,14	40	79	0,18
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,32	6,3	12	0,38
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	137	1868	3600	137

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):  
 11554818-001    MM4 MM4 1006 (50-80) 1007 (60-100)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.7%; humus 7.2%.

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.



---

***Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)***

---

monstercode	1015-2	AW	T	I	AS3000
-------------	--------	----	---	---	--------

---

droge stof(gew.-%)	86,1 --
gewicht artefacten(g)	52 --
aard van de artefacten(g)	Stenen --

**POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN**

naftaleen	0,12 --				
fenantreen	1,3 --				
antraceen	0,18 --				
fluoranteen	1,2 --				
benzo(a)antraceen	0,51 --				
chryseen	0,69 --				
benzo(k)fluoranteen	0,32 --				
benzo(a)pyreen	0,44 --				
benzo(ghi)peryleen	0,35 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,35 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	5,5 *	1,5	21	40	1,0

---

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):  
 11554823-001    1015-2 1015-2 1015 (50-100)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.8%; humus 7%.*

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1016-1	1017-1	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	81,0 --	80,8 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --	Geen --				
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>						
naftaleen	0,02 --	0,01 --				
fenantreen	0,13 --	0,12 --				
antraceen	0,01 --	0,01 --				
fluoranteen	0,07 --	0,14 --				
benzo(a)antraceen	0,04 --	0,09 --				
chryseen	0,09 --	0,12 --				
benzo(k)fluoranteen	0,03 --	0,05 --				
benzo(a)pyreen	0,03 --	0,07 --				
benzo(ghi)peryleen	0,03 --	0,05 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,03 --	0,05 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0,48	0,72	1,5	21	40	1,0

---

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):

11554823-002    1016-1 1016-1 1016 (25-50)

11554823-003    1017-1 1017-1 1017 (20-50)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.7%; humus 7.2%.*

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1013-1	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	85,8 --				
gewicht artefacten(g)	33 --				
aard van de artefacten(g)	Puin --				
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	7,0 --				
lutum (bodem)(% vd DS)	6,8 --				
<b>METALEN</b>					
barium <sup>+</sup>	45			380	78
cadmium	<0,35	0,45	5,2	9,8	0,45
kobalt	31 *	6,5	44	82	6,5
koper	47 *	26	74	123	26
kwik	0,30 *	0,12	14	28	0,12
lood	100 *	38	218	398	38
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	1,5
nikkel	16	17	32	48	17
zink	67	81	248	416	81
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
naftaleen	0,01 --				
fenantreen	0,10 --				
antraceen	<0,01 --				
fluoranteen	0,04 --				
benzo(a)antraceen	0,04 --				
chryseen	0,05 --				
benzo(k)fluoranteen	0,03 --				
benzo(a)pyreen	0,03 --				
benzo(ghi)peryleen	0,04 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,03 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0,38	1,5	21	40	1,0
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
PCB 28(µg/kgds)	<1 --				
PCB 52(µg/kgds)	<1 --				
PCB 101(µg/kgds)	<1 --				
PCB 118(µg/kgds)	<1 --				
PCB 138(µg/kgds)	<1 --				
PCB 153(µg/kgds)	<1 --				
PCB 180(µg/kgds)	<1 --				
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,9	14	357	700	34
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	133	1816	3500	133

Certificaatnr 11554825-001 monstercode en monstertraject (cm-mv): 1013-1 1013-1 1013 (20-50)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.8%; humus 7%.

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
- + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1008-2	AW	T	I	AS3000
-------------	--------	----	---	---	--------

---

droge stof(gew.-%)	86,8 --
--------------------	---------

gewicht artefacten(g)	130 --
-----------------------	--------

aard van de artefacten(g)	Stenen --
---------------------------	-----------

**METALEN**

chromium	<15	30	63	97	30
----------	-----	----	----	----	----

---

*Certificaatnr*    *monstercode en monstertraject (cm-mv):*

11554831-001    1008-2 1008-2 1008 (30-50)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 1%; humus 6.9%.*

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1039-1	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	79,5 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	8,5 --				
lutum (bodem)(% vd DS)	8,8 --				
<b>METALEN</b>					
barium <sup>+</sup>	140			439	91
cadmium	0,4	0,49	5,5	11	0,49
kobalt	17 *	7,4	51	94	7,4
koper	40 *	28	81	134	28
kwik	0,30 *	0,12	15	29	0,12
lood	100 *	40	230	420	40
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	1,5
nikkel	20 *	19	36	54	19
zink	130 *	89	274	458	89
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,17	0,55	0,94	0,21
tolueen	<0,05	0,17	14	27	0,21
ethylbenzeen	<0,05	0,17	47	94	0,21
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,38	7,4	14	0,45
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
naftaleen	0,16 --				
fenantreen	0,13 --				
antraceen	0,01 --				
fluoranteen	0,11 --				
benzo(a)antraceen	0,05 --				
chryseen	0,06 --				
benzo(k)fluoranteen	0,03 --				
benzo(a)pyreen	0,03 --				
benzo(ghi)peryleen	0,03 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,03 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0,64	1,5	21	40	1,0
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
1,2-dichloorethaan	<0,1	0,17	2,8	5,4	0,42
cis-1,2-dichlooretheen	<0,1 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,14	0,26	0,55	0,85	0,60
1,2-dichloorpropaan	<0,05 --				
tetrachlooretheen	<0,01	0,13	3,8	7,5	0,21
tetrachloormethaan	<0,05	0,26	0,42	0,60	0,21
1,1,1-trichloorethaan	<0,05	0,21	6,5	13	0,21
1,1,2-trichloorethaan	<0,05	0,26	4,4	8,5	0,21
trichlooretheen	<0,05	0,21	1,2	2,1	0,21
chloroform	<0,05	0,21	2,5	4,8	0,21
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
PCB 28(µg/kgds)	<1 --				
PCB 52(µg/kgds)	<1 --				
PCB 101(µg/kgds)	<1 --				
PCB 118(µg/kgds)	<1 --				
PCB 138(µg/kgds)	<1 --				
PCB 153(µg/kgds)	<1 --				
PCB 180(µg/kgds)	<1 --				



som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,9	17	434	850	42
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	162	2206	4250	162

Certificaatnr      monstercode en monstertraject (cm-mv):  
 11554839-001      1039-1 1039-1 1039 (7-50)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 8.8%; humus 8.5%.*

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1046-8	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	81,9 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,11	0,36	0,60	0,14
tolueen	<0,05	0,11	8,9	18	0,14
ethylbenzeen	<0,05	0,11	30	60	0,14
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,25	4,8	9,4	0,29
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	104	1427	2750	104

---

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):

11555297-001    1046-8 1046-8 1046 (200-250)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 13%; humus 5.5%.*

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1047-1	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	87,3 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,14	0,45	0,76	0,17
tolueen	<0,05	0,14	11	22	0,17
ethylbenzeen	<0,05	0,14	38	76	0,17
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,31	6,0	12	0,36
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	131	1791	3450	131

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):

11555297-002    1047-1 1047-1 1047 (12-50)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 1%; humus 6.9%.*

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1048-3	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	85,5 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,14	0,47	0,79	0,18
tolueen	<0,05	0,14	12	23	0,18
ethylbenzeen	<0,05	0,14	40	79	0,18
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,32	6,3	12	0,38
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	137	1868	3600	137

---

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):

11555297-003    1048-3 1048-3 1048 (50-100)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.7%; humus 7.2%.*

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1033-4	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	92,1 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,14	0,46	0,77	0,18
tolueen	<0,05	0,14	11	22	0,18
ethylbenzeen	<0,05	0,14	39	77	0,18
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,32	6,1	12	0,37
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	13 --				
fractie C22 - C30	21 --				
fractie C30 - C40	26 --				
totaal olie C10 - C40	60	133	1816	3500	133

---

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):

11555298-001    1033-4 1033-4 1033 (60-100)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.8%; humus 7%.*

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1034-4	1035-3	1036-3	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	80,7 --	76,8 --	87,4 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --	<1 --	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --	Geen --	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	<0,05	<0,05	<0,05	0,14	0,47	0,79	0,18
tolueen	<0,05	<0,05	<0,05	0,14	12	23	0,18
ethylbenzeen	<0,05	<0,05	<0,05	0,14	40	79	0,18
o-xyleen	<0,05 --	<0,05 --	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,105	0,105	0,32	6,3	12	0,38
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --	0,21 --	0,21 --				
naftaleen	0,15 --	<0,1 --	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	<5 --	<5 --	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --	<5 --	9 --				
fractie C22 - C30	<5 --	<5 --	19 --				
fractie C30 - C40	<5 --	<5 --	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	<20	30	137	1868	3600	137

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11555298-002 1034-4 1034-4 1034 (100-150)

11555298-004 1035-3 1035-3 1035 (100-150)

11555298-005 1036-3 1036-3 1036 (50-100)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.7%; humus 7.2%.



**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1037-3	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	85,4 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,14	0,47	0,79	0,18
tolueen	<0,05	0,14	12	23	0,18
ethylbenzeen	<0,05	0,14	40	79	0,18
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,32	6,3	12	0,38
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	137	1868	3600	137

Certificaatnr 11555298-006 monstercode en monstertraject (cm-mv): 1037-3 1037-3 1037 (80-100)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.7%; humus 7.2%.

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1034-6	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	80,3 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,11	0,36	0,60	0,14
tolueen	<0,05	0,11	8,9	18	0,14
ethylbenzeen	<0,05	0,11	30	60	0,14
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,25	4,8	9,4	0,29
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	104	1427	2750	104

---

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):

11555298-003    1034-6 1034-6 1034 (200-250)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 13%; humus 5.5%.*

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	MMA	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	86,1 --				
gewicht artefacten(g)	54 --				
aard van de artefacten(g)	Puin --				
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	6,9 --				
lutum (bodem)(% vd DS)	<1 --				
<b>METALEN</b>					
arsen	320 ***	13	31	49	13
barium <sup>+</sup>	460 ***			237	49
cadmium	5,3 **	0,43	4,8	9,3	0,43
chrom	20	30	63	97	30
kobalt	23 *	4,3	29	54	4,3
koper	120 ***	23	65	107	23
kwik	0,30 *	0,11	13	26	0,11
lood	320 **	35	201	367	35
molybdeen	2,4 *	1,5	96	190	1,5
nikkel	43 ***	12	23	34	12
zink	3000 ***	66	204	341	66
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
naftaleen	0,03 --				
fenantreen	0,40 --				
antraceen	0,07 --				
fluoranteen	0,66 --				
benzo(a)antraceen	0,34 --				
chryseen	0,40 --				
benzo(k)fluoranteen	0,20 --				
benzo(a)pyreen	0,29 --				
benzo(ghi)peryleen	0,19 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,20 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	2,8 *	1,5	21	40	1,0
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
PCB 28(µg/kgds)	<1 --				
PCB 52(µg/kgds)	<1 --				
PCB 101(µg/kgds)	<1 --				
PCB 118(µg/kgds)	<1 --				
PCB 138(µg/kgds)	<1 --				
PCB 153(µg/kgds)	<1 --				
PCB 180(µg/kgds)	<1 --				
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,9	14	352	690	34
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	131	1791	3450	131

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11555772-001 MMA MMA 1012 (0-30) 1012 (30-70) 1014 (8-50) 1044 (12-50) 1004 (5-20) 1004 (20-50) 1004 (50-70)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 1%; humus 6.9%.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	MMb	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	80,5 --				
gewicht artefacten(g)	46 --				
aard van de artefacten(g)	Puin --				
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	7,2 --				
lutum (bodem)(% vd DS)	6,7 --				
<b>METALEN</b>					
arsen	15 *	14	34	54	14
barium <sup>+</sup>	120			377	78
cadmium	1,1 *	0,46	5,2	9,9	0,46
chrom	19	35	74	114	35
kobalt	21 *	6,5	44	82	6,5
koper	60 *	26	75	123	26
kwik	0,43 *	0,12	14	28	0,12
lood	80 *	38	218	398	38
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	1,5
nikkel	25 *	17	32	48	17
zink	330 **	81	248	416	81
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
naftaleen	0,02 --				
fenantreen	0,64 --				
antraceen	0,15 --				
fluoranteen	1,5 --				
benzo(a)antraceen	0,72 --				
chryseen	0,77 --				
benzo(k)fluoranteen	0,41 --				
benzo(a)pyreen	0,63 --				
benzo(ghi)peryleen	0,48 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,46 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	5,8 *	1,5	21	40	1,0
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
PCB 28(µg/kgds)	<1 --				
PCB 52(µg/kgds)	<1 --				
PCB 101(µg/kgds)	<1 --				
PCB 118(µg/kgds)	<1 --				
PCB 138(µg/kgds)	<1 --				
PCB 153(µg/kgds)	<1 --				
PCB 180(µg/kgds)	<1 --				
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,9	14	367	720	35
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	6 --				
fractie C22 - C30	42 --				
fractie C30 - C40	11 --				
totaal olie C10 - C40	60	137	1868	3600	137

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11555772-002 MMb MMb 1010 (2-50) 1041 (16-70) 1040 (17-70) 1042 (18-70) 1011 (10-30) 1043 (8-60) 1003 (8-55)  
1001 (0-50) 1009 (7-50)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.7%; humus 7.2%.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	MMc	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	80,9 --				
gewicht artefacten(g)	36 --				
aard van de artefacten(g)	Stenen --				
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	5,5 --				
lutum (bodem)(% vd DS)	13 --				
<b>METALEN</b>					
arsen	14	15	37	59	15
barium <sup>+</sup>	94			564	116
cadmium	0,5 *	0,46	5,3	10	0,46
chrom	20	42	89	137	42
kobalt	15 *	9,4	64	119	9,4
koper	59 *	29	83	138	29
kwik	0,51 *	0,13	15	30	0,13
lood	90 *	40	234	427	40
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	1,5
nikkel	26 *	23	44	66	23
zink	140 *	97	299	500	97
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
naftaleen	0,04 --				
fenantreen	0,15 --				
antraceen	0,02 --				
fluoranteen	0,11 --				
benzo(a)antraceen	0,09 --				
chryseen	0,11 --				
benzo(k)fluoranteen	0,05 --				
benzo(a)pyreen	0,07 --				
benzo(ghi)peryleen	0,05 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,05 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0,73	1,5	21	40	1,0
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
PCB 28(µg/kgds)	<1 --				
PCB 52(µg/kgds)	<1 --				
PCB 101(µg/kgds)	<1 --				
PCB 118(µg/kgds)	<1 --				
PCB 138(µg/kgds)	<1 --				
PCB 153(µg/kgds)	<1 --				
PCB 180(µg/kgds)	<1 --				
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,9	11	280	550	27
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	18 --				
fractie C30 - C40	16 --				
totaal olie C10 - C40	30	104	1427	2750	104

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11555772-003 MMc MMc 1038 (100-150) 1038 (150-180) 1013 (100-150) 1013 (150-200) 1014 (150-180) 1044 (100-150) 1044 (150-200) 1003 (170-220) 1001 (100-150) 1001 (150-200)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 13%; humus 5.5%.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	MMd	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	84,6 --				
gewicht artefacten(g)	52 --				
aard van de artefacten(g)	Div. --				
	materiale				
	n				
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	7,4 --				
lutum (bodem)(% vd DS)	2,3 --				
<b>METALEN</b>					
arsen	16 *	13	31	49	13
barium <sup>+</sup>	50			246	51
cadmium	1,2 *	0,44	5,0	9,5	0,44
chrom	16	30	64	98	30
kobalt	7,8 *	4,4	30	56	4,4
koper	32 *	23	67	110	23
kwik	0,62 *	0,11	13	26	0,11
lood	120 *	35	204	372	35
molybdeen	<1,5	1,5	96	190	1,5
nikkel	17 *	12	24	35	12
zink	550 ***	68	209	350	68
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
naftaleen	0,03 --				
fenantreen	0,18 --				
antraceen	0,01 --				
fluoranteen	0,17 --				
benzo(a)antraceen	0,10 --				
chryseen	0,12 --				
benzo(k)fluoranteen	0,06 --				
benzo(a)pyreen	0,08 --				
benzo(ghi)peryleen	0,04 --				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,05 --				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0,83	1,5	21	40	1,0
<b>POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)</b>					
PCB 28(µg/kgds)	<1 --				
PCB 52(µg/kgds)	<1 --				
PCB 101(µg/kgds)	<1 --				
PCB 118(µg/kgds)	<1 --				
PCB 138(µg/kgds)	<1 --				
PCB 153(µg/kgds)	<1 --				
PCB 180(µg/kgds)	<1 --				
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,9	15	377	740	36
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	141	1920	3700	141

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11555772-004 MMd MMd 1011 (100-150) 1011 (150-200) 1014 (100-150) 1003 (100-140) 1003 (140-170)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 2.3%; humus 7.4%.

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.



**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1034-3	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	89,4 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,14	0,46	0,77	0,18
tolueen	<0,05	0,14	11	22	0,18
ethylbenzeen	<0,05	0,14	39	77	0,18
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,32	6,1	12	0,37
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	133	1816	3500	133

Certificaatnr 11558939-001  
 monstercode en monstertraject (cm-mv): 1034-3 1034-3 1034 (80-100)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.8%; humus 7%.

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	MMA-1	MMA-2	1014-1	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	89,1 --	83,4 --	86,4 --				
gewicht artefacten(g)	15 --	14 --	81 --				
aard van de artefacten(g)	Stenen --	Stenen --	Stenen --				
<b>METALEN</b>							
arseen	11	130 ***	420 ***	13	31	49	13
cadmium	<0,35	2,1 *	6,4 **	0,43	4,8	9,3	0,43
chrom	17	26	24	30	63	97	30
koper	22	150 ***	340 ***	23	65	107	23
kwik	<0,10	0,43 *	1,4 *	0,11	13	26	0,11
lood	57 *	460 ***	810 ***	35	201	367	35
nikkel	20 *	53 ***	60 ***	12	23	34	12
zink	210 **	3800 ***	11000 ***	66	204	341	66

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11567810-001 MMA-1 MMA-1 1004 (5-20) 1004 (20-50) 1004 (50-70)

11567810-002 MMA-2 MMA-2 1012 (0-30) 1012 (30-70)

11567810-003 1014-1 1014-1 1014 (8-50)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 1%; humus 6.9%.

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1044-1	AW	T	I	AS3000
-------------	--------	----	---	---	--------

---

droge stof(gew.-%)	82,3 --				
--------------------	---------	--	--	--	--

gewicht artefacten(g)	66 --				
-----------------------	-------	--	--	--	--

aard van de artefacten(g)	Stenen --				
---------------------------	-----------	--	--	--	--

**METALEN**

arseen	14 *	13	31	49	13
--------	------	----	----	----	----

cadmium	<0,35	0,43	4,8	9,3	0,43
---------	-------	------	-----	-----	------

chromium	20	30	63	97	30
----------	----	----	----	----	----

koper	30 *	23	65	107	23
-------	------	----	----	-----	----

kwik	0,17 *	0,11	13	26	0,11
------	--------	------	----	----	------

lood	100 *	35	201	367	35
------	-------	----	-----	-----	----

nikkel	24 **	12	23	34	12
--------	-------	----	----	----	----

zink	120 *	66	204	341	66
------	-------	----	-----	-----	----

---

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):

11567810-004    1044-1 1044-1 1044 (12-50)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 1%; humus 6.9%.

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1011-1	AW	T	I	AS3000
-------------	--------	----	---	---	--------

---

droge stof(gew.-%)	80,6 --				
--------------------	---------	--	--	--	--

gewicht artefacten(g)	36 --				
-----------------------	-------	--	--	--	--

aard van de artefacten(g)	Stenen --				
---------------------------	-----------	--	--	--	--

**METALEN**

arsen	13	14	34	54	14
-------	----	----	----	----	----

cadmium	<0,35	0,46	5,2	9,9	0,46
---------	-------	------	-----	-----	------

chrom	16	35	74	114	35
-------	----	----	----	-----	----

koper	24	26	75	123	26
-------	----	----	----	-----	----

kwik	<0,10	0,12	14	28	0,12
------	-------	------	----	----	------

lood	55 *	38	218	398	38
------	------	----	-----	-----	----

nikkel	20 *	17	32	48	17
--------	------	----	----	----	----

zink	68	81	248	416	81
------	----	----	-----	-----	----

---

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):

11567810-005    1011-1 1011-1 1011 (10-30)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.7%; humus 7.2%.

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	MMd-1	MMd-2	1014-3	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	81,9 --	80,7 --	82,2 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --	<1 --	28 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --	Geen --	Stenen --				
<b>METALEN</b>							
arseen	9,4	19 *	26 *	13	31	49	13
cadmium	<0,35	<0,35	0,4	0,44	5,0	9,5	0,44
chrom	15	17	17	30	64	98	30
koper	20	40 *	69 **	23	67	110	23
kwik	1,0 *	0,54 *	0,92 *	0,11	13	26	0,11
lood	32	240 **	150 *	35	204	372	35
nikkel	14 *	22 *	27 **	12	24	35	12
zink	47	68	200 *	68	209	350	68

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):  
 11567810-006 MMd-1 MMd-1 1003 (100-140) 1003 (140-170)  
 11567810-007 MMd-2 MMd-2 1011 (100-150) 1011 (150-200)  
 11567810-008 1014-3 1014-3 1014 (100-150)

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 2.3%; humus 7.4%.

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

---

**Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1049-2	AW	T	I	AS3000
droge stof(gew.-%)	82,1 --				
gewicht artefacten(g)	<1 --				
aard van de artefacten(g)	Geen --				
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,05	0,14	0,47	0,79	0,18
tolueen	<0,05	0,14	12	23	0,18
ethylbenzeen	<0,05	0,14	40	79	0,18
o-xyleen	<0,05 --				
p- en m-xyleen	<0,1 --				
xylenen (0.7 factor)	0,105	0,32	6,3	12	0,38
totaal BTEX (0.7 factor)	0,21 --				
naftaleen	<0,1 --				
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<5 --				
fractie C12 - C22	<5 --				
fractie C22 - C30	<5 --				
fractie C30 - C40	<5 --				
totaal olie C10 - C40	<20	137	1868	3600	137

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):

11573087-001    1049-2 1049-2 1049 (10-50)

*De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van de volgende samenstelling: lutum 6.7%; humus 7.2%.*



**BIJLAGE IX    Analyseresultaten en toetsingstabellen verkennend en verificatie-onderzoek  
grondwater**

## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 10

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11557625, versie nummer: 3

Rotterdam, 28-07-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 10 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
 Startdatum 04-05-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
<b>METALEN</b>							
arseen	µg/l	S				<10	
barium	µg/l	S				<45	
cadmium	µg/l	S				<0.8	
chromium	µg/l	S				<1	
kobalt	µg/l	S				<5	
koper	µg/l	S				<15	
kwik	µg/l	S				<0.05	
lood	µg/l	S				<15	
molybdeen	µg/l	S				8.2	
nikkel	µg/l	S				<15	
zink	µg/l	S				<60	
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	µg/l	S	<0.2			<0.2	
tolueen	µg/l	S	<0.3			<0.3	
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.3			<0.3	
o-xyleen	µg/l	S	<0.1			<0.1	
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2			<0.2	
xylenen	µg/l	S	<0.3			<0.3	
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21			0.21	
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l	S	0.8				
styreen	µg/l	S				<0.3	
naftaleen	µg/l	S	<0.05			0.11	
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,1-dichloorethaan	µg/l	S				<0.6	
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
1,1-dichlooretheen	µg/l	S				<0.1	
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.51	2.9	0.58	0.59	2.5
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	0.31
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.58	2.9	0.65	0.66	2.8
dichloormethaan	µg/l	S				<0.2	
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S				<0.25	
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S				<0.25	
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S				0.53	
tetrachlooretheen	µg/l	S	2.9	73	51	59	110

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	109-1-1 109-1-1 109 (-1290)
002	Grondwater (AS3000)	10-1-1 10-1-1 10 (-490)
003	Grondwater (AS3000)	1-1-1 1-1-1 1 (-480)
004	Grondwater (AS3000)	1014-1-1 1014-1-1 1014 (-500)
005	Grondwater (AS3000)	103-1-1 103-1-1 103 (-500)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
 Startdatum 04-05-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	1.0	0.16	0.19	0.31
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6	1.00	<0.6	<0.6	1.2
chloroform	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
tribroommethaan	µg/l	S				<0.2	
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	µg/l		<25			<25	
fractie C12 - C22	µg/l		<25			<25	
fractie C22 - C30	µg/l		<25			<25	
fractie C30 - C40	µg/l		<25			<25	
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<100			<100	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	109-1-1 109-1-1 109 (-1290)
002	Grondwater (AS3000)	10-1-1 10-1-1 10 (-490)
003	Grondwater (AS3000)	1-1-1 1-1-1 1 (-480)
004	Grondwater (AS3000)	1014-1-1 1014-1-1 1014 (-500)
005	Grondwater (AS3000)	103-1-1 103-1-1 103 (-500)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
Startdatum 04-05-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
 Startdatum 04-05-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	006	007	008	009	010
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	µg/l	S			<0.2	<0.2	<0.2
tolueen	µg/l	S			<0.3	<0.3	<0.3
ethylbenzeen	µg/l	S			<0.3	<0.3	<0.3
o-xyleen	µg/l	S			<0.1	<0.1	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S			<0.2	<0.2	<0.2
xylenen	µg/l	S			<0.3	<0.3	<0.3
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S			0.21	0.21	0.21
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l				0.8	0.8	0.8
naftaleen	µg/l	S			<0.05	<0.05	<0.05
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.39	2.6	1.9	<0.1	0.33
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	0.26	<0.1	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.46	2.6	2.1	0.14	0.40
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
tetrachlooretheen	µg/l	S	4.4	21	35	<0.1	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	3.0	<0.1	0.41	<0.1	1.8
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6	0.79	0.62	<0.6	<0.6
chloroform	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	0.13
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	µg/l				<25	<25	<25
fractie C12 - C22	µg/l				<25	<25	<25
fractie C22 - C30	µg/l				<25	<25	<25
fractie C30 - C40	µg/l				<25	<25	<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S			<100	<100	<100

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grondwater (AS3000)	104-1-1 104-1-1 104 (-505)
007	Grondwater (AS3000)	onbekend 1-1 onbekend 1-1 onbekend (-760)
008	Grondwater (AS3000)	13-1-1 13-1-1 13 (-450)
009	Grondwater (AS3000)	9-1-1 9-1-1 9 (-400)
010	Grondwater (AS3000)	A-1-1 A-1-1 A (-490)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
Startdatum 04-05-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 006 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 007 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 008 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 009 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 010 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
Startdatum 04-05-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

**Analyse** **Eenheid** **Q** **011**

---

## GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN

1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
tetrachlooretheen	µg/l	S	0.38
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.64
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6
chloroform	µg/l	S	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

---

**Nummer** **Monstersoort** **Monsterspecificatie**

---

011	Grondwater (AS3000)	H-1-1 H-1-1 H (-420)
-----	------------------------	----------------------

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
Startdatum 04-05-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

011 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
 Startdatum 04-05-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5
arsenen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3150-1 en conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
chrom	Grondwater (AS3000)	Conform AS3150-1 en conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
kobalt	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G8080567	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
001	G8080573	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
002	G8080562	04-05-2010	03-05-2010	ALC236

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
Startdatum 04-05-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
003	G8040068	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
004	B0921146	04-05-2010	03-05-2010	ALC204
004	B0921152	04-05-2010	03-05-2010	ALC204
004	G8040054	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
004	G8040061	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
005	G8080580	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
006	G8040048	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
007	G8080575	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
008	G8040042	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
008	G8040043	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
009	G8040049	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
009	G8040055	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
010	G8080561	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
010	G8080585	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
011	G8080579	04-05-2010	03-05-2010	ALC236

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11584957, versie nummer: 1

Rotterdam, 30-07-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11584957 - 1

Orderdatum 28-07-2010  
Startdatum 28-07-2010  
Rapportagedatum 30-07-2010

---

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

---

## VLUCHTIGE AROMATEN

benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.3
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.3
o-xyleen	µg/l	S	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2
xylenen	µg/l	S	<0.3
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l		0.8
naftaleen	µg/l	S	<0.05

## MINERALE OLIE

fractie C10 - C12	µg/l		<25
fractie C12 - C22	µg/l		<25
fractie C22 - C30	µg/l		<25
fractie C30 - C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<100

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

---

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	1-1-2 1-1-2 1 (280-480)

---

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11584957 - 1

Orderdatum 28-07-2010  
Startdatum 28-07-2010  
Rapportagedatum 30-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11584957 - 1

Orderdatum 28-07-2010  
Startdatum 28-07-2010  
Rapportagedatum 30-07-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G8080723	28-07-2010	27-07-2010	ALC236
001	G8080724	28-07-2010	27-07-2010	ALC236
001	G8081153	28-07-2010	27-07-2010	ALC236

Paraaf :



## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
- + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.



**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	109-1-1	10-1-1	1-1-1	S	T	I	AS3000
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	<0,2	-	-	0,20	15	30	0,20
tolueen	<0,3	-	-	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	<0,3	-	-	4,0	77	150	4,0
o-xyleen	<0,1 --	-	-				
p- en m-xyleen	<0,2 --	-	-				
xylenen	<0,3 --	-	-	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	0,21 <sup>a</sup>	-	-	0,20	35	70	0,21
totaal BTEX (0.7 factor)	0,8 --	-	-				
naftaleen	<0,05 <sup>a</sup>	-	-	0,01	35	70	0,050
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	0,51 --	2,9 --	0,58 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,58 *	2,9 *	0,65 *	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	2,9 *	73 ***	51 ***	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	1,0 *	0,16 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	1,00	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	<25 --	-	-				
fractie C12 - C22	<25 --	-	-				
fractie C22 - C30	<25 --	-	-				
fractie C30 - C40	<25 --	-	-				
totaal olie C10 - C40	<100 <sup>a</sup>	-	-	50	325	600	100

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11557625-001 109-1-1 109-1-1 109 (-1290)

11557625-002 10-1-1 10-1-1 10 (-490)

11557625-003 1-1-1 1-1-1 1 (-480)

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1014-1-1	103-1-1	104-1-1	S	T	I	AS3000
<b>METALEN</b>							
arsen	<10	-	-	10	35	60	10
barium	<45	-	-	50	338	625	50
cadmium	<0,8 <sup>a</sup>	-	-	0,40	3,2	6,0	0,80
chrom	<1	-	-	1,0	16	30	1,0
kobalt	<5	-	-	20	60	100	20
koper	<15	-	-	15	45	75	15
kwik	<0,05	-	-	0,050	0,18	0,30	0,050
lood	<15	-	-	15	45	75	15
molybdeen	8,2 *	-	-	5,0	152	300	5,0
nikkel	<15	-	-	15	45	75	15
zink	<60	-	-	65	432	800	65
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	<0,2	-	-	0,20	15	30	0,20
tolueen	<0,3	-	-	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	<0,3	-	-	4,0	77	150	4,0
o-xyleen	<0,1 --	-	-				
p- en m-xyleen	<0,2 --	-	-				
xylenen	<0,3 --	-	-	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	0,21 <sup>a</sup>	-	-	0,20	35	70	0,21
styreen	<0,3	-	-	6,0	153	300	6,0
naftaleen	0,11 *	-	-	0,01	35	70	0,050
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,1-dichloorethaan	<0,6	-	-	7,0	454	900	7,0
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
1,1-dichlooretheen	<0,1 <sup>a</sup>	-	-	0,01	5,0	10	0,10
cis-1,2-dichlooretheen	0,59 --	2,5 --	0,39 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	0,31 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,66 *	2,8 *	0,46 *	0,01	10	20	0,20
dichloormethaan	<0,2 <sup>a</sup>	-	-	0,01	500	1000	0,20
1,1-dichloorpropaan	<0,25 --	-	-				
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --	<0,25 --				
1,3-dichloorpropaan	<0,25 --	-	-				
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0,53	-	-	0,80	40	80	0,52
tetrachlooretheen	59 ***	110 ***	4,4 *	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,19 *	0,31 *	3,0 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	1,2	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20
tribroommethaan	<0,2	-	-			630	2,0
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	<25 --	-	-				
fractie C12 - C22	<25 --	-	-				
fractie C22 - C30	<25 --	-	-				
fractie C30 - C40	<25 --	-	-				
totaal olie C10 - C40	<100 <sup>a</sup>	-	-	50	325	600	100

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11557625-004 1014-1-1 1014-1-1 1014 (-500)

11557625-005 103-1-1 103-1-1 103 (-500)

11557625-006 104-1-1 104-1-1 104 (-505)

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	onbekend 1-1	13-1-1	9-1-1	S	T	I	AS3000
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	-	<0,2	<0,2	0,20	15	30	0,20
tolueen	-	<0,3	<0,3	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	-	<0,3	<0,3	4,0	77	150	4,0
o-xyleen	-	<0,1 --	<0,1 --				
p- en m-xyleen	-	<0,2 --	<0,2 --				
xylenen	-	<0,3 --	<0,3 --	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	-	0,21 <sup>a</sup>	0,21 <sup>a</sup>	0,20	35	70	0,21
totaal BTEX (0.7 factor)	-	0,8 --	0,8 --				
naftaleen	-	<0,05 <sup>a</sup>	<0,05 <sup>a</sup>	0,01	35	70	0,050
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	2,6 --	1,9 --	<0,1 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	0,26 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	2,6 <sup>*</sup>	2,1 <sup>*</sup>	0,14 <sup>a</sup>	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	21 <sup>**</sup>	35 <sup>**</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	0,41 <sup>*</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	0,79	0,62	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	-	<25 --	<25 --				
fractie C12 - C22	-	<25 --	<25 --				
fractie C22 - C30	-	<25 --	<25 --				
fractie C30 - C40	-	<25 --	<25 --				
totaal olie C10 - C40	-	<100 <sup>a</sup>	<100 <sup>a</sup>	50	325	600	100

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):  
 11557625-007    onbekend 1-1 onbekend 1-1 onbekend (-760)  
 11557625-008    13-1-1 13-1-1 13 (-450)  
 11557625-009    9-1-1 9-1-1 9 (-400)

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	A-1-1	H-1-1	S	T	I	AS3000
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>						
benzeen	<0,2	-	0,20	15	30	0,20
tolueen	<0,3	-	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	<0,3	-	4,0	77	150	4,0
o-xyleen	<0,1 --	-				
p- en m-xyleen	<0,2 --	-				
xylenen	<0,3 --	-	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	0,21 <sup>a</sup>	-	0,20	35	70	0,21
totaal BTEX (0.7 factor)	0,8 --	-				
naftaleen	<0,05 <sup>a</sup>	-	0,01	35	70	0,050
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>						
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	0,33 --	<0,1 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,40 *	0,14 <sup>a</sup>	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	<0,1 <sup>a</sup>	0,38 *	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	1,8 *	0,64 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	0,13 *	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20
<b>MINERALE OLIE</b>						
fractie C10 - C12	<25 --	-				
fractie C12 - C22	<25 --	-				
fractie C22 - C30	<25 --	-				
fractie C30 - C40	<25 --	-				
totaal olie C10 - C40	<100 <sup>a</sup>	-	50	325	600	100

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11557625-010 A-1-1 A-1-1 A (-490)

11557625-011 H-1-1 H-1-1 H (-420)

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

---

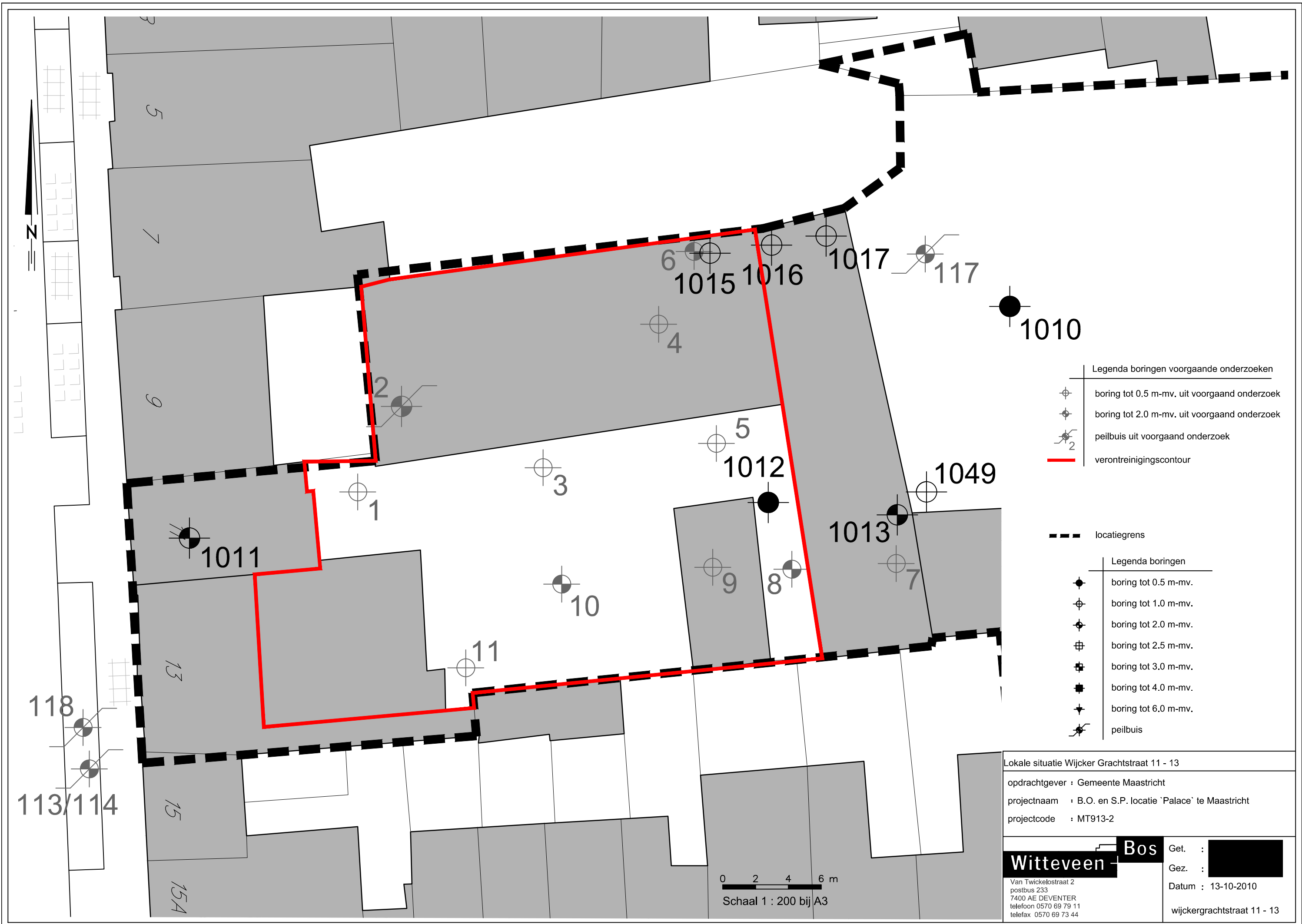
**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**


---

monstercode	1-1-2	S	T	I	AS3000
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	<0,2	0,20	15	30	0,20
tolueen	<0,3	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	<0,3	4,0	77	150	4,0
o-xyleen	<0,1 --				
p- en m-xyleen	<0,2 --				
xylenen	<0,3 --	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	0,21 <sup>a</sup>	0,20	35	70	0,21
totaal BTEX (0.7 factor)	0,8 --				
naftaleen	<0,05 <sup>a</sup>	0,01	35	70	0,050
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10 - C12	<25 --				
fractie C12 - C22	<25 --				
fractie C22 - C30	<25 --				
fractie C30 - C40	<25 --				
totaal olie C10 - C40	<100 <sup>a</sup>	50	325	600	100

Certificaatnr      monstercode en monstertraject (cm-mv):  
 11584957-001      1-1-2 1-1-2 1 (280-480)

**BIJLAGE X Verontreinigingssituatie Wijcker Grachtstraat 11-13**



Legenda boringen voorgaande onderzoeken	
	boring tot 0,5 m-mv. uit voorgaand onderzoek
	boring tot 2,0 m-mv. uit voorgaand onderzoek
	peilbuis uit voorgaand onderzoek
	verontreinigingscontour

Legenda boringen	
	boring tot 0,5 m-mv.
	boring tot 1,0 m-mv.
	boring tot 2,0 m-mv.
	boring tot 2,5 m-mv.
	boring tot 3,0 m-mv.
	boring tot 4,0 m-mv.
	boring tot 6,0 m-mv.
	peilbuis

Lokale situatie Wijcker Grachtstraat 11 - 13

opdrachtgever : Gemeente Maastricht

projectnaam : B.O. en S.P. locatie 'Palace' te Maastricht

projectcode : MT913-2

	Get. :
	Gez. :
Van Twickelostraat 2 postbus 233 7400 AE DEVENTER telefoon 0570 69 79 11 telefax 0570 69 73 44	Datum : 13-10-2010
wijckergrachtstraat 11 - 13	

0 2 4 6 m  
Schaal 1 : 200 bij A3



**BIJLAGE XI Doelmatigheidstoets Wijcker Grachtstraat 11-13**

# Doelmatigheidstoets

versie januari 2010



De doelmatigheidstoets is van toepassing voor gebiedseigen verontreinigingen in de leeflaag (0-1,0 m-maaiveld) in gehalten lager dan de ARN

Locatiegegevens:			
Naam locatie:	deel van onderzoekslocatie Palace		
Adresgegevens locatie:	Wijcker Grachtstraat 11-13		
Projectnummer /kenmerk locatie:	MT913-2		
Deelgebied bodembeheerplan Maastricht:	Vesting		
Toekomstig gebruik:	particuliere tuin	n.v.t.	n.v.t.
Oppervlakte niet gebiedseigen deel [m2]:	770		
Gemiddelde dikte niet gebiedseigen bodemlaag [m]:	1,5		
Gewenste leeflaagdikte [m]:	1		

Bodemsamenstelling	
Organische stof	6,75
Lutum	3,5

Normen en toetsingswaarden				
	Leeflaag			
	Streefwaarde	Interventiewaarde	LMW	
Cu	21,2	111,6	84,0	
Zn	70,6	363,2	440,0	
Cd	0,6	8,5	1,0	
Pb	60,3	375,7	380,0	
As	19,1	36,2	20,0	
Hg	0,2	7,4	1,5	
Ni	13,5	81,0	26,0	
Cr	57,0	216,6	57,0	
PAK (mg/kg)	1,0	40,0	9,2	
PAK (BaP-equi)	n.v.t.	n.v.t.	1,6	
minerale olie (C10-C40)	33,8	3375,0	105,0	
minerale olie (C10-C12)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
EOX	0,3	3,0	0,3	

Aanvaardbaar Risico Niveau (ARN)	
	particuliere tuin
Cu	12300,0
Zn	39600,0
Cd	33,2
Pb	440,0
As	583,0
Hg	159,0
Ni	6060,0
Cr	1810,0
PAK (mg/kg)	n.v.t.
PAK (BaP-equi)	7,0
minerale olie (C10-C40)	1220,0
minerale olie (C10-C12)	61,0
EOX	3,0

Kwaliteit leeflaag (invullen in tabblad 'Bodemmonsters leeflaag')		
	particuliere tuin	
	huidig	
Cu	205,4	overschrijding ARN
Zn	5448	
Cd	4,8	
Pb	546	
As	332,16	
Hg	0,818	
Ni	42,05	
Cr	20,6	
PAK (mg/kg)	3,468	
PAK (BaP-equi)	0,6069	
minerale olie (C10-C40)	42	
minerale olie (C10-C12)	5	
EOX	0,1	

Kosten sanering leeflaagvariant					
Activiteit					
Af te graven leeflaag:	Hoeveelheid (m3)		Eenheidsprijs (€)	Kosten (€)	
particuliere tuin	770	€	2,50	€	1.925,00
	0	€	2,50	€	-
	0	€	2,50	€	-
<b>Totaal af te graven</b>	<b>770</b>			<b>€</b>	<b>1.925,00</b>
Kies verwerkingskosten					
Cat1=1/overig=2	<input type="text" value="1"/>				
Meerdere partijen?					
Ja=1/nee=0	<input type="text" value="0"/>				
	Hoeveelheid (m3)	Hoeveelheid (ton)	Eenheidsprijs (€)	Kosten (€)	
Hoeveelheid Cat-I	770	1424,5	€ 12,50	€	17.806,25
Hoeveelheid overig	0	0	€ 50,00	€	-
<b>Totale verwerkingskosten</b>				<b>€</b>	<b>17.806,25</b>
<b>Aanvullen</b>	<b>770</b>		<b>€ 12,50</b>	<b>€</b>	<b>9.625,00</b>
<b>Overige kosten</b>				<b>€</b>	<b>2.935,63</b>
<b>Totale kosten leeflaagvariant</b>				<b>€</b>	<b>32.291,88</b>

Rendement	
Risicoreductie	575,2
Vrachtreductie	16917,7
Rendement	27,09

Doelmatigheidstoets	
Welke sanering?	
Leeflaagvariant i.v.m. overschrijding ARN	

Toelichting aangebrachte wijzigingen	
Ontgraven/aanvullen grond:	
Eenheidsprijzen:	
Overige kosten sanering:	
Overige wijzigingen	

Invoerwaarden analysesresultaten

particuliere tuin													
Bodemmonster	Cu	Zn	Cd	Pb	As	Hg	Ni	Cr	PAK	MO (C10-C40)	MO (C10-C12)	EOX	
1	460	14000	13	1100	1100	1100	1,2	69	19	3,4	35	5	0,1
2	66	1100	1,7	160	48	48	1,1	23	18	3,4	35	5	0,1
3	78	860	1	410	39	39	1,1	26	19	3,4	35	5	0,1
4	140	1900	1,8	440	120	120	0,41	30	18	3,4	35	5	0,1
5	590	15000	15	1000	1100	1100	0,79	82	20	3,4	35	5	0,1
6	5	120	0,4	20	4,6	4,6	0,05	5,5	15	0,28	20	5	0,1
7	130	2100	2,2	830	130	130	1,1	40	30	6,1	110	5	0,1
8	95	4600	4,4	230	230	230	0,6	32	17	5,7	75	5	0,1
9	150	3800	2,1	460	130	130	0,43	53	26	2,8	20	5	
10	340	11000	6,4	810	420	420	1,4	60	24	2,8	20	5	
Gemiddelde	205,4	5448,0	4,8	546,0	332,2	332,2	0,8	42,1	20,6	3,5	42,0	5,0	0,1
Variantiecoëfficiënt	0,93	1,04	1,08	0,68	1,27	1,27	0,53	0,56	0,22	0,46	0,68	0,00	0,00
	Opsplitsing : Opsplitsing : Opsplitsing : Opsplitsing : Opsplitsing : Opsplitsing : Opsplitsing :										Opsplitsing aan		

### Opmerkingen bij doelmatigheidstoets






Bodemmonsters	betreffen monsters:	onderzoek
1	1 (0-50)	2002
2	10 (5-50)	2002
3	4 (25-50)	2002
4	8 (0-50)	2002
5	2 (10-50)	2002
6	4 (0,16-0,25)	2002
7	5 (0,05-0,5)	2002
8	6 (0,05-0,5)	2002
9	MMA-2 (0-0,7)	2010
10	1014-1 (0,08-0,5)	2010

De gearceerde cellen bij PAK, minerale olie en EOX zijn waarden afkomstig uit het mengmonster dat later voor metalen uitgesplitst is:

- voor monsters 1 t/m 5 is dat MM1 uit het onderzoek van 2002
- voor monsters 9 en 10 is dat MMA uit het onderzoek van 2010

**BIJLAGE XII Lokale situatie nader grondwateronderzoek**



- Legenda peilbuizen**
-  peilbuis uit voorgaand onderzoek
  -  peilbuis met enkel filter
  -  peilbuis met twee filters
  -  peilbuis met drie filters
  -  locatiegrens


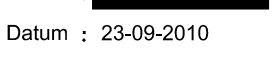
0 5 10 15 m  
 Schaal 1 : 500 bij A3

**Lokale situatie met monsterpunten nader grondwateronderzoek**

opdrachtgever : Gemeente Maastricht  
 projectnaam : B.O. en S.P. locatie 'Palace' te Maastricht  
 projectcode : MT913-2

**Witteveen + Bos**

Van Twickelostraat 2  
 postbus 233  
 7400 AE DEVENTER  
 telefoon 0570 69 79 11  
 telefax 0570 69 73 44

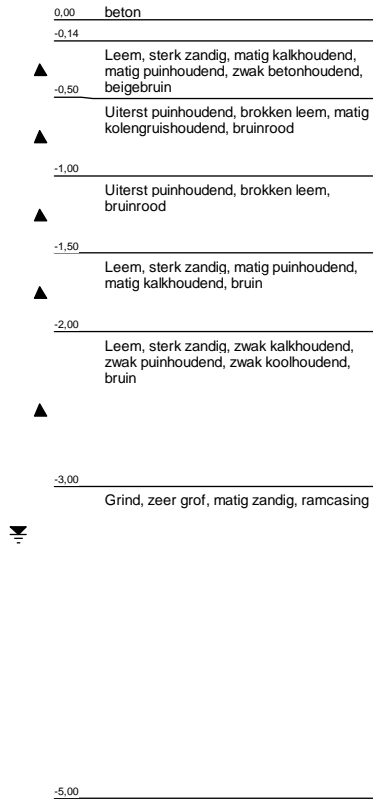
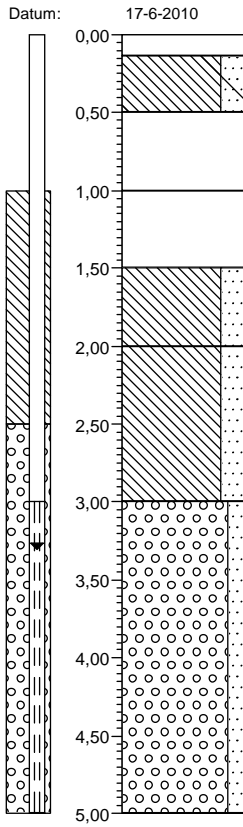
Get. :   
 Gez. :   
 Datum : 23-09-2010  
 grondwateronderzoek

**BIJLAGE XIII Boorprofielen nader grondwateronderzoek**

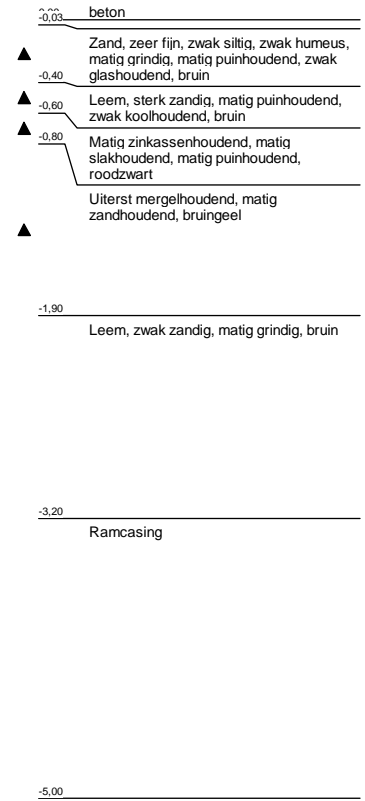
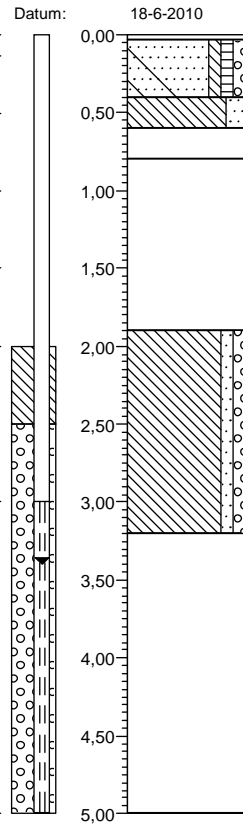


# Boorprofielen

3001

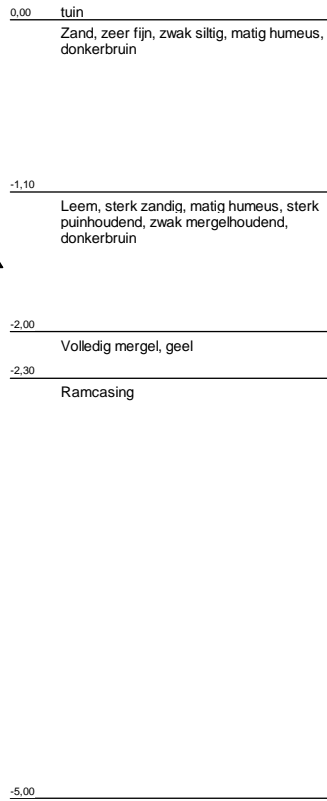
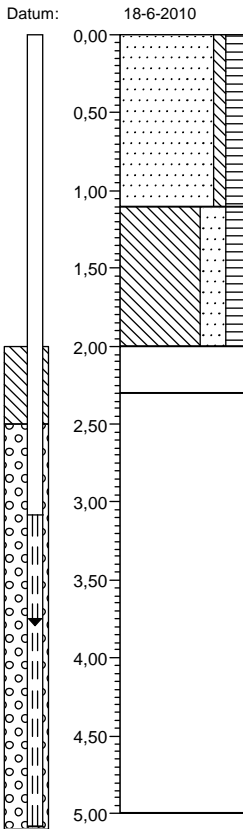


3002

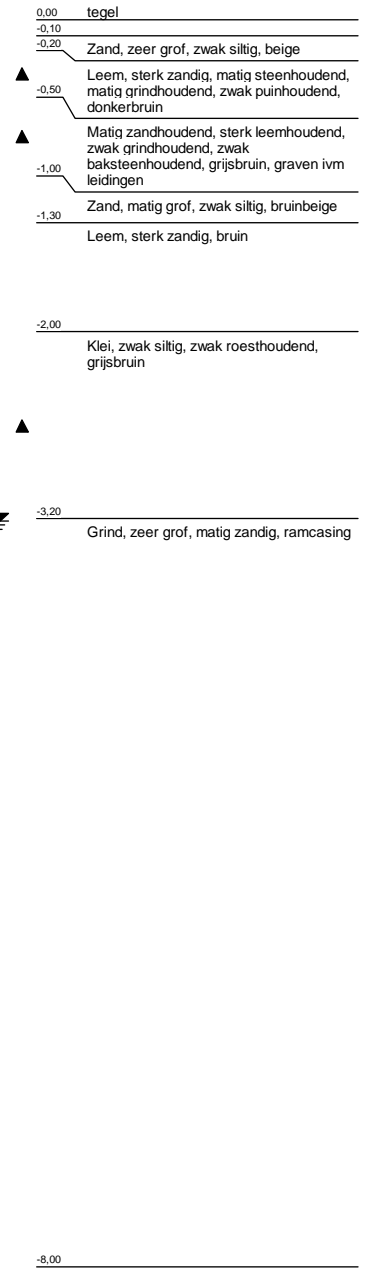
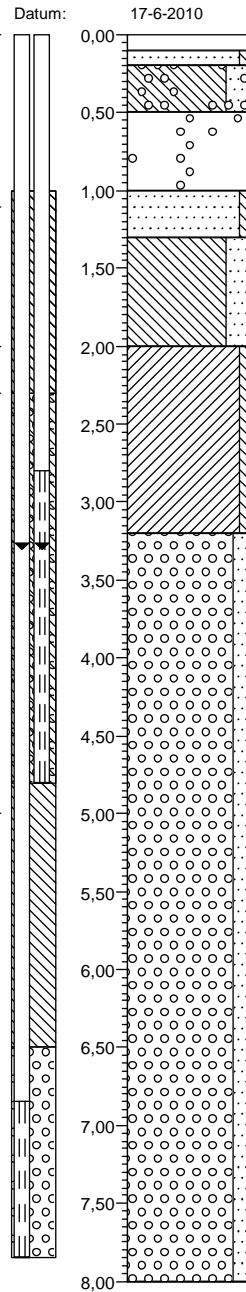


# Boorprofielen

3003

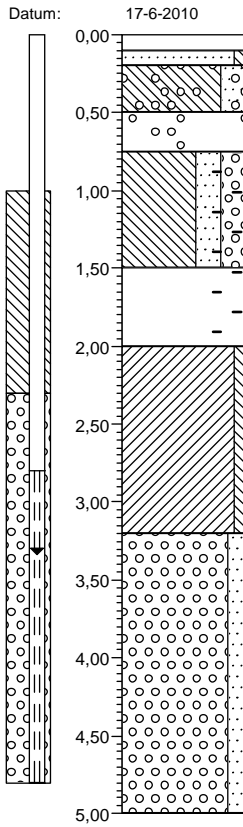


3004

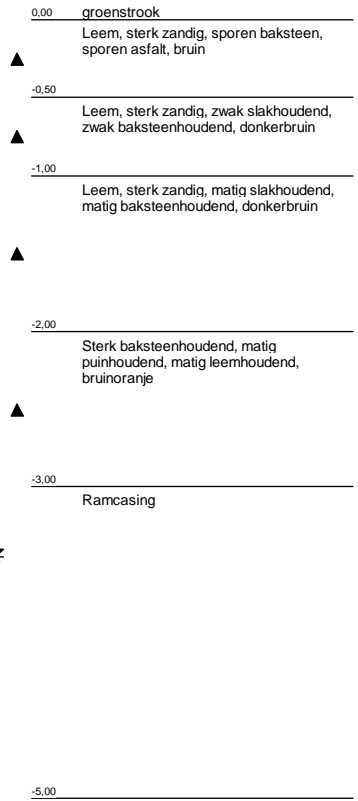
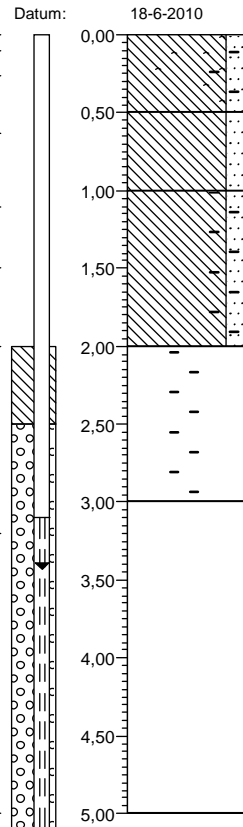


# Boorprofielen

3005

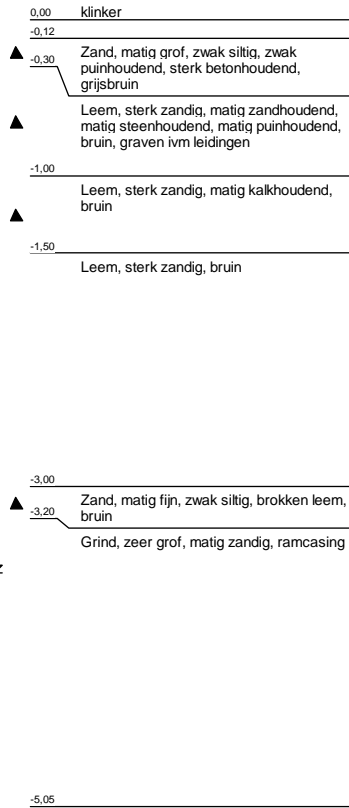
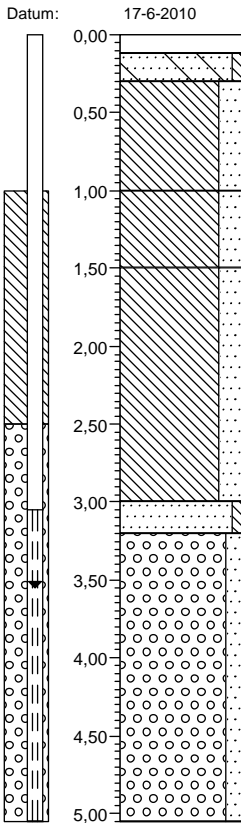


3006

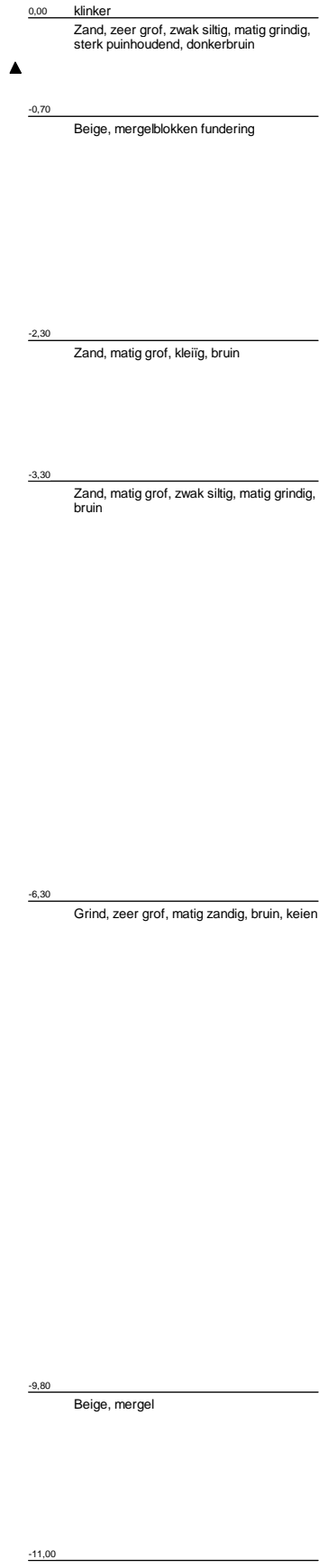
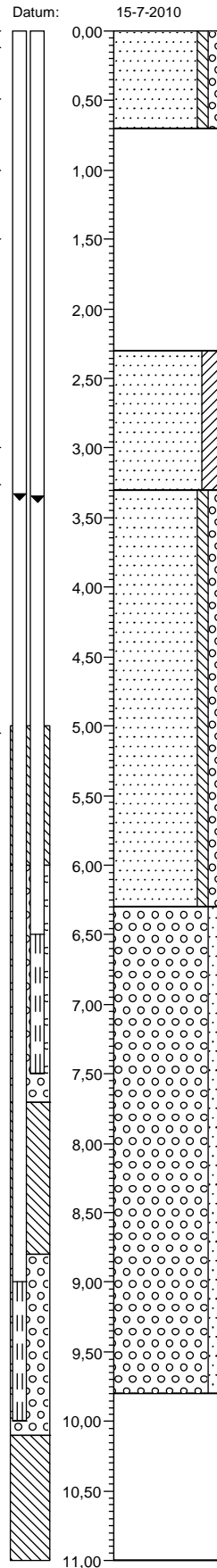


# Boorprofielen

3007a

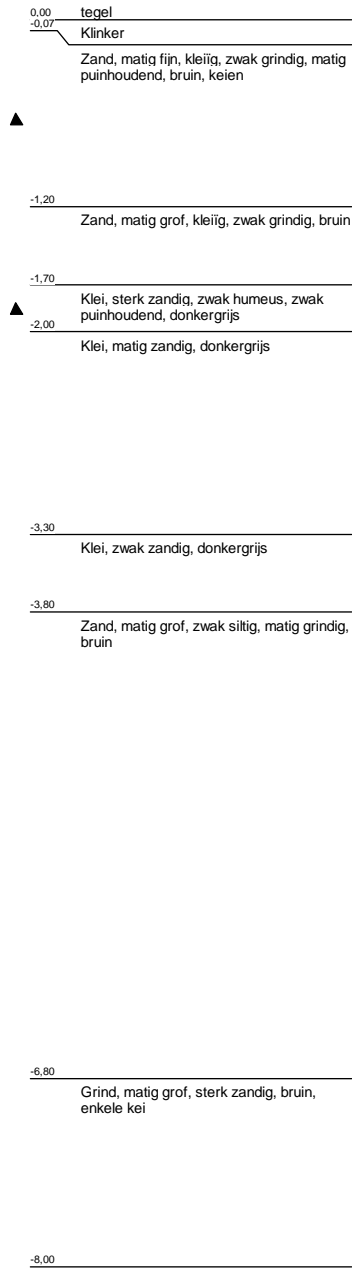
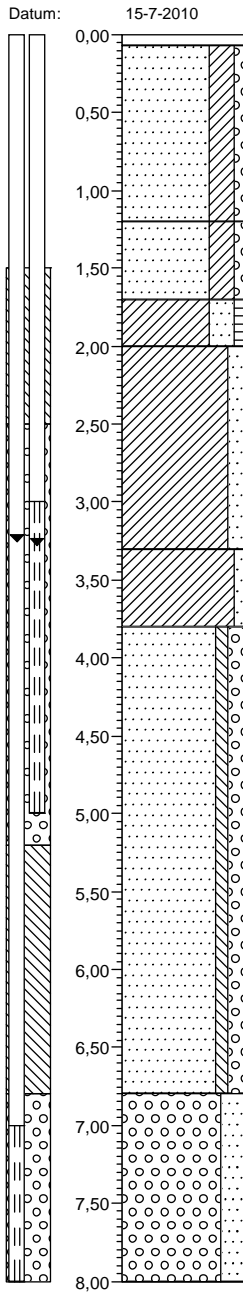


3007b

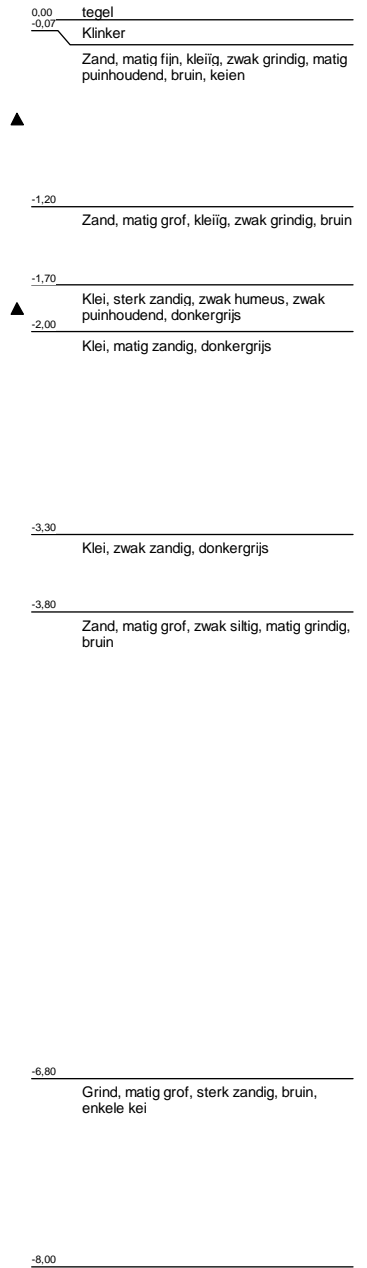
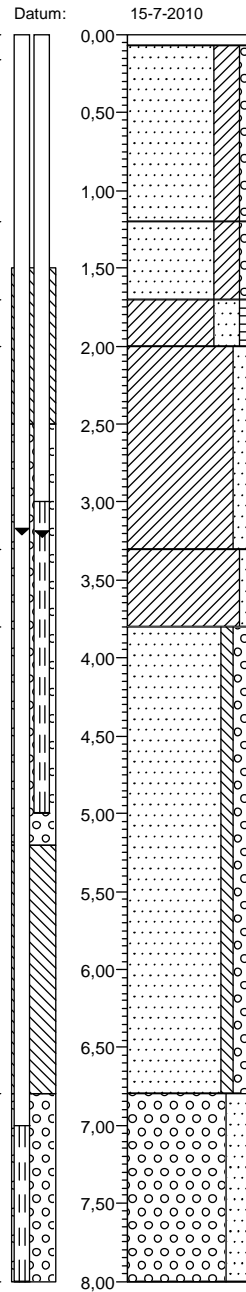


# Boorprofielen

3008

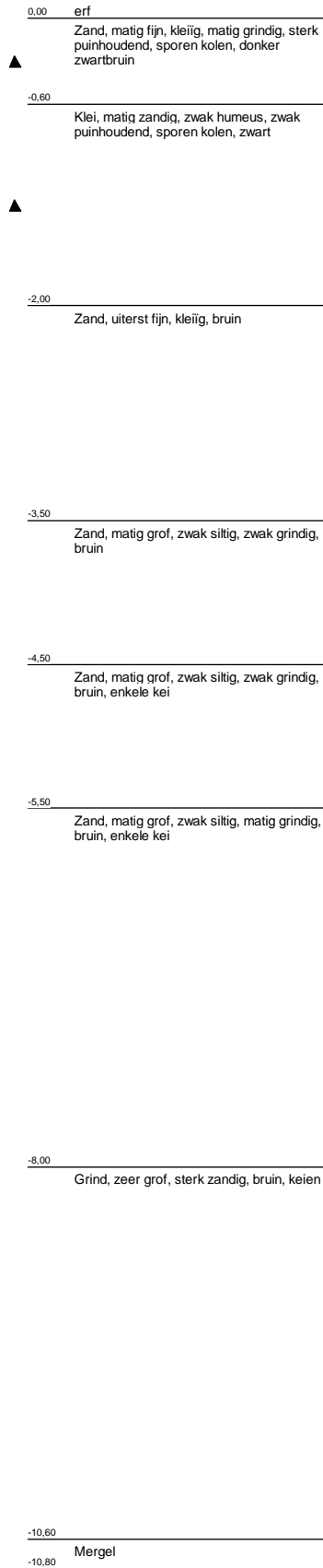
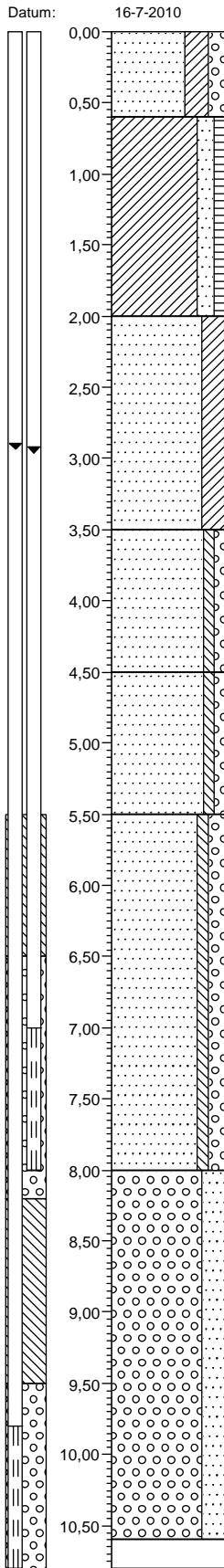


3009

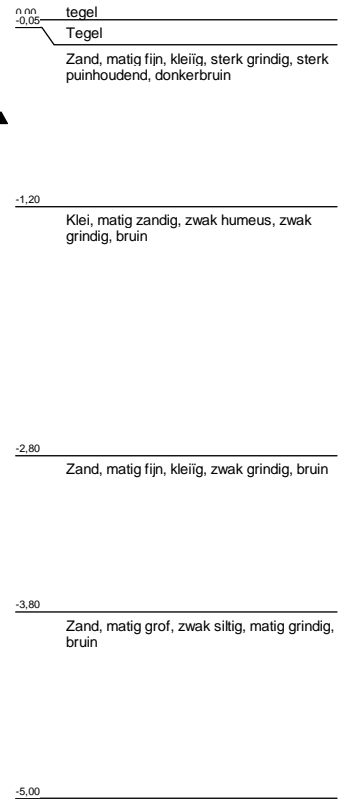
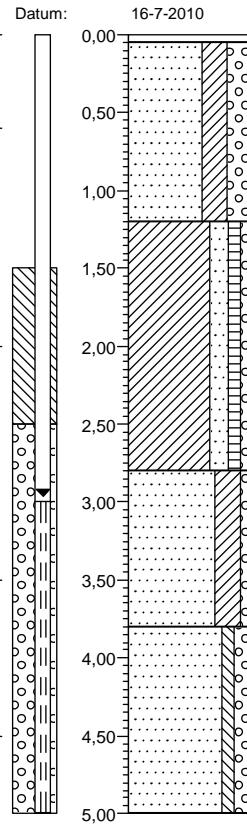


# Boorprofielen

3010



3011



## **BIJLAGE XIV Analyseresultaten en toetsingstabellen nader grondwateronderzoek**

## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 10

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11557625, versie nummer: 3

Rotterdam, 28-07-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 10 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
 Startdatum 04-05-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
<b>METALEN</b>							
arseen	µg/l	S				<10	
barium	µg/l	S				<45	
cadmium	µg/l	S				<0.8	
chromium	µg/l	S				<1	
kobalt	µg/l	S				<5	
koper	µg/l	S				<15	
kwik	µg/l	S				<0.05	
lood	µg/l	S				<15	
molybdeen	µg/l	S				8.2	
nikkel	µg/l	S				<15	
zink	µg/l	S				<60	
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	µg/l	S	<0.2			<0.2	
tolueen	µg/l	S	<0.3			<0.3	
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.3			<0.3	
o-xyleen	µg/l	S	<0.1			<0.1	
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2			<0.2	
xylenen	µg/l	S	<0.3			<0.3	
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21			0.21	
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l	S	0.8				
styreen	µg/l	S				<0.3	
naftaleen	µg/l	S	<0.05			0.11	
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,1-dichloorethaan	µg/l	S				<0.6	
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
1,1-dichlooretheen	µg/l	S				<0.1	
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.51	2.9	0.58	0.59	2.5
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	0.31
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.58	2.9	0.65	0.66	2.8
dichloormethaan	µg/l	S				<0.2	
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S				<0.25	
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S				<0.25	
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S				0.53	
tetrachlooretheen	µg/l	S	2.9	73	51	59	110

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	109-1-1 109-1-1 109 (-1290)
002	Grondwater (AS3000)	10-1-1 10-1-1 10 (-490)
003	Grondwater (AS3000)	1-1-1 1-1-1 1 (-480)
004	Grondwater (AS3000)	1014-1-1 1014-1-1 1014 (-500)
005	Grondwater (AS3000)	103-1-1 103-1-1 103 (-500)

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
 Startdatum 04-05-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	1.0	0.16	0.19	0.31
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6	1.00	<0.6	<0.6	1.2
chloroform	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
tribroommethaan	µg/l	S				<0.2	
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	µg/l		<25			<25	
fractie C12 - C22	µg/l		<25			<25	
fractie C22 - C30	µg/l		<25			<25	
fractie C30 - C40	µg/l		<25			<25	
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<100			<100	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	109-1-1 109-1-1 109 (-1290)
002	Grondwater (AS3000)	10-1-1 10-1-1 10 (-490)
003	Grondwater (AS3000)	1-1-1 1-1-1 1 (-480)
004	Grondwater (AS3000)	1014-1-1 1014-1-1 1014 (-500)
005	Grondwater (AS3000)	103-1-1 103-1-1 103 (-500)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
Startdatum 04-05-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
 Startdatum 04-05-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	006	007	008	009	010
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	µg/l	S			<0.2	<0.2	<0.2
tolueen	µg/l	S			<0.3	<0.3	<0.3
ethylbenzeen	µg/l	S			<0.3	<0.3	<0.3
o-xyleen	µg/l	S			<0.1	<0.1	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S			<0.2	<0.2	<0.2
xylenen	µg/l	S			<0.3	<0.3	<0.3
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S			0.21	0.21	0.21
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l				0.8	0.8	0.8
naftaleen	µg/l	S			<0.05	<0.05	<0.05
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.39	2.6	1.9	<0.1	0.33
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	0.26	<0.1	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.46	2.6	2.1	0.14	0.40
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
tetrachlooretheen	µg/l	S	4.4	21	35	<0.1	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	3.0	<0.1	0.41	<0.1	1.8
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6	0.79	0.62	<0.6	<0.6
chloroform	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	0.13
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	µg/l				<25	<25	<25
fractie C12 - C22	µg/l				<25	<25	<25
fractie C22 - C30	µg/l				<25	<25	<25
fractie C30 - C40	µg/l				<25	<25	<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S			<100	<100	<100

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grondwater (AS3000)	104-1-1 104-1-1 104 (-505)
007	Grondwater (AS3000)	onbekend 1-1 onbekend 1-1 onbekend (-760)
008	Grondwater (AS3000)	13-1-1 13-1-1 13 (-450)
009	Grondwater (AS3000)	9-1-1 9-1-1 9 (-400)
010	Grondwater (AS3000)	A-1-1 A-1-1 A (-490)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
Startdatum 04-05-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 006 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 007 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 008 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 009 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 010 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :



### Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
Startdatum 04-05-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

Analyse	Eenheid	Q	011
---------	---------	---	-----

---

GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN

1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
tetrachlooretheen	µg/l	S	0.38
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.64
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6
chloroform	µg/l	S	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

---

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
--------	--------------	---------------------

---

011	Grondwater (AS3000)	H-1-1 H-1-1 H (-420)
-----	---------------------	----------------------

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
Startdatum 04-05-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

011 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
 Startdatum 04-05-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5
arsenen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3150-1 en conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
chrom	Grondwater (AS3000)	Conform AS3150-1 en conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
kobalt	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
styreen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G8080567	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
001	G8080573	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
002	G8080562	04-05-2010	03-05-2010	ALC236

Paraaf :







## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11557625 - 3

Orderdatum 04-05-2010  
Startdatum 04-05-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
003	G8040068	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
004	B0921146	04-05-2010	03-05-2010	ALC204
004	B0921152	04-05-2010	03-05-2010	ALC204
004	G8040054	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
004	G8040061	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
005	G8080580	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
006	G8040048	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
007	G8080575	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
008	G8040042	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
008	G8040043	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
009	G8040049	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
009	G8040055	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
010	G8080561	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
010	G8080585	04-05-2010	03-05-2010	ALC236
011	G8080579	04-05-2010	03-05-2010	ALC236

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11576066, versie nummer: 1

Rotterdam, 02-07-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11576066 - 1

Orderdatum 29-06-2010  
 Startdatum 29-06-2010  
 Rapportagedatum 02-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<6.0 <sup>1)</sup>
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.11	0.60	<0.1	0.70	5.6
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<1.0 <sup>1)</sup>
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.18	0.67	0.14	0.77	6.3
1,2-dichloorpropan	µg/l	S	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<2.5 <sup>1)</sup>
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1	19	1.5	22	110
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<1.0 <sup>1)</sup>
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.62	0.17	<0.1	0.10	<1.0 <sup>1)</sup>
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<1.0 <sup>1)</sup>
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<6.0 <sup>1)</sup>
chloroform	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<6.0 <sup>1)</sup>
vinylchloride	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<1.0 <sup>1)</sup>

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	3001-1-1 3001-1-1 3001 (300-500)
002	Grondwater (AS3000)	3002-1-1 3002-1-1 3002 (300-500)
003	Grondwater (AS3000)	3003-1-1 3003-1-1 3003 (308-508)
004	Grondwater (AS3000)	3004-1-1 3004-1-1 3004 (280-480)
005	Grondwater (AS3000)	3004-2-1 3004-2-1 3004 (685-785)

Paraaf :



**Analyserapport**

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11576066 - 1

Orderdatum 29-06-2010  
Startdatum 29-06-2010  
Rapportagedatum 02-07-2010

---

**Monster beschrijvingen**

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

**Voetnoten**

---

- 1 Verhoogde rapportagegrens i.v.m. noodzakelijke verdunning.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11576066 - 1

Orderdatum 29-06-2010  
 Startdatum 29-06-2010  
 Rapportagedatum 02-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	006	007	008
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.58	0.85	0.73
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.65	0.92	0.80
1,2-dichloorpropan	µg/l	S	<0.25	<0.25	<0.25
tetrachlooretheen	µg/l	S	37	55	63
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.22	0.20	0.16
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6
chloroform	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grondwater (AS3000)	3005-1-1 3005-1-1 3005 (280-480)
007	Grondwater (AS3000)	3006-1-1 3006-1-1 3006 (310-510)
008	Grondwater (AS3000)	3007-1-1 3007-1-1 3007 (305-505)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11576066 - 1

Orderdatum 29-06-2010  
Startdatum 29-06-2010  
Rapportagedatum 02-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 006 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 007 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 008 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11576066 - 1

Orderdatum 29-06-2010  
 Startdatum 29-06-2010  
 Rapportagedatum 02-07-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G8080906	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
001	G8080909	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
002	G8080902	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
002	G8080927	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
003	G8080840	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
003	G8080920	29-06-2010	28-06-2010	ALC236
004	G8080837	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
004	G8080919	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
005	G8080839	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
005	G8080843	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
006	G8080845	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
006	G8080913	29-06-2010	28-06-2010	ALC236
007	G8080907	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
007	G8080908	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
008	G8080838	30-06-2010	28-06-2010	ALC236
008	G8080905	30-06-2010	28-06-2010	ALC236

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

██████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11584212, versie nummer: 1

Rotterdam, 28-07-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

██████████  
Laboratory Manager





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11584212 - 1

Orderdatum 23-07-2010  
 Startdatum 23-07-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	3.2	6.3	4.7	1.2	5.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.10	0.23	0.16	<0.1	0.16
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	3.3	6.5	4.8	1.3	5.2
1,2-dichloorpropan	µg/l	S	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
tetrachlooretheen	µg/l	S	74	160	140	61	160
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.28	0.41	0.40	0.18	0.30
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	1.0	1.8	1.4	<0.6	1.5
chloroform	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	3010-1-1 3010 (700-800)
002	Grondwater (AS3000)	3010-2-1 3010 (980-1080)
003	Grondwater (AS3000)	3011-1-1 3011 (300-500)
004	Grondwater (AS3000)	3009-1-1 3009 (300-500)
005	Grondwater (AS3000)	3009-2-1 3009 (700-800)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11584212 - 1

Orderdatum 23-07-2010  
Startdatum 23-07-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11584212 - 1

Orderdatum 23-07-2010  
 Startdatum 23-07-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	006	007	008	009
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.56	1.6	2.3	2.8
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	0.31	<0.1	0.34
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.63	1.9	2.3	3.1
1,2-dichloorpropan	µg/l	S	<0.25	<0.25	<0.25	<0.25
tetrachlooretheen	µg/l	S	24	120	60	150
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.11	0.36	0.22	0.31
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6	1.6	0.65	1.8
chloroform	µg/l	S	<0.6	<0.6	<0.6	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grondwater (AS3000)	3008-1-1 3008 (300-500)
007	Grondwater (AS3000)	3008-2-1 3008 (700-800)
008	Grondwater (AS3000)	3007-1-2 3007 (650-750)
009	Grondwater (AS3000)	3007-2-1 3007 (900-1000)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11584212 - 1

Orderdatum 23-07-2010  
Startdatum 23-07-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 006 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 007 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 008 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 009 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11584212 - 1

Orderdatum 23-07-2010  
 Startdatum 23-07-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G8081159	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
001	G8081165	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
002	G8081128	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
002	G8081140	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
003	G8081170	23-07-2010	23-07-2010	ALC236
003	G8081171	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
004	G8081148	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
004	G8081160	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
005	G8081154	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
005	G8081166	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
006	G8080717	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
006	G8081130	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
007	G8081136	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
007	G8081142	26-07-2010	26-07-2010	ALC236
008	G8081129	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
008	G8081172	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
009	G8081135	26-07-2010	23-07-2010	ALC236
009	G8081141	23-07-2010	23-07-2010	ALC236

Theoretische monsternamedatum

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11584960, versie nummer: 1

Rotterdam, 29-07-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager



### Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11584960 - 1

Orderdatum 28-07-2010  
Startdatum 28-07-2010  
Rapportagedatum 29-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.71
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.10
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.81
1,2-dichloorpropan	µg/l	S	<0.25
tetrachlooretheen	µg/l	S	68
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.28
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6
chloroform	µg/l	S	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	101-1-1 101-1-1 101 (280-480)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11584960 - 1

Orderdatum 28-07-2010  
Startdatum 28-07-2010  
Rapportagedatum 29-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11584960 - 1

Orderdatum 28-07-2010  
Startdatum 28-07-2010  
Rapportagedatum 29-07-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G8080720	28-07-2010	27-07-2010	ALC236
001	G8080725	28-07-2010	27-07-2010	ALC236

Paraaf :



## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
- + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	109-1-1	10-1-1	1-1-1	S	T	I	AS3000
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	<0,2	-	-	0,20	15	30	0,20
tolueen	<0,3	-	-	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	<0,3	-	-	4,0	77	150	4,0
o-xyleen	<0,1 --	-	-				
p- en m-xyleen	<0,2 --	-	-				
xylenen	<0,3 --	-	-	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	0,21 <sup>a</sup>	-	-	0,20	35	70	0,21
totaal BTEX (0.7 factor)	0,8 --	-	-				
naftaleen	<0,05 <sup>a</sup>	-	-	0,01	35	70	0,050
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	0,51 --	2,9 --	0,58 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,58 *	2,9 *	0,65 *	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	2,9 *	73 ***	51 ***	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	1,0 *	0,16 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	1,00	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	<25 --	-	-				
fractie C12 - C22	<25 --	-	-				
fractie C22 - C30	<25 --	-	-				
fractie C30 - C40	<25 --	-	-				
totaal olie C10 - C40	<100 <sup>a</sup>	-	-	50	325	600	100

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11557625-001 109-1-1 109-1-1 109 (-1290)

11557625-002 10-1-1 10-1-1 10 (-490)

11557625-003 1-1-1 1-1-1 1 (-480)

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	1014-1-1	103-1-1	104-1-1	S	T	I	AS3000
<b>METALEN</b>							
arsen	<10	-	-	10	35	60	10
barium	<45	-	-	50	338	625	50
cadmium	<0,8 <sup>a</sup>	-	-	0,40	3,2	6,0	0,80
chrom	<1	-	-	1,0	16	30	1,0
kobalt	<5	-	-	20	60	100	20
koper	<15	-	-	15	45	75	15
kwik	<0,05	-	-	0,050	0,18	0,30	0,050
lood	<15	-	-	15	45	75	15
molybdeen	8,2 *	-	-	5,0	152	300	5,0
nikkel	<15	-	-	15	45	75	15
zink	<60	-	-	65	432	800	65
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	<0,2	-	-	0,20	15	30	0,20
tolueen	<0,3	-	-	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	<0,3	-	-	4,0	77	150	4,0
o-xyleen	<0,1 --	-	-				
p- en m-xyleen	<0,2 --	-	-				
xylenen	<0,3 --	-	-	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	0,21 <sup>a</sup>	-	-	0,20	35	70	0,21
styreen	<0,3	-	-	6,0	153	300	6,0
naftaleen	0,11 *	-	-	0,01	35	70	0,050
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,1-dichloorethaan	<0,6	-	-	7,0	454	900	7,0
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
1,1-dichlooretheen	<0,1 <sup>a</sup>	-	-	0,01	5,0	10	0,10
cis-1,2-dichlooretheen	0,59 --	2,5 --	0,39 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	0,31 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,66 *	2,8 *	0,46 *	0,01	10	20	0,20
dichloormethaan	<0,2 <sup>a</sup>	-	-	0,01	500	1000	0,20
1,1-dichloorpropaan	<0,25 --	-	-				
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --	<0,25 --				
1,3-dichloorpropaan	<0,25 --	-	-				
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0,53	-	-	0,80	40	80	0,52
tetrachlooretheen	59 ***	110 ***	4,4 *	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,19 *	0,31 *	3,0 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	1,2	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20
tribroommethaan	<0,2	-	-			630	2,0
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	<25 --	-	-				
fractie C12 - C22	<25 --	-	-				
fractie C22 - C30	<25 --	-	-				
fractie C30 - C40	<25 --	-	-				
totaal olie C10 - C40	<100 <sup>a</sup>	-	-	50	325	600	100

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11557625-004 1014-1-1 1014-1-1 1014 (-500)

11557625-005 103-1-1 103-1-1 103 (-500)

11557625-006 104-1-1 104-1-1 104 (-505)

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	onbekend 1-1	13-1-1	9-1-1	S	T	I	AS3000
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	-	<0,2	<0,2	0,20	15	30	0,20
tolueen	-	<0,3	<0,3	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	-	<0,3	<0,3	4,0	77	150	4,0
o-xyleen	-	<0,1 --	<0,1 --				
p- en m-xyleen	-	<0,2 --	<0,2 --				
xylenen	-	<0,3 --	<0,3 --	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	-	0,21 <sup>a</sup>	0,21 <sup>a</sup>	0,20	35	70	0,21
totaal BTEX (0.7 factor)	-	0,8 --	0,8 --				
naftaleen	-	<0,05 <sup>a</sup>	<0,05 <sup>a</sup>	0,01	35	70	0,050
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	2,6 --	1,9 --	<0,1 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	0,26 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	2,6 *	2,1 *	0,14 <sup>a</sup>	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	21 **	35 **	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	0,41 *	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	0,79	0,62	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10 - C12	-	<25 --	<25 --				
fractie C12 - C22	-	<25 --	<25 --				
fractie C22 - C30	-	<25 --	<25 --				
fractie C30 - C40	-	<25 --	<25 --				
totaal olie C10 - C40	-	<100 <sup>a</sup>	<100 <sup>a</sup>	50	325	600	100

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):  
 11557625-007    onbekend 1-1 onbekend 1-1 onbekend (-760)  
 11557625-008    13-1-1 13-1-1 13 (-450)  
 11557625-009    9-1-1 9-1-1 9 (-400)

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	A-1-1	H-1-1	S	T	I	AS3000
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>						
benzeen	<0,2	-	0,20	15	30	0,20
tolueen	<0,3	-	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	<0,3	-	4,0	77	150	4,0
o-xyleen	<0,1 --	-				
p- en m-xyleen	<0,2 --	-				
xylenen	<0,3 --	-	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	0,21 <sup>a</sup>	-	0,20	35	70	0,21
totaal BTEX (0.7 factor)	0,8 --	-				
naftaleen	<0,05 <sup>a</sup>	-	0,01	35	70	0,050
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>						
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	0,33 --	<0,1 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,40 *	0,14 <sup>a</sup>	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	<0,1 <sup>a</sup>	0,38 *	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	1,8 *	0,64 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	0,13 *	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20
<b>MINERALE OLIE</b>						
fractie C10 - C12	<25 --	-				
fractie C12 - C22	<25 --	-				
fractie C22 - C30	<25 --	-				
fractie C30 - C40	<25 --	-				
totaal olie C10 - C40	<100 <sup>a</sup>	-	50	325	600	100

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11557625-010 A-1-1 A-1-1 A (-490)

11557625-011 H-1-1 H-1-1 H (-420)

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	3001-1-1	3002-1-1	3003-1-1	S	T	I	AS3000
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	0,11 --	0,60 --	<0,1 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<0,1 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,18 <sup>a</sup>	0,67 *	0,14 <sup>a</sup>	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	<0,1 <sup>a</sup>	19 *	1,5 *	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,62 *	0,17 *	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	<0,6	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20

*Certificaatnr*    *monstercode en monstertraject (cm-mv):*

11576066-001    3001-1-1 3001-1-1 3001 (300-500)

11576066-002    3002-1-1 3002-1-1 3002 (300-500)

11576066-003    3003-1-1 3003-1-1 3003 (308-508)



**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	3004-1-1	3004-2-1	3005-1-1	S	T	I	AS3000
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,6	<6,0 #	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	0,70 --	5,6 --	0,58 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<1,0 --#	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,77 *	6,3 *	0,65 *	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<2,5 --#	<0,25 --				
tetrachlooretheen	22 **	110 ***	37 **	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<1,0 *# <sup>b</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,10 *	<1,0 *# <sup>b</sup>	0,22 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<1,0 *# <sup>b</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	<6,0 #	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<6,0 #	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<1,0 *# <sup>b</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11576066-004 3004-1-1 3004-1-1 3004 (280-480)

11576066-005 3004-2-1 3004-2-1 3004 (685-785)

11576066-006 3005-1-1 3005-1-1 3005 (280-480)

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	3006-1-1	3007-1-1	S	T	I	AS3000
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>						
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	0,85 --	0,73 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,92 *	0,80 *	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	55 ***	63 ***	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,20 *	0,16 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11576066-007 3006-1-1 3006-1-1 3006 (310-510)

11576066-008 3007-1-1 3007-1-1 3007 (305-505)

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	3010-1-1	3010-2-1	3011-1-1	S	T	I	AS3000
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	3,2 --	6,3 --	4,7 --				
trans-1,2-dichlooretheen	0,10 --	0,23 --	0,16 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	3,3 *	6,5 *	4,8 *	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	74 ***	160 ***	140 ***	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,28 *	0,41 *	0,40 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	1,0	1,8	1,4	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11584212-001 3010-1-1 3010 (700-800)

11584212-002 3010-2-1 3010 (980-1080)

11584212-003 3011-1-1 3011 (300-500)

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	3009-1-1	3009-2-1	3008-1-1	S	T	I	AS3000
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	1,2 --	5,1 --	0,56 --				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1 --	0,16 --	<0,1 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	1,3 *	5,2 *	0,63 *	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	61 ***	160 ***	24 **	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,18 *	0,30 *	0,11 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	1,5	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20

Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):

11584212-004 3009-1-1 3009 (300-500)

11584212-005 3009-2-1 3009 (700-800)

11584212-006 3008-1-1 3008 (300-500)

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	3008-2-1	3007-1-2	3007-2-1	S	T	I	AS3000
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,2-dichloorethaan	<0,6	<0,6	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	1,6 --	2,3 --	2,8 --				
trans-1,2-dichlooretheen	0,31 --	<0,1 --	0,34 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	1,9 *	2,3 *	3,1 *	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --	<0,25 --	<0,25 --				
tetrachlooretheen	120 ***	60 ***	150 ***	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,36 *	0,22 *	0,31 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	1,6	0,65	1,8	24	262	500	24
chloroform	<0,6	<0,6	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20

**Certificaatnr monstercode en monstertraject (cm-mv):**

11584212-007 3008-2-1 3008 (700-800)

11584212-008 3007-1-2 3007 (650-750)

11584212-009 3007-2-1 3007 (900-1000)

## Legenda

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) ([www.Senternovem.nl](http://www.Senternovem.nl)) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende toetsingswaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- \* het gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- \*\* het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- c.q. achtergrondwaarde en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- \*\*\* het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwater; onderzoekgrondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.
  - a gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streef- c.q. achtergrondwaarde te zijn.
  - b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streef- c.q. achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
  - + De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

**Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)**

monstercode	101-1-1	S	T	I	AS3000
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
1,2-dichloorethaan	<0,6	7,0	204	400	7,0
cis-1,2-dichlooretheen	0,71 --				
trans-1,2-dichlooretheen	0,10 --				
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	0,81 *	0,01	10	20	0,20
1,2-dichloorpropaan	<0,25 --				
tetrachlooretheen	68 ***	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,28 *	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	<0,6	24	262	500	24
chloroform	<0,6	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	<0,1 <sup>a</sup>	0,01	2,5	5,0	0,20

Certificaatnr    monstercode en monstertraject (cm-mv):  
 11584960-001    101-1-1 101-1-1 101 (280-480)



**BIJLAGE XV Analyseresultaat SCG-krommen**

## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11583417, versie nummer: 1

Rotterdam, 28-07-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11583417 - 1

Orderdatum 22-07-2010  
 Startdatum 22-07-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002
droge stof	gew.-%	S	77.0	79.2
calciet	% vd DS	Q	1.2	18
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	8.4	4.4
<b>KORRELGROOTTEVERDELING</b>				
min. delen <2um	% vd DS	S	6.1	7.3
min. delen <2um	% min st		7.2	8.3
min. delen <16um	% min st	Q	18	17
min. delen <32um	% min st		27	24
min. delen <50um	% min st	Q	39	31
min. delen <63um	% min st	Q	42	33
min. delen <125um	% min st	Q	51	44
min. delen <250um	% min st	Q	62	67
min. delen <500um	% min st	Q	69	95
min. delen <1mm	% min st	Q	74	98
min. delen <2mm	% min st	Q	78	99
min. delen >2mm	% vd DS	Q	18	1.0
pH-KCl	-	Q	7.6	7.8
temperatuur t.b.v. pH	°C	Q	21.5	21.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	SCG1 SCG1 3010 (60-100) 3010 (100-150) 3010 (150-200)
002	Grond (AS3000)	SCG2 SCG2 3010 (200-250) 3010 (250-300) 3010 (300-350)

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11583417 - 1

Orderdatum 22-07-2010  
Startdatum 22-07-2010  
Rapportagedatum 28-07-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11583417 - 1

Orderdatum 22-07-2010  
 Startdatum 22-07-2010  
 Rapportagedatum 28-07-2010

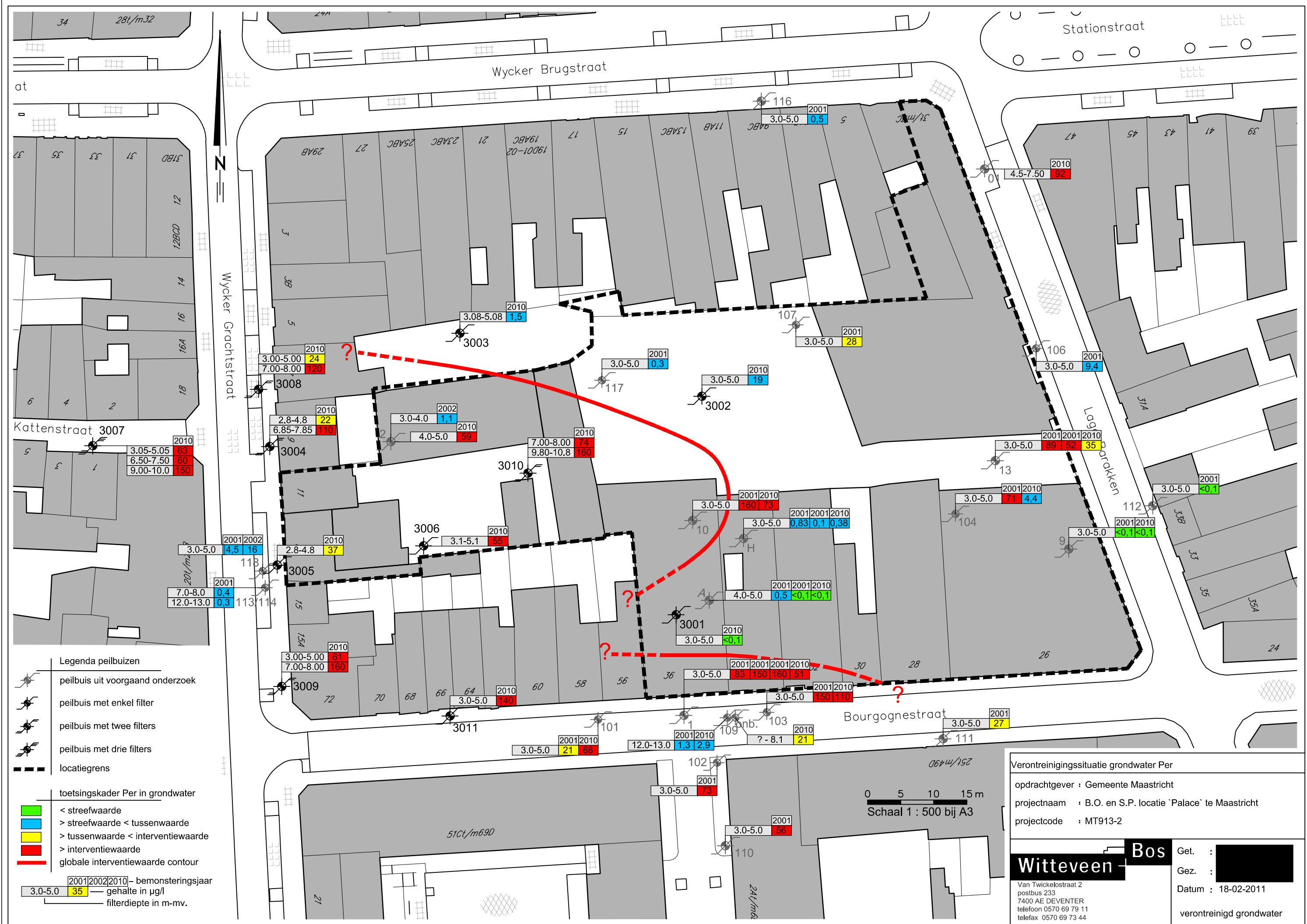
Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
calciet	Grond (AS3000)	Eigen methode (monstervoorbehandeling eigen methode, analyse conform NEN-ISO 10693)
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Conform AS3010-3, gelijkwaardig aan NEN 5754.
min. delen <2um	Grond (AS3000)	Eigen methode, pipetmethode
min. delen <2um	Grond (AS3000)	Idem
min. delen <16um	Grond (AS3000)	Idem
min. delen <32um	Grond (AS3000)	Idem
min. delen <50um	Grond (AS3000)	Eigen methode, zeef methode
min. delen <63um	Grond (AS3000)	Idem
min. delen <125um	Grond (AS3000)	Idem
min. delen <250um	Grond (AS3000)	Idem
min. delen <500um	Grond (AS3000)	Idem
min. delen <1mm	Grond (AS3000)	Idem
min. delen <2mm	Grond (AS3000)	Idem
min. delen >2mm	Grond (AS3000)	Eigen methode, zeefmethode
pH-KCl	Grond (AS3000)	Conform NEN-ISO 10390 / Conform CMA/2/II/A.20

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	A0739699	16-07-2010	16-07-2010	ALC201
001	A0739703	16-07-2010	16-07-2010	ALC201
001	A0739709	16-07-2010	16-07-2010	ALC201
002	A0739556	16-07-2010	16-07-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
002	A0739706	16-07-2010	16-07-2010	ALC201
002	A0739714	16-07-2010	16-07-2010	ALC201

Paraaf :



**BIJLAGE XVI Tekening grondwaterverontreiniging**



Legenda peilbuisen

- peilbuis uit voorgaand onderzoek
- peilbuis met enkel filter
- peilbuis met twee filters
- peilbuis met drie filters
- locatiegrens

toetsingskader Per in grondwater

- < streefwaarde
- > streefwaarde < tussenwaarde
- > tussenwaarde < interventiewaarde
- > interventiewaarde
- globale interventiewaarde contour

2001	2002	2010	—
3.0-5.0	35		—

 — bemonsteringsjaar  
 — gehalte in µg/l  
 — filterdiepte in m.-mv.

Verontreinigingssituatie grondwater Per

opdrachtgever : Gemeente Maastricht  
 projectnaam : B.O. en S.P. locatie 'Palace' te Maastricht  
 projectcode : MT913-2

Get. :   
 Gez. :   
 Datum : 18-02-2011  
 verontreinigd grondwater

0 5 10 15 m  
 Schaal 1 : 500 bij A3

**BIJLAGE XVII Risicobeoordeling grondwaterverontreiniging**





## Humane risicobeoordeling - Toetsresultaten

### Per stof

Stof	Dosis [mg/kg lg/d]	MTR [mg/kg lg/d]	Risico-Index
<b>Wonen met tuin</b>			
Tetrachlooretheen	1,37e-3	1,60e-2	0,09

### Combinatietoxicologie

Stofgroep	Risico-index
<b>Wonen met tuin</b>	
VOCLs	0,09

### Hinder - toetsing aan geurdrempel

Stof	Concentratie binnenlucht [ug/m3]	Geurdrempel [ug/m3]
<b>Wonen met tuin</b>		
Tetrachlooretheen	2,19e1	1,00e5

### Hinder - huidcontact

Functie	Sprake van huidcontact?
Wonen met tuin	Nee

### Toelichting:

--

### Toetsing TCL's

Stof	Concentratie binnenlucht [ug/m3]	TCL [ug/m3]
<b>Wonen met tuin</b>		
Tetrachlooretheen	2,19e1	2,50e2

### Uitgebreid overzicht blootstelling

Blootstellingsroute	Relatieve bijdrage [%]
<b>Wonen met tuin</b>	
<b>Tetrachlooretheen</b>	
Consumptie van gewassen uit eigen tuin	0.00
Dermale opname binnen	0.00
Dermale opname buiten	0.00
Dermale opname tijdens baden	0.37
Ingestie grond	0.00
Inhalatie dampen tijdens douchen	0.05
Inhalatie van binnenlucht	99.26
Inhalatie van buitenlucht	0.03
Inhalatie van gronddeeltjes	0.00
Permeatie drinkwater	0.29

## Humane risico's - invoergegevens

Stof	C-totaal [mg/kg]			C-grondwater [ug/l]	
	Geheel	Bebouwd	Onbebouwd	Bebouwd	Onbebouwd
<b>Wonen met tuin</b>					
Tetrachlooretheen				160,00	160,00

### Parameters

Functie	Berekening	Diepte verontreiniging [m]		
	blootstelling lood:	OS [%]	t.o.v. kruipruimte	t.o.v. maaiveld
Wonen met tuin	Als kind	5,00	2,50	3,00

## Humane risicobeoordeling - Parameters uitgebreide beoordeling

**Let op:** in dit onderdeel wordt een overzicht gegeven van parameters die afwijken van de standaardwaarden uit de stap 2 beoordeling. Parameters die niet zijn ingevoerd en/of afwijken van de standaardinstellingen verschijnen ook niet in dit overzicht.

### Blootstellingsroute

Blootstellingsroute	Status
<b>Wonen met tuin</b>	
<b>Verantwoording:</b>	- geen dermaal contact met verontreinigde grond - geen ingestie gewas - geen ingestie grond
Dermaal contact grond	Uitgeschakeld
Ingestie gewas	Uitgeschakeld
Ingestie grond	Uitgeschakeld

**Ecologische risicobeoordeling - standaard**

De verontreiniging bevindt zich NIET geheel of ten dele in de bovenste 0,5 meter van de onbedekte bodem. Er is GEEN sprake van gewassen wortelend in verontreinigde bodem dieper dan een 0,5 meter. Dit betekent dat een ecologische risicobeoordeling niet vereist is.

**Risicobeoordeling verspreiding - standaard**

Onderdeel	Uitkomst
Liggen er kwetsbare objecten binnen het bodemvolume dat wordt ingesloten door het interventiewaarden-contour en/of zal dit binnen enkele jaren het geval zijn?	Nee
Is er een drijf laag aanwezig die door activiteiten en processen in de bodem kan worden verplaatst en van waaruit verspreiding van verontreiniging kan plaatsvinden?	Nee
Is er een zaklaag aanwezig die door activiteiten en processen in de bodem kan worden verplaatst en van waaruit verspreiding van verontreiniging kan plaatsvinden?	Nee
Is er sprake van een bodemvolume groter dan 6.000 m3 dat wordt ingesloten door het interventiewaarden-contour in het grondwater?	Ja

Toelichting:

**Risicobeoordeling verspreiding - uitgebreid**

Onderdeel	Uitkomst
Er is sprake van een bodemvolume groter dan 6.000 m3 waarin één of meer stoffen in grondwater de interventiewaarde overschrijden. Is desondanks met metingen en/of berekeningen aangetoond dat jaarlijks niet meer dan 1.000 m3 nieuw bodemvolume verontreinigd raakt met grondwater waarin één of meer stoffen de interventiewaarde overschrijden?	Niet uitgevoerd

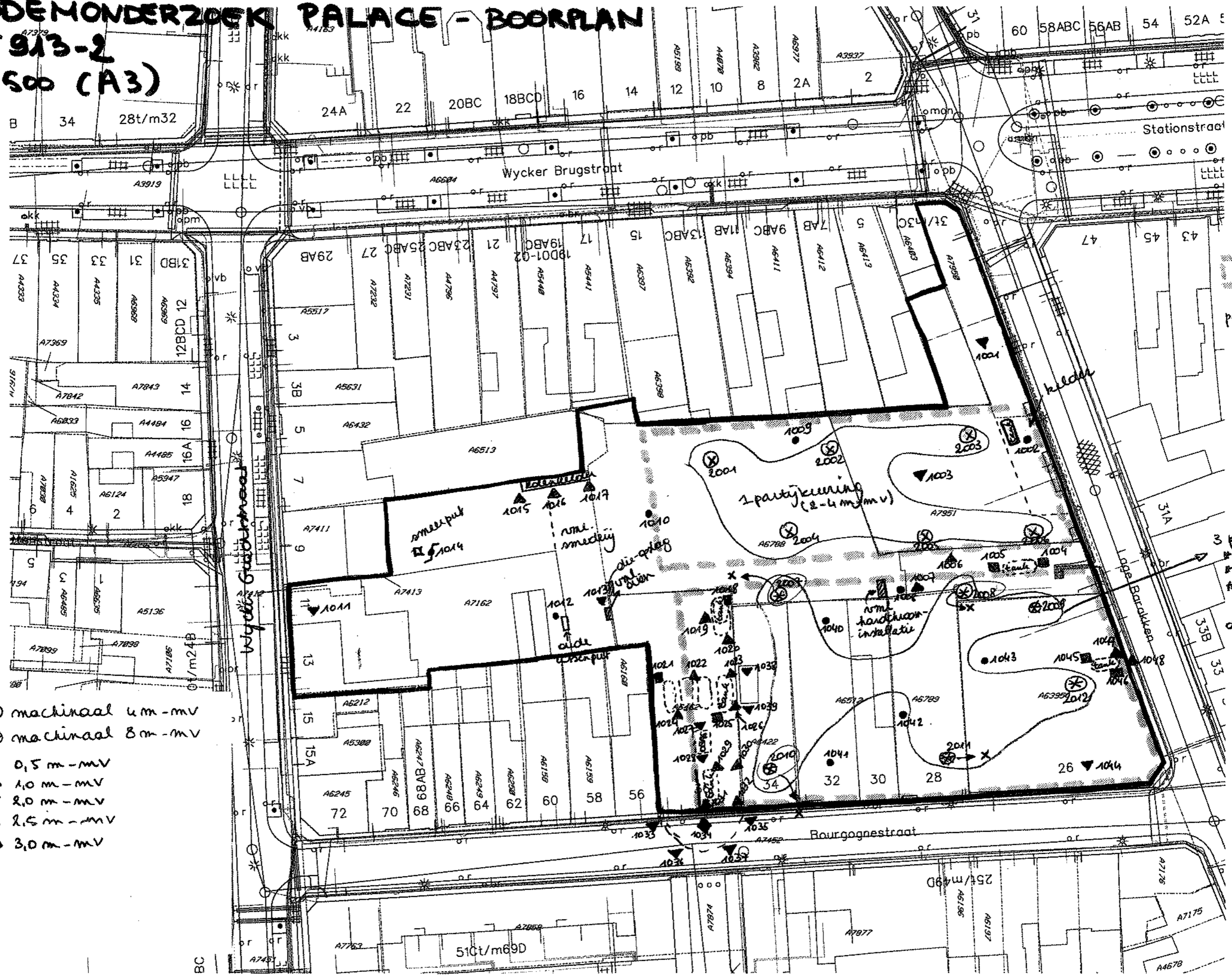
Toelichting:

**BIJLAGE XVIII**

**Monsternemingsplannen en -formulieren partijkeuringen**

# BODEMONDERZOEK PALACE - BOORPLAN

MT 913-2  
1:500 (A3)



- ⊗ machinaal 4 m - m.v
- ⊗ machinaal 8 m - m.v
- 0,5 m - m.v
- ▲ 1,0 m - m.v
- ▼ 2,0 m - m.v
- 2,5 m - m.v
- ◆ 3,0 m - m.v

↑  
partijdefinitie

3 partijkelder  
# 2-4 m - m.v  
# 4-6 m - m.v  
# 6-8 m - m.v  
↓  
dieptes ogh.  
vd bodem-  
lagen

Bijlage bijzonderheden behorende bij monsternemingsplan MT913-2:

- onderzoeksofzet is afgeleid van NEN5740, strategie KEU-I-HE, max. partijgrootte 10.000 ton. Dit is ten opzichte van het protocol 1001 een afwijking.
- boringen niet a-select plaatsen maar systematisch plaatsen (afwijking ten opzichte van de NEN en protocol 1001).
- in afwijking op de NEN 5740 6 boringen plaatsen (in plaats van 12 boringen). Per 0,5 meter een greep nemen en deze alternerend over de verzamelmonsters verdelen.
- in afwijking op de NEN 5740 in het veld een verzamelmonster samenstellen.

PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	[REDACTED]
PARTIJ-AANDUIDING	Partij 1

PARTIJ GEGEVENS	
opdrachtgever partijkeuring	Gemeente Maastricht
opdrachtgever is	eigenaar
partijgrootte	2.200 m <sup>3</sup> / ± 3.960 ton / dichtheid ± 1,8 ton/m <sup>3</sup>
wijze waarop het materiaal beschikbaar is	droog in situ
grondsoort / bouwstof	<input type="checkbox"/> zand <input checked="" type="checkbox"/> leem <input type="checkbox"/> klei <input type="checkbox"/> veen <input type="checkbox"/> .....
verwachte korrelgrootte (D95)	D95 < 16 mm
vorm van de partij	<input type="checkbox"/> zie tekening <input type="checkbox"/> zie foto's <input checked="" type="checkbox"/> zelf inmeten
eventuele bijzonderheden	bodemlaag van 2 tot 4 m-mv (boringen 2001 t/m 2006)

WIJZE VAN MONSTERNEMING	
monsterneming	protocol 1001, 2 x 6 keuring onder verharding
onderzoekopzet	verontreinigde grond
indeling in deelpartijen	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja: max. ton / ja: deelpartijen (zie tekening)
greepgrootte	min. 1,5 kg
monsters (per partij)	2 x 6 grepen (boringen 2001 t/m 2006)
apparatuur	anders, n.t. machinaal ramgutsen
monstercodering	<input type="checkbox"/> mm1, mm2 etc. <input checked="" type="checkbox"/> MM1A, MM1B
monsterverpakking	<input checked="" type="checkbox"/> 9 kg emmers <input type="checkbox"/> 1,5 kg emmers <input type="checkbox"/> potten <input type="checkbox"/> .....
monsteropslag	<input checked="" type="checkbox"/> gekoeld <input type="checkbox"/> .....
laboratorium	<input checked="" type="checkbox"/> Alcontrol <input type="checkbox"/> AL-West <input type="checkbox"/> .....
bijzonderheden	zie bijlage

KWALITEITSBORGING MONSTERNEMINGSPLAN			
	NAAM	PARAAF	DATUM
projectleider (opstellen)	Zandbergen	[Handwritten Signature]	28-05-2010
monsterner 1 (controle en acceptatie)	[REDACTED]		28-5-2010
monsterner 2 (controle en acceptatie)	[REDACTED]		
kwaliteitsfunctionaris (controle melding)	[REDACTED]		28-5-2010

Bijlagen (eventueel verwijzen naar monsternemingsformulier):

- kaart ligging/toegang locatie
- kaart indeling (deel)partij(en) met zijaanzicht en ruimtelijke verdeling grepen



PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	
PARTIJ-AANDUIDING	Partij 1 - boornummers 2001 t/m 2006, traject 2 tot 4 m-mv

**PARTIJ GEGEVENS**

moment van uitvoering	datum: <u>19-4-2010</u> van <u>9.00</u> tot <u>16.00</u> uur
partijgrootte	<u>2200</u> m <sup>3</sup> / ± <u>3960</u> ton / dichtheid ± <u>1.8</u> ton/m <sup>3</sup>
bepaald door	meetwiel / meetlint / anders, namelijk <u>opmeting zie tekening</u>
geschat vocht percentage	<u>5%</u> / <u>10%</u> / 15% / 20% / 25% / >25%
grondsoort / bouwstof	zand ( <u>leem</u> ) klei / veen / overige, namelijk .....
geschatte korrelgrootte	<u>D95 &lt; 16 mm</u> / D95 > 16 mm
bepaald door	<u>zintuiglijke waarneming</u> / zeping
bijmengingen aangetroffen	<u>nee</u> ja, namelijk <u>zie krooprofielen</u>
vorm van de partij	<u>zie tekening</u> / zie foto's / gps-metingen
bijzonderheden	<u>geen</u>



**WIJZE VAN MONSTERNEMING**

wijze van monsterneming	<u>conform monsternemingplan</u> anders, namelijk .....
motivatie afwijkingen (check aantal monsters, apparatuur, monster- codering, monsterverpakking, monsteropslag, laboratorium)	<u>N.V.T.</u>
indeling in deelpartijen	<u>nee</u> ja: ..... deelpartijen (zie tekening)
aanduiding indeling in het veld achter gelaten	ja ( <u>nee</u> )

**PARTIJ, GREEP EN MONSTERGROOTTE**

deelpar- tijnummer	grootte (m <sup>3</sup> )	aantal grepen	monstergegevens			
			omschrij- ving	gewicht em- mer +deksel leeg (kg)	gewicht em- mer +deksel vol (kg)	barcode emmer
<u>1</u>	<u>2200</u>	<u>12</u>	<u>MM1A</u>	<u>0,4</u>	<u>9,5</u>	<u>B 075 1262</u>
			<u>MM1B</u>	<u>0,4</u>	<u>9,5</u>	<u>E 075 1261</u>

~~A-1~~ I

KWALITEITSBORGING MONSTERNEMINGSFORMULIER			
	NAAM	PARAAF	DATUM
monsternemer 1 (uitvoering)			19-4-2010
monsternemer 2 (uitvoering)			
kwaliiteitsfunctionaris (registratie)			24-9-2010
projectleider (controle en acceptatie)			15-10-10

**monsterneming  
formulier partijkeu-  
ring (vervolg)**

PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	
PARTIJ-AANDUIDING	

Bijlagen:

- kaart ligging/toegang locatie\*
- kaart indeling (deel)partij(en) met zijaanzicht en ruimtelijke verdeling grepen\* *Boringen*
- toelichting omvangsbepaling\*
- boorbeschrijving proefboringen (bij insitu keuring verplicht)
- verslag zeeftest
- controle greepgrootte na 10 grepen
- toelichting foto's
- bepaling gestratificeerde a-selecte grepen (bij tekort aan 2x 50 grepen of onderzoek op vluchtige verbindingen)
- .....

\* verplicht

Checklist tekening monsternemingsformulier:

- Bovenaanzicht
- Zijaanzicht van 2 zijden
- Afmetingen partij
- Rasterindeling van de partij
- Aanduiding boorpunten en aantal grepen per boorpunt (tenminste 2x 50 grepen en altijd even aantal)
- Noordpijl
- Inmeting ten opzichte van vast punt of X/Y-coördinaat
- Aanduiding fotoposities



Lid Afschrijving (Boorplan)

Omschrijving

Partij-aanduiding

Getekend

Gecontroleerd

Gezien

Datum

Projectnaam Bodemonderzoek Palace

Schaal

Projectcode MT913-2

Formaat A4

Projectleider

Blad van

**Witteveen** **Bos**

PROJECTCODE MT913-2  
PROJECTNAAM Bodemonderzoek Palace  
PROJECTLEIDER [REDACTED]  
PARTIJ-AANDUIDING Partij 2

**PARTIJ GEGEVENS**

opdrachtgever partijkeuring	Gemeente Maastricht
opdrachtgever is	eigenaar
partijgrootte	4.550 m <sup>3</sup> / ± 8.190 ton / dichtheid ± 1,8 ton/m <sup>3</sup>
wijze waarop het materiaal beschikbaar is	droog in situ
grondsoort / bouwstof	<input type="checkbox"/> zand <input checked="" type="checkbox"/> leem <input type="checkbox"/> klei <input type="checkbox"/> veen <input type="checkbox"/> .....
verwachte korrelgrootte (D95)	D95 < 16 mm
vorm van de partij	<input type="checkbox"/> zie tekening <input type="checkbox"/> zie foto's <input checked="" type="checkbox"/> zelf inmeten
eventuele bijzonderheden	bodemlaag van 2 tot 4 m-mv (boringen 2007 t/m 2012)

**WIJZE VAN MONSTERNEMING**

monsterneming	protocol 1001, 2 x 6 keuring onder verharding
onderzoeksopzet	verontreinigde grond
indeling in deelpartijen	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja: max. ton / ja: deelpartijen (zie tekening)
greepgrootte	min. 1,5 kg
monsters (per partij)	2 x 6 grepen (boringen 2007 t/m 2012)
apparatuur	anders, nl. machinaal ramgutsen
monstercodering	<input type="checkbox"/> mm1, mm2 etc. <input checked="" type="checkbox"/> MM2A, MM2B
monsterverpakking	<input checked="" type="checkbox"/> 9 kg emmers <input type="checkbox"/> 1,5 kg emmers <input type="checkbox"/> potten <input type="checkbox"/> .....
monsteropslag	<input checked="" type="checkbox"/> gekoeld <input type="checkbox"/> .....
laboratorium	<input checked="" type="checkbox"/> Alcontrol <input type="checkbox"/> AL-West <input type="checkbox"/> .....
bijzonderheden	zie bijlage

**KWALITEITSBORGING MONSTERNEMINGSPLAN**

	NAAM	PARAAF	DATUM
projectleider (opstellen)	Zandbergen		28-05-2010
monsternemer 1 (controle en acceptatie)	[REDACTED]		28-5-2010
monsternemer 2 (controle en acceptatie)	[REDACTED]		
kwaliteitsfunctionaris (controle melding)	[REDACTED]		20-5-2010

Bijlagen (eventueel verwijzen naar monsternemingsformulier):

- kaart ligging/toegang locatie  
 kaart indeling (deel)partij(en) met zijaanzicht en ruimtelijke verdeling grepen



PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	
PARTIJ-AANDUIDING	Partij 2 - boomnummers 2007 t/m 2012, traject 2 tot 4 m-mv

**PARTIJ GEGEVENS**

moment van uitvoering	datum: <u>20-4-2010</u> van <u>900</u> tot <u>1600</u> uur
partijgrootte	<u>4550</u> m <sup>3</sup> / <u>± 8190</u> ton / dichtheid <u>± 1,8</u> ton/m <sup>3</sup>
bepaald door	meetwiel / meetlint / anders, namelijk <u>opmeting Acheving</u>
geschat vocht percentage	<u>5%</u> / <u>10%</u> / 15% / 20% / 25% / >25%
grondsoort / bouwstof	zand ( <u>leem</u> ) / klei / veen / overige, namelijk .....
geschatte korrelgrootte	<u>D95 &lt; 16 mm</u> / D95 > 16 mm
bepaald door	<u>Zintuiglijke waarneming</u> / zeving
bijmengingen aangetroffen	<u>nee</u> / ja, namelijk <u>Zie boorprofielen</u>
vorm van de partij	<u>Zie tekening</u> / zie foto's / gps-metingen
bijzonderheden	<u>N.V.T.</u>



**WIJZE VAN MONSTERNEMING**

wijze van monsterneming	<u>conform monsternemingplan</u> / anders, namelijk .....
motivatie afwijkingen (check aantal monsters, apparatuur, monster- codering, monsterverpakking, monsteropslag, laboratorium)	<u>N.V.T.</u>
indeling in deelpartijen	<u>nee</u> / ja: ..... deelpartijen (zie tekening)
aanduiding indeling in het veld achter gelaten	ja <u>nee</u>

**PARTIJ, GREEP EN MONSTERGROOTTE**

deelpar- tijnummer	grootte (m <sup>3</sup> )	aantal grepen	monstergegevens			
			omschrij- ving	gewicht em- mer +deksel leeg (kg)	gewicht em- mer +deksel vol (kg)	barcode emmer
<u>2</u>	<u>4550</u>	<u>12</u>	<u>MM2A</u>	<u>0,4</u>	<u>11,8</u>	<u>E 076 1010</u>
			<u>MM2B</u>	<u>0,4</u>	<u>11,8</u>	<u>E 076 1012</u>

II

KWALITEITSBORGING MONSTERNEMINGSFORMULIER			
	NAAM	PARAAF	DATUM
monsternemer 1 (uitvoering)			20-4-2010
monsternemer 2 (uitvoering)			24-9-2010
kwaliiteitsfunctionaris (registratie)			15-10-10
projectleider (controle en acceptatie)			

0

**monsterneming  
formulier partijkeu-  
ring (vervolg)**

PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	
PARTIJ-AANDUIDING	

Bijlagen:

- kaart ligging/toegang locatie\*
- kaart indeling (deel)partij(en) met zijaanzicht en ruimtelijke verdeling grepen\* *Lie tekening*
- toelichting omvangsbepaling\*
- boorbeschrijving proefboringen (bij insitu keuring verplicht)
- verslag zeeftest
- controle greepgrootte na 10 grepen
- toelichting foto's
- bepaling gestratificeerde a-selecte grepen (bij tekort aan 2x 50 grepen of onderzoek op vluchtige verbindingen)
- .....

\* verplicht

Checklist tekening monsternemingsformulier:

- Bovenaanzicht
- Zijaanzicht van 2 zijden
- Afmetingen partij
- Rasterindeling van de partij
- Aanduiding boorpunten en aantal grepen per boorpunt (tenminste 2x 50 grepen en altijd even aantal)
- Noordpijl
- Inmeting ten opzichte van vast punt of X/Y-coördinaat
- Aanduiding fotoposities



De Scherping (Boorplan).

Omschrijving

Partij-aanduiding

Getekend

Gecontroleerd

Gezien

Datum

Projectnaam Bodemonderzoek Palace

Schaal

Projectcode MT913-2

Formaat A4

Projectleider

Blad van

**Witteveen** **Bos**

monsterneming  
plan partijkeuring  
[formulier E]Witteveen+Bos  
van Twickelstraat 2  
postbus 233  
7400 AE Doventer  
telefoon 0570 69 73 11  
telefax 0570 69 73 44

PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	[REDACTED]
PARTIJ-AANDUIDING	Partij 3

## PARTIJ GEGEVENS

opdrachtgever partijkeuring	Gemeente Maastricht
opdrachtgever is	eigenaar
partijgrootte	4.550 m <sup>3</sup> / ± 7.280 ton / dichtheid ± 1,6 ton/m <sup>3</sup>
wijze waarop het materiaal beschikbaar is	droog in situ
grondsoort / bouwstof	<input type="checkbox"/> zand <input type="checkbox"/> leem <input type="checkbox"/> klei <input type="checkbox"/> veen <input checked="" type="checkbox"/> grind
verwachte korrelgrootte (D95)	D95 < 16 mm
vorm van de partij	<input type="checkbox"/> zie tekening <input type="checkbox"/> zie foto's <input checked="" type="checkbox"/> zelf inmeten
eventuele bijzonderheden	bodemlaag van 4 tot 6 m-mv (boringen 2007 t/m 2012)

## WIJZE VAN MONSTERNEMING

monsterneming	protocol 1001, 2 x 6 keuring onder verharding
onderzoeksopzet	verontreinigde grond
indeling in deelpartijen	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja: max. ton / ja: deelpartijen (zie tekening)
greepgrootte	min. 1,5 kg
monsters (per partij)	2 x 6 grepen (boringen 2007 t/m 2012)
apparatuur	anders, n.l. machinaal rangtussen
monstercodering	<input type="checkbox"/> mm1, mm2 etc. <input checked="" type="checkbox"/> MM3A, MM3B
monsterverpakking	<input checked="" type="checkbox"/> 9 kg emmers <input type="checkbox"/> 1,5 kg emmers <input type="checkbox"/> potten <input type="checkbox"/> .....
monsteropslag	<input checked="" type="checkbox"/> gekoeld <input type="checkbox"/> .....
laboratorium	<input checked="" type="checkbox"/> Alcontrol <input type="checkbox"/> AL-West <input type="checkbox"/> .....
bijzonderheden	zie bijlage

## KWALITEITSBORGING MONSTERNEMINGSPLAN

	NAAM	PARAAF	DATUM
projectleider (opstellen)	[REDACTED]	△	28-05-2010
monsternemer 1 (controle en acceptatie)	[REDACTED]		28-5-2010
monsternemer 2 (controle en acceptatie)	[REDACTED]		
kwalityetsfunctionaris (controle melding)	[REDACTED]		28-5-2010

Bijlagen (eventueel verwijzen naar monsternemingsformulier):

- kaart ligging/toegang locatie  
 kaart indeling (deel)partij(en) met zijaanzicht en ruimtelijke verdeling grepen



PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	
PARTIJ-AANDUIDING	Partij 3 - boornummers 2007 t/m 2012, traject 4 tot 6 m-mv

## PARTIJ GEGEVENS

moment van uitvoering	datum: 21-4-2010 van 900 tot 1600 uur
partijgrootte	4550 m <sup>3</sup> / ± 720 ton / dichtheid ± 1,6 ton/m <sup>3</sup>
bepaald door	meetwiel / meetlint / anders, namelijk opmeting Akening.
geschat vocht percentage	5% / 10% / 15% / 20% / 25% / >25%
grondsoort / bouwstof	zand / leem / klei / veen / overige, namelijk Grind.
geschatte korrelgrootte	D95 < 16 mm / D95 > 16 mm
bepaald door	zintuiglijke waarneming / zieving
bijmengingen aangetroffen	nee / ja, namelijk .....
vorm van de partij	zie tekening / zie foto's / gps-metingen
bijzonderheden	geen.

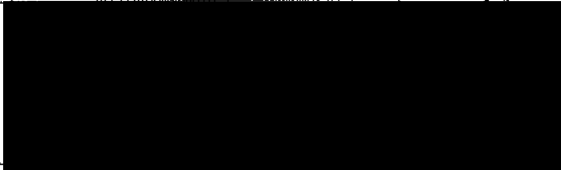
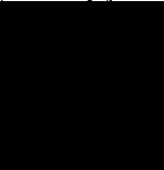
## WIJZE VAN MONSTERNEMING

wijze van monsterneming	conform monsternemingen anders, namelijk .....
motivatie afwijkingen (check aantal monsters, apparatuur, monster- codering, monsterverpakking, monsteropslag, laboratorium)	<del>100%</del> 100% onvaldoende monster materiaal zijn hier gewone monstergolfs gruis.
indeling in deelpartijen	nee / ja: ..... deelpartijen (zie tekening)
aanduiding indeling in het veld achter gelaten	ja / nee

## PARTIJ, GREEP EN MONSTERGROOTTE

deelpar- tijnummer	grootte (m <sup>3</sup> )	aantal grepen	monstergegevens			
			omschrij- ving	gewicht em- mer +deksel leeg (kg)	gewicht em- mer +deksel vol (kg)	barcode emmer
3	4550	12	MM3A	0,4		E
			MM3B	0,4		E

III

KWALITEITSBORGING MONSTERNEMINGSFORMULIER			
	NAAM	PARAAF	DATUM
monsternemer 1 (uitvoering)			21-4-2010
monsternemer 2 (uitvoering)			
kwaliteitsfunctionaris (registratie)			25-9-2010
projectleider (controle en acceptatie)			15-10-10

**monsterneming  
formulier partijkeu-  
ring (vervolg)**

PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	
PARTIJ-AANDUIDING	

Bijlagen:

- kaart ligging/toegang locatie\*
- kaart indeling (deel)partij(en) met zijaanzicht en ruimtelijke verdeling grepen\* *Zie tekening.*
- toelichting omvangsbepaling\*
- boorbeschrijving proefboringen (bij insitu keuring verplicht)
- verslag zeeftest
- controle greepgrootte na 10 grepen
- toelichting foto's
- bepaling gestratificeerde a-selecte grepen (bij tekort aan 2x 50 grepen of onderzoek op vluchtige verbindingen)
- .....

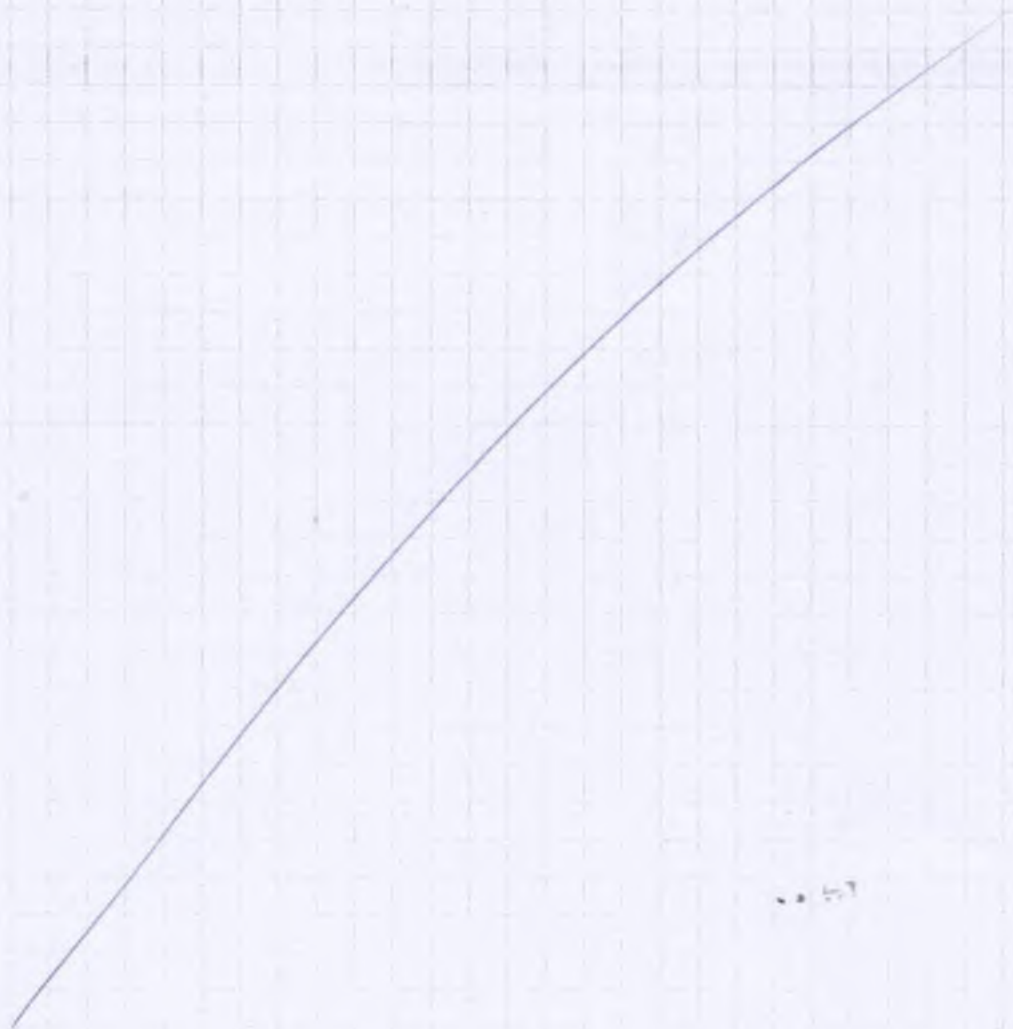
\* verplicht

Checklist tekening monsternemingsformulier:

- Bovenaanzicht
- Zijaanzicht van 2 zijden
- Afmetingen partij
- Rasterindeling van de partij
- Aanduiding boorpunten en aantal grepen per boorpunt (tenminste 2x 50 grepen en altijd even aantal)
- Noordpijl
- Inmeting ten opzichte van vast punt of X/Y-coördinaat
- Aanduiding fotoposities



Zie boorplan (op tekening).



Omschrijving

Partij-aanduiding

Getekend

Gecontroleerd

Gezien

Datum

**Witteveen** **Bos**

Projectnaam Bodemonderzoek Palace

Schaal

Projectcode MT913-2

Formaat A4

Projectleider

Blad van

PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	[REDACTED]
PARTIJ-AANDUIDING	Partij 4

PARTIJ GEGEVENS	
opdrachtgever partijkeuring	Gemeente Maastricht
opdrachtgever is	eigenaar
partijgrootte	4.550 m <sup>2</sup> / ± 7.280 ton / dichtheid ± 1,6 ton/m <sup>3</sup>
wijze waarop het materiaal beschikbaar is	droog in situ
grondsoort / bouwstof	<input type="checkbox"/> zand <input type="checkbox"/> leem <input type="checkbox"/> klei <input type="checkbox"/> veen <input checked="" type="checkbox"/> grind
verwachte korrelgrootte (D95)	D95 < 16 mm
vorm van de partij	<input type="checkbox"/> zie tekening <input type="checkbox"/> zie foto's <input checked="" type="checkbox"/> zelf inmeten
eventuele bijzonderheden	bodemlaag van 6 tot 8 m-mv (boringen 2007 t/m 2012)

WIJZE VAN MONSTERNEMING	
monsterneming	protocol 1001, 2 x 6 keuring onder verharding
onderzoeksopzet	verontreinigde grond
indeling in deelpartijen	<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja: max. ton / ja: deelpartijen (zie tekening)
greepgrootte	min. 1,5 kg
monsters (per partij)	2 x 6 grepen (boringen 2007 t/m 2012)
apparatuur	anders, nl: machinaal ramgutsen
monstercodering	<input type="checkbox"/> mm1, emv2 etc. <input checked="" type="checkbox"/> MM4A, MM4B
monsterverpakking	<input checked="" type="checkbox"/> 9 kg emmers <input type="checkbox"/> 1,5 kg emmers <input type="checkbox"/> potten <input type="checkbox"/> .....
monsteropslag	<input checked="" type="checkbox"/> gekoeld <input type="checkbox"/> .....
laboratorium	<input checked="" type="checkbox"/> Alcontrol <input type="checkbox"/> AL-West <input type="checkbox"/> .....
bijzonderheden	zie bijlage

KWALITEITSBORGING MONSTERNEMINGSPLAN			
	NAAM	PARAAF	DATUM
projectleider (opstellen)	[REDACTED]	[REDACTED]	28-05-2010
monstememer 1 (controle en acceptatie)	[REDACTED]	[REDACTED]	28-5-2010
monstememer 2 (controle en acceptatie)	[REDACTED]	[REDACTED]	
kwalityetsfunctionaris (controle melding)	[REDACTED]	[REDACTED]	28-5-2010

Bijlagen (eventueel verwijzen naar monsternemingsformulier):

- kaart ligging/toegang locatie
- kaart indeling (deel)partij(en) met zijaanzicht en ruimtelijke verdeling grepen



PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	[REDACTED]
PARTIJ-AANDUIDING	Partij 4 - boornummers 2007 t/m 2012, traject 6 tot 8 m-mv

**PARTIJ GEGEVENS**

moment van uitvoering	datum: <u>22-4-2010</u> van ..... tot ..... uur
partijgrootte	..... m <sup>3</sup> / ± ..... ton / dichtheid ± ..... ton/m <sup>3</sup>
bepaald door	meetwiel / meetlint / anders, namelijk .....
geschat vocht percentage	5% / 10% / 15% / 20% / 25% / >25%
grondsoort / bouwstof	zand / leem / klei / veen / overige, namelijk .....
geschatte korrelgrootte	D95 < 16 mm / D95 > 16 mm
bepaald door	zintuiglijke waarneming / zeving
bijmengingen aangetroffen	nee / ja, namelijk .....
vorm van de partij	zie tekening / zie foto's / gps-metingen
bijzonderheden	

**WIJZE VAN MONSTERNEMING**

wijze van monsterneming	conform monsternemingplan / anders, namelijk .....
motivatie afwijkingen (check aantal monsters, apparatuur, monster- codering, monsterverpakking, monsteropslag, laboratorium)	<i>Technisch niet uitvoerbaar i.v.m. graad grind (geen monsters.)</i>
indeling in deelpartijen	nee / ja: ..... deelpartijen (zie tekening)
aanduiding indeling in het veld achter gelaten	ja / nee

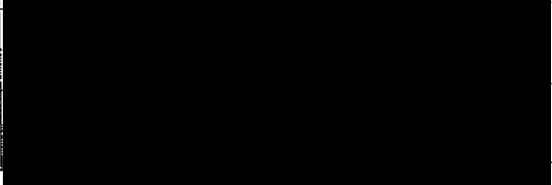
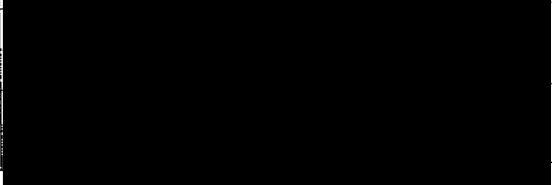
**PARTIJ, GREEP EN MONSTERGROOTTE**

deelpar- tijnummer	grootte (m <sup>3</sup> )	aantal grepen	monstergegevens			
			omschrij- ving	gewicht em- mer +deksel leeg (kg)	gewicht em- mer +deksel vol (kg)	barcode emmer



10

**KWALITEITSBORGING MONSTERNEMINGSFORMULIER**

	NAAM	PARAAF	DATUM
monsterner 1 (uitvoering)			27-4-2010
monsterner 2 (uitvoering)			
kwaliteitsfunctionaris (registratie)			25-9-2010
projectleider (controle en acceptatie)			15-10-10

## monsterneming formulier partijkeu- ring (vervolg)

PROJECTCODE	MT913-2
PROJECTNAAM	Bodemonderzoek Palace
PROJECTLEIDER	
PARTIJ-AANDUIDING	

### Bijlagen:

- kaart ligging/toegang locatie\*
- kaart indeling (deel)partij(en) met zijaanzicht en ruimtelijke verdeling grepen\*
- toelichting omvangsbepaling\*
- boorbeschrijving proefboringen (bij insitu keuring verplicht)
- verslag zeeftest
- controle greepgrootte na 10 grepen
- toelichting foto's
- bepaling gestratificeerde a-selecte grepen (bij tekort aan 2x 50 grepen of onderzoek op vluchtige verbindingen)
- .....

\* verplicht

### Checklist tekening monsternemingsformulier:

- Bovenaanzicht
- Zijaanzicht van 2 zijden
- Afmetingen partij
- Rasterindeling van de partij
- Aanduiding boorpunten en aantal grepen per boorpunt (tenminste 2x 50 grepen en altijd even aantal)
- Noordpijl
- Inmeting ten opzichte van vast punt of X/Y-coördinaat
- Aanduiding fotoposities

Technisch niet uitvoerbaar 10.11.2011. Zie graf  
gind.  
(geen monsters)

Omschrijving

Partij-aanduiding

Getekend

Gecontroleerd

Gezien

Datum

Projectnaam

Bodemonderzoek Palace

Schaal

Projectcode

MT913-2

Formaat

A4

Projectleider

Blad

van

**Witteveen**

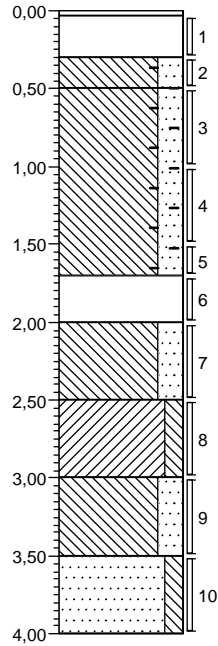
**Bos**

**BIJLAGE XIX Boorprofielen partijkeuringen**

# Boorprofielen

**2001**

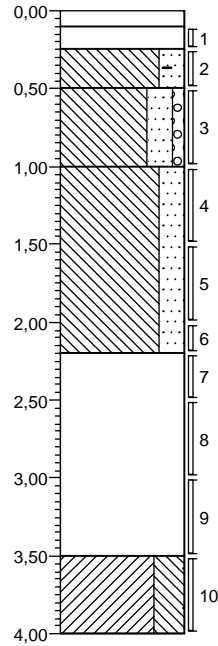
Datum: 20-4-2010



- 0,00 braak
- ▲ -0,03 Uiterst sintelhoudend, zwak slakhoudend, zwak baksteenhoudend, zwart
- ▲ -0,30 Leem, sterk zandig, matig koolhoudend, matig baksteenhoudend, sporen kalksteen, bruin
- ▲ -0,50 Leem, sterk zandig, zwak koolhoudend, matig baksteenhoudend, sporen kalksteen, donkerbruin
- ▲ -1,70 Uiterst kalksteenhoudend, brokken leem, lichtgeel
- ▲ -2,00 Leem, sterk zandig, zwak koolhoudend, bruin
- ▲ -2,50 Klei, matig siltig, matig koolhoudend, bruin
- ▲ -3,00 Leem, sterk zandig, zwak koolhoudend, bruin
- ▲ -3,50 Zand, matig grof, matig siltig, bruin
- ▲ -4,00

**2002**

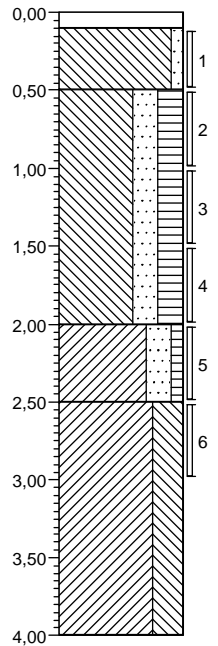
Datum: 20-4-2010



- 0,00 braak
- ▲ -0,10 Uiterst sintelhoudend, zwak slakhoudend, zwart
- ▲ -0,25 Uiterst sintelhoudend, zwak slakhoudend, zwart
- ▲ -0,50 Leem, sterk zandig, zwak kalksteenhoudend, zwak slakhoudend, zwak sintelhoudend, sporen baksteen, bruin
- ▲ -1,00 Leem, sterk zandig, zwak grindig, matig koolhoudend, zwak kolengruishoudend, zwak slakhoudend, zwak puinhoudend, donkerbruin
- ▲ -1,00 Leem, sterk zandig, zwak koolhoudend, zwak kolengruishoudend, zwak kalksteenhoudend, matig puinhoudend, donkerbruin
- ▲ -2,20 Matig kalksteenhoudend, sterk puinhoudend, zwak koolhoudend, zwak leisteenhoudend, beigeroed
- ▲ -2,20 Matig kalksteenhoudend, sterk puinhoudend, zwak koolhoudend, zwak leisteenhoudend, beigeroed
- ▲ -3,50 Klei, uiterst siltig, zwak baksteenhoudend, zwak koolhoudend, bruin
- ▲ -4,00

**2003**

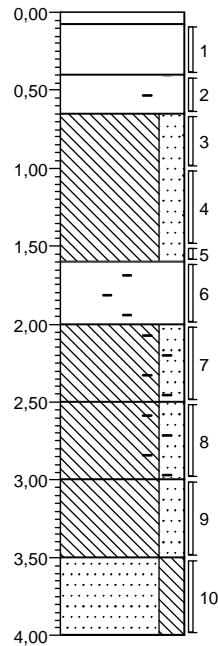
Datum: 19-4-2010



- 0,00 beton
- ▲ -0,10 Leem, zwak zandig, matig puinhoudend, zwak kolengruishoudend, bruin
- ▲ -0,50 Leem, sterk zandig, sterk humeus, sporen puin, sporen kolengruis, donker zwartbruin
- ▲ -2,00 Klei, sterk zandig, zwak humeus, sporen puin, sporen kolengruis, bruin
- ▲ -2,50 Klei, uiterst siltig, bruin
- ▲ -4,00

**2004**

Datum: 20-4-2010

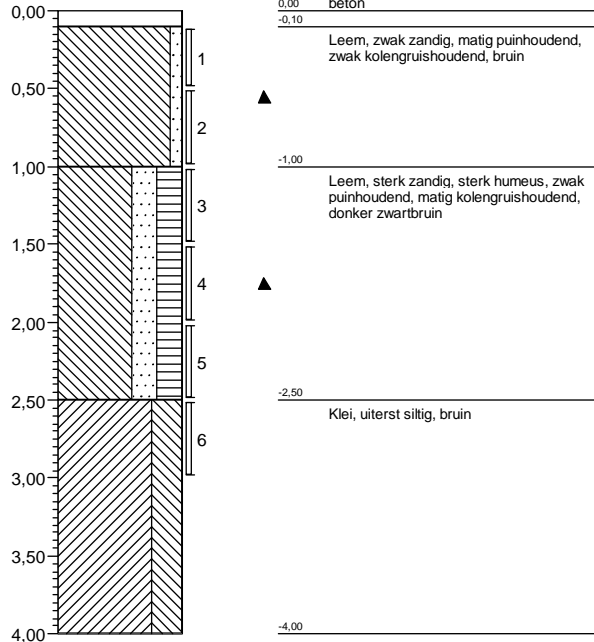


- 0,00 beton
- ▲ -0,08 Sterk sintelhoudend, matig slakhoudend, zwart
- ▲ -0,40 Sterk sintelhoudend, matig slakhoudend, zwart
- ▲ -0,65 Matig baksteenhoudend, matig kalksteenhoudend, brokken leem, beigeroed
- ▲ -1,60 Leem, sterk zandig, zwak baksteenhoudend, matig koolhoudend, donkerbruin
- ▲ -1,60 Sterk baksteenhoudend, zwak leisteenhoudend, matig kalksteenhoudend, beigeroed
- ▲ -2,00 Leem, sterk zandig, matig baksteenhoudend, zwak koolhoudend, zwak leisteenhoudend, bruin
- ▲ -2,50 Leem, sterk zandig, matig baksteenhoudend, matig koolhoudend, zwak leisteenhoudend, bruin
- ▲ -3,00 Leem, sterk zandig, bruin
- ▲ -3,50 Zand, matig grof, sterk siltig, resten leem, bruin
- ▲ -4,00

# Boorprofielen

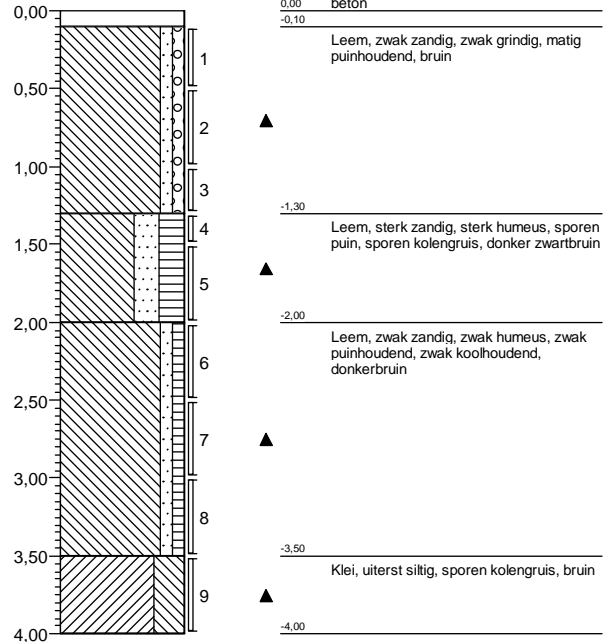
**2005**

Datum: 19-4-2010



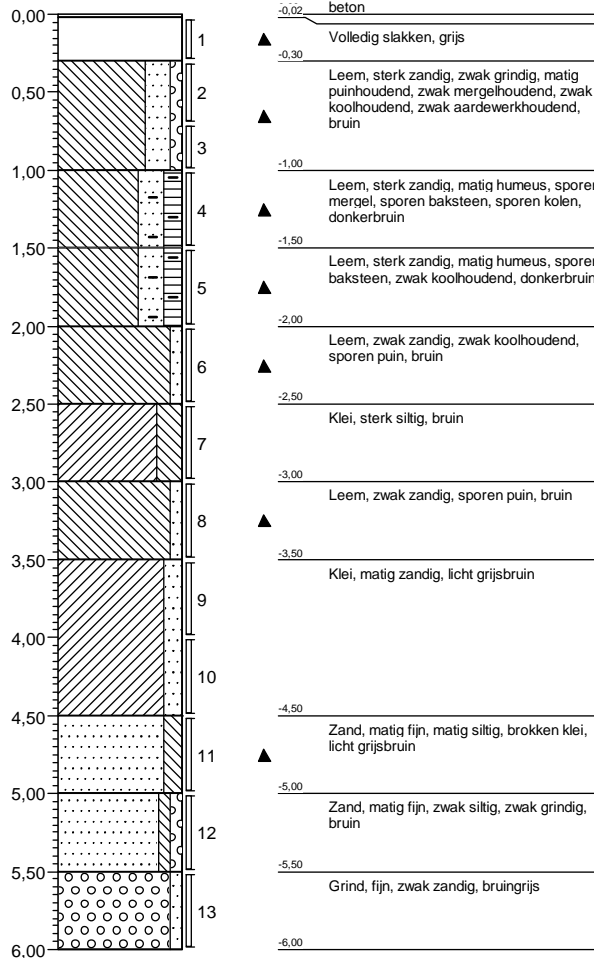
**2006**

Datum: 19-4-2010



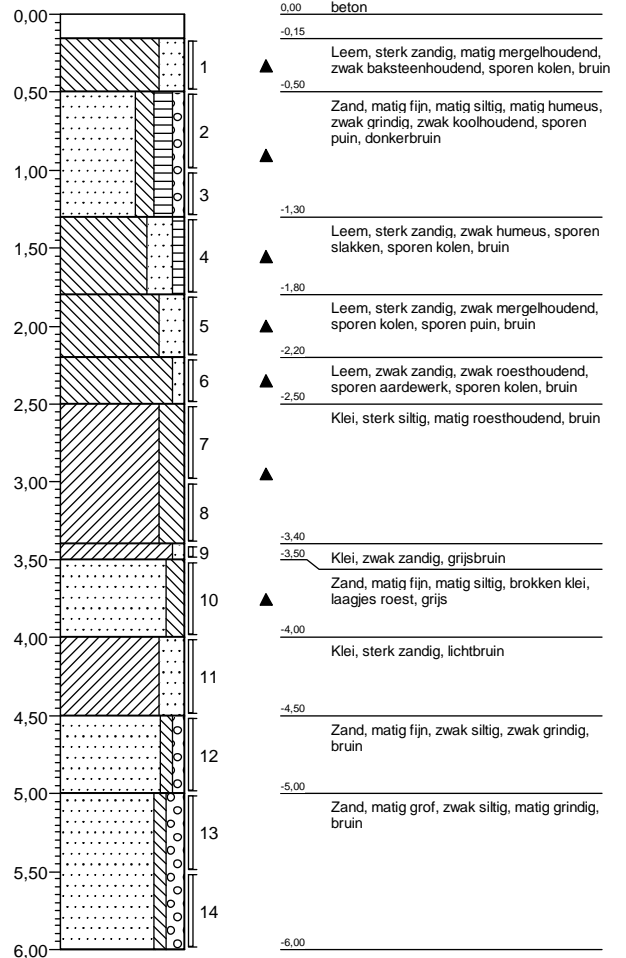
**2007**

Datum: 23-4-2010



**2008**

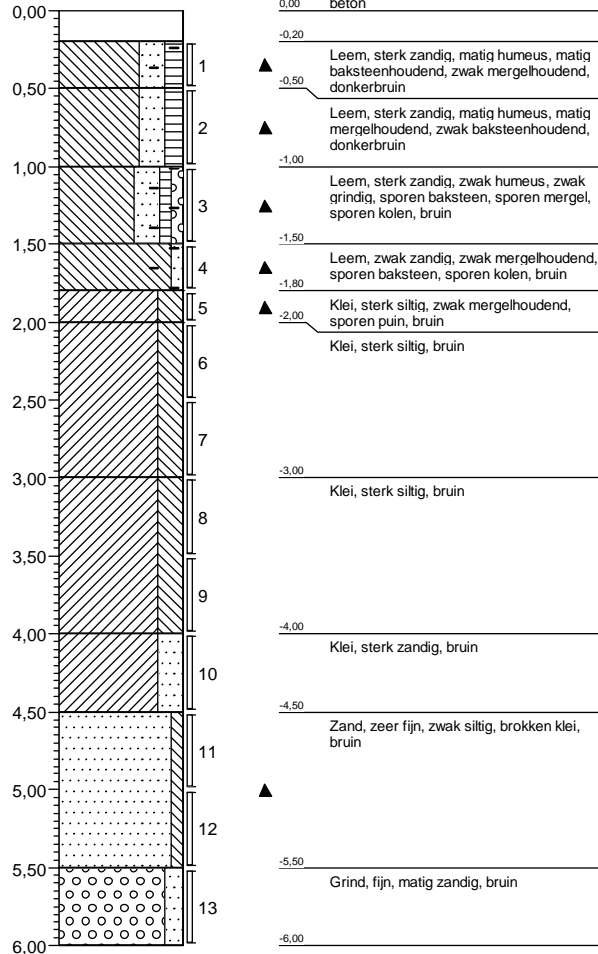
Datum: 23-4-2010



# Boorprofielen

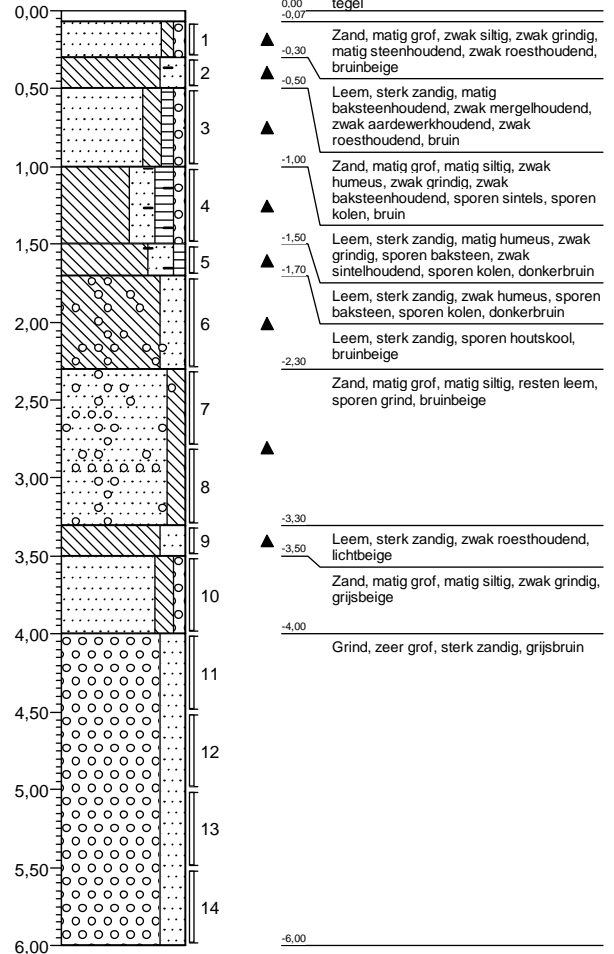
**2009**

Datum: 23-4-2010



**2010**

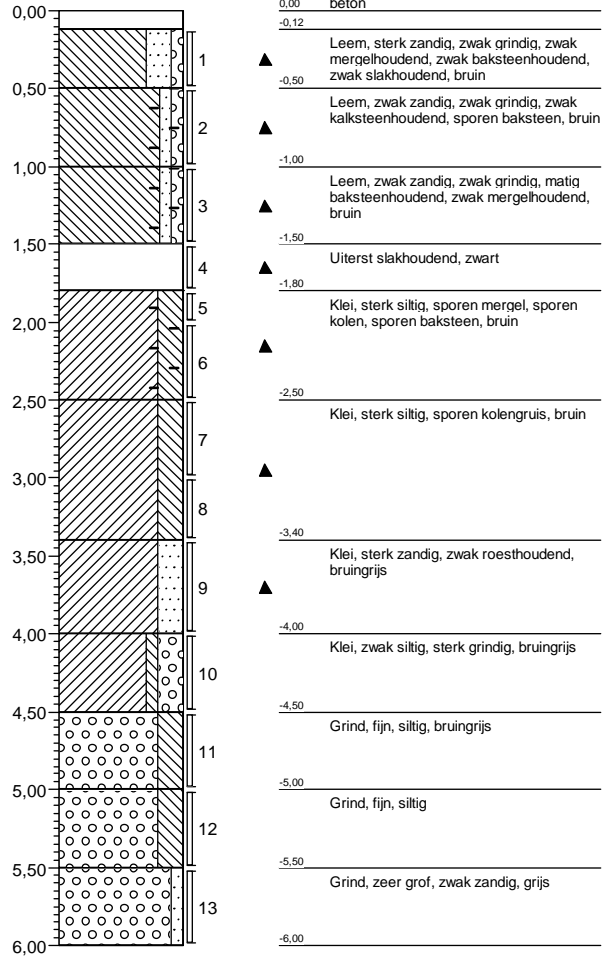
Datum: 22-4-2010



# Boorprofielen

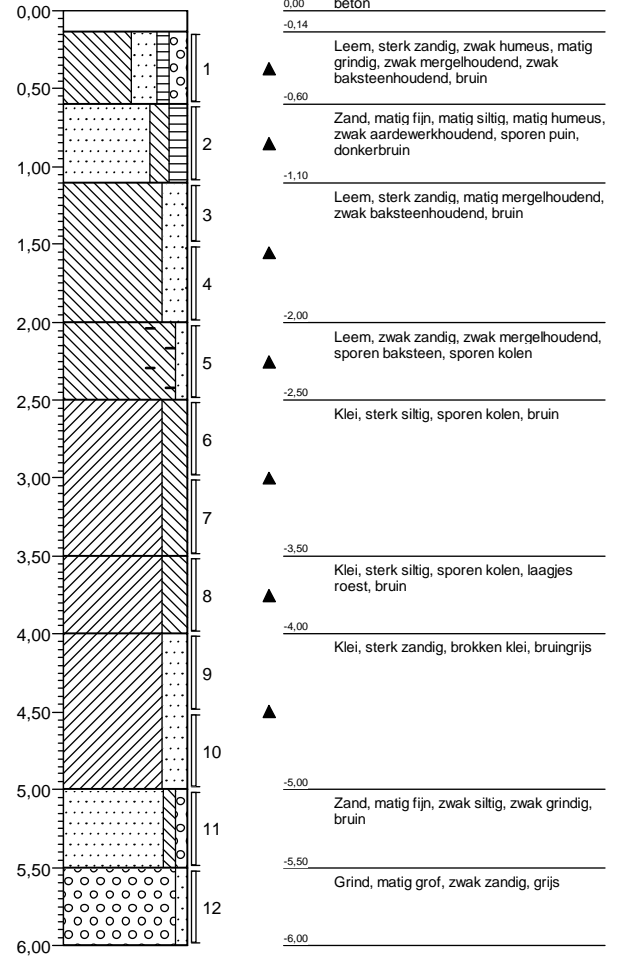
2011

Datum: 23-4-2010



2012

Datum: 23-4-2010





**BIJLAGE XX Analyseresultaten en toetsingstabellen partijkeuringen**

## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

████████████████████  
Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 7

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace -  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11554840, versie nummer: 1

Rotterdam, 04-05-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

████████████████████  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace -  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554840 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 04-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002
droge stof	gew.-%	Q	84.9	82.4
aangeleverd monster	kg		9.2	9.4
gewicht artefacten	g		<1	<1
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	Q	1.1	1.0
<b>KORRELGROOTTEVERDELING</b>				
min. delen <2um	% vd DS	Q	24	32
pH-grond (CaCl2)	-	Q	7.6	7.4
temperatuur t.b.v. pH	°C		17.9	17.7
<b>METALEN</b>				
barium	mg/kgds	Q	120	120
cadmium	mg/kgds	Q	<0.17	<0.17
kobalt	mg/kgds	Q	17	17
koper	mg/kgds	Q	24	24
kwik	mg/kgds	Q	0.08	0.08
lood	mg/kgds	Q	41	41
molybdeen	mg/kgds	Q	<1.5	<1.5
nikkel	mg/kgds	Q	42	42
zink	mg/kgds	Q	100	110
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>				
naftaleen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
antraceen	mg/kgds	Q	0.02	<0.01
fenantreen	mg/kgds	Q	0.02	0.03
fluoranteen	mg/kgds	Q	<0.01	0.04
benzo(a)antraceen	mg/kgds	Q	0.01	0.01
chryseen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	Q	<0.01	0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds	Q	<0.1 <sup>1)</sup>	0.10 <sup>1)</sup>
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds		0.09 <sup>2)</sup>	0.14 <sup>2)</sup>

## POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	AP 04 Grond	MM1A
002	AP 04 Grond	MM1B

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace -  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554840 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 04-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002
PCB 28	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 52	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 101	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 138	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 153	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 180	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 118	µg/kgds	Q	<2	<2
som PCB (7)	µg/kgds	Q	<14 <sup>1)</sup>	<14 <sup>1)</sup>
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds		9.8 <sup>2)</sup>	9.8 <sup>2)</sup>
MINERALE OLIE				
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		5	5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	Q	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	AP 04 Grond	MM1A
002	AP 04 Grond	MM1B

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace -  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554840 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 04-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.
- 002 \* Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

---

### Voetnoten

---

- 1 De sommatie is een optelling van de ruwe waarden waarna de berekening heeft plaatsgevonden.
- 2 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AP04-A, versie3, 03-03-2005, paragraaf A.1.9.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace -  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11554840 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
 Startdatum 23-04-2010  
 Rapportagedatum 04-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	AP 04 Grond	Conform AP04-SG-II en conform NEN-ISO 11465
organische stof (gloeiverlies)	AP 04 Grond	Conform AP04-SG-IV en conform NEN 5754
min. delen <2um	AP 04 Grond	Conform AP04-SG-III en conform NEN 5753
pH-grond (CaCl2)	AP 04 Grond	Conform AP04-SG-I en conform NEN-ISO 10390
barium	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.V en conform NEN 6966 (ontsluiting conform NEN 6961)
cadmium	AP 04 Grond	Idem
kobalt	AP 04 Grond	Idem
koper	AP 04 Grond	Idem
kwik	AP 04 Grond	Conform AP04-SG-VI en conform NEN-ISO 16772, ontsluiting conform NEN 6961
lood	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.V en conform NEN 6966 (ontsluiting conform NEN 6961)
molybdeen	AP 04 Grond	Idem
nikkel	AP 04 Grond	Idem
zink	AP 04 Grond	Idem
naftaleen	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.IX en conform NEN-ISO 18287
antraceen	AP 04 Grond	Idem
fenantreen	AP 04 Grond	Idem
fluoranteen	AP 04 Grond	Idem
benzo(a)antraceen	AP 04 Grond	Idem
chryseen	AP 04 Grond	Idem
benzo(a)pyreen	AP 04 Grond	Idem
benzo(ghi)peryleen	AP 04 Grond	Idem
benzo(k)fluoranteen	AP 04 Grond	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	AP 04 Grond	Idem
pak-totaal (10 van VROM)	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.IX
PCB 28	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.X
PCB 52	AP 04 Grond	Idem
PCB 101	AP 04 Grond	Idem
PCB 138	AP 04 Grond	Idem
PCB 153	AP 04 Grond	Idem
PCB 180	AP 04 Grond	Idem
PCB 118	AP 04 Grond	Idem
som PCB (7)	AP 04 Grond	Idem
totaal olie C10 - C40	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.XI conform NEN 6970,NEN 6972,NEN 6975 en NEN6978

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	E0751262	21-04-2010	21-04-2010	ALC291 Theoretische monsternamedatum
002	E0751261	21-04-2010	21-04-2010	ALC291 Theoretische monsternamedatum

Paraaf :



Witteveen + Bos B.V.

Blad 6 van 7

## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace -  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554840 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 04-05-2010

Monsternummer: 001  
Monster beschrijvingen MM1A

### Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace -  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11554840 - 1

Orderdatum 23-04-2010  
Startdatum 23-04-2010  
Rapportagedatum 04-05-2010

Monsternummer: 002  
Monster beschrijvingen MM1B

### Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.

Paraaf :





## Analysrapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace -  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11555239, versie nummer: 1

Rotterdam, 05-05-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analysrapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).


Dit analysrapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace -  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555239 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
 Startdatum 26-04-2010  
 Rapportagedatum 05-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002
droge stof	gew.-%	Q	79.7	81.5
aangeleverd monster	kg		10	11
gewicht artefacten	g		<1	<1
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	Q	1.7	0.9
<b>KORRELGROOTTEVERDELING</b>				
min. delen <2um	% vd DS	Q	28	19
pH-grond (CaCl2)	-	Q	7.2	7.5
temperatuur t.b.v. pH	°C		22.4	22.2
<b>METALEN</b>				
barium	mg/kgds	Q	140	130
cadmium	mg/kgds	Q	0.4	0.3
kobalt	mg/kgds	Q	19	17
koper	mg/kgds	Q	22	21
kwik	mg/kgds	Q	0.06	<0.05
lood	mg/kgds	Q	24	22
molybdeen	mg/kgds	Q	<1.5	<1.5
nikkel	mg/kgds	Q	47	41
zink	mg/kgds	Q	120	110
<b>POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN</b>				
naftaleen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
antraceen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	Q	0.02	0.01
fluoranteen	mg/kgds	Q	0.01	<0.01
benzo(a)antraceen	mg/kgds	Q	0.02	0.01
chryseen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	Q	<0.01	<0.01
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds	Q	<0.1 <sup>1)</sup>	<0.1 <sup>1)</sup>
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds		0.10 <sup>2)</sup>	0.08 <sup>2)</sup>

## POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	AP 04 Grond	MM2A
002	AP 04 Grond	MM2B

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace -  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555239 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
 Startdatum 26-04-2010  
 Rapportagedatum 05-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001	002
PCB 28	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 52	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 101	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 138	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 153	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 180	µg/kgds	Q	<2	<2
PCB 118	µg/kgds	Q	<2	<2
som PCB (7)	µg/kgds	Q	<14 <sup>1)</sup>	<14 <sup>1)</sup>
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds		9.8 <sup>2)</sup>	9.8 <sup>2)</sup>
MINERALE OLIE				
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	Q	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	AP 04 Grond	MM2A
002	AP 04 Grond	MM2B

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace -  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555239 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
Startdatum 26-04-2010  
Rapportagedatum 05-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001 \* Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.
- 002 \* Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit.

---

### Voetnoten

---

- 1 De sommatie is een optelling van de ruwe waarden waarna de berekening heeft plaatsgevonden.
- 2 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AP04-A, versie3, 03-03-2005, paragraaf A.1.9.



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace -  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555239 - 1

Orderdatum 26-04-2010  
 Startdatum 26-04-2010  
 Rapportagedatum 05-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	AP 04 Grond	Conform AP04-SG-II en conform NEN-ISO 11465
organische stof (gloeiverlies)	AP 04 Grond	Conform AP04-SG-IV en conform NEN 5754
min. delen <2um	AP 04 Grond	Conform AP04-SG-III en conform NEN 5753
pH-grond (CaCl2)	AP 04 Grond	Conform AP04-SG-I en conform NEN-ISO 10390
barium	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.V en conform NEN 6966 (ontsluiting conform NEN 6961)
cadmium	AP 04 Grond	Idem
kobalt	AP 04 Grond	Idem
koper	AP 04 Grond	Idem
kwik	AP 04 Grond	Conform AP04-SG-VI en conform NEN-ISO 16772, ontsluiting conform NEN 6961
lood	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.V en conform NEN 6966 (ontsluiting conform NEN 6961)
molybdeen	AP 04 Grond	Idem
nikkel	AP 04 Grond	Idem
zink	AP 04 Grond	Idem
naftaleen	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.IX en conform NEN-ISO 18287
antraceen	AP 04 Grond	Idem
fenantreen	AP 04 Grond	Idem
fluoranteen	AP 04 Grond	Idem
benzo(a)antraceen	AP 04 Grond	Idem
chryseen	AP 04 Grond	Idem
benzo(a)pyreen	AP 04 Grond	Idem
benzo(ghi)peryleen	AP 04 Grond	Idem
benzo(k)fluoranteen	AP 04 Grond	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	AP 04 Grond	Idem
pak-totaal (10 van VROM)	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.IX
PCB 28	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.X
PCB 52	AP 04 Grond	Idem
PCB 101	AP 04 Grond	Idem
PCB 138	AP 04 Grond	Idem
PCB 153	AP 04 Grond	Idem
PCB 180	AP 04 Grond	Idem
PCB 118	AP 04 Grond	Idem
som PCB (7)	AP 04 Grond	Idem
totaal olie C10 - C40	AP 04 Grond	Conform AP04-SG.XI conform NEN 6970,NEN 6972,NEN 6975 en NEN6978

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	E0761010	26-04-2010	26-04-2010	ALC291
002	E0761012	26-04-2010	26-04-2010	ALC291

Paraaf :



## Analyserapport

Witteveen + Bos B.V.

Postbus 233  
7400 AE DEVENTER

Blad 1 van 7

Uw projectnaam : Bodemonderzoek Palace  
Uw projectnummer : MT913-2  
ALcontrol rapportnummer : 11555776, versie nummer: 1

Rotterdam, 04-05-2010

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MT913-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).


Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Laboratory Manager



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555776 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
 Startdatum 27-04-2010  
 Rapportagedatum 04-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

droge stof	gew.-%	S	86.4
gewicht artefacten	g	S	27
aard van de artefacten	g	S	stenen

organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.3
--------------------------------	---------	---	-----

## KORRELGROOTTEVERDELING

lutum (bodem)	% vd DS	S	<1
---------------	---------	---	----

## METALEN

barium	mg/kgds	S	41
cadmium	mg/kgds	S	<0.35
kobalt	mg/kgds	S	11
koper	mg/kgds	S	15
kwik	mg/kgds	S	<0.10
lood	mg/kgds	S	14
molybdeen	mg/kgds	S	<1.5
nikkel	mg/kgds	S	25
zink	mg/kgds	S	69

## POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN

naftaleen	mg/kgds	S	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.01
antraceen	mg/kgds	S	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.01
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.01
chryseen	mg/kgds	S	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	<0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	<0.01
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.08 <sup>1)</sup>

## POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)

PCB 28	µg/kgds	S	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
--------	--------------	---------------------

001	Grond (AS3000)	
-----	----------------	--

Paraaf :





Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555776 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
Startdatum 27-04-2010  
Rapportagedatum 04-05-2010

Analyse	Eenheid	Q	001
PCB 138	µg/kgds	S	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 <sup>1)</sup>
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555776 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
Startdatum 27-04-2010  
Rapportagedatum 04-05-2010

---

### Monster beschrijvingen

---

- 001
- \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
  - \* Conform Ontw NEN 5709 mogen maximaal 10 deelmonsters worden gemengd. Dit mengmonster bestaat uit meer dan 10 deelmonsters.

---

### Voetnoten

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :

## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555776 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
Startdatum 27-04-2010  
Rapportagedatum 04-05-2010

---

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MMpartij[LF]MMpartij 2010 (400-450) 2010 (450-500) 2010 (500-550) 2010 (550-600) 2011 (450-500) 2011 (500-550) 2011 (550-600) 2008 (500-550) 2008 (550-600) 2009 (550-600) 2012 (550-600) 2007 (550-600)

---

Paraaf :



## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
 Projectnummer MT913-2  
 Rapportnummer 11555776 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
 Startdatum 27-04-2010  
 Rapportagedatum 04-05-2010

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN-ISO 16772 (meting)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2686580	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
001	Y2686587	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
001	Y2686588	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
001	Y2686598	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
001	Y2686743	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
001	Y2686802	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
001	Y2686888	26-04-2010	23-04-2010	ALC201
001	Y2687010	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
001	Y2687025	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
001	Y2687034	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum
001	Y2687035	26-04-2010	26-04-2010	ALC201 Theoretische monsternamedatum

Paraaf :





## Analyserapport

Projectnaam Bodemonderzoek Palace  
Projectnummer MT913-2  
Rapportnummer 11555776 - 1

Orderdatum 27-04-2010  
Startdatum 27-04-2010  
Rapportagedatum 04-05-2010

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2687117	26-04-2010	23-04-2010	ALC201

Paraaf :



**Toetsing analyseresultaten Partijkeuringen grond- en waterbodem (analyses conform AP04)**

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 27-4-2009, zie www.wetten.nl

Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7-4-2009. Waterbodem: Staatscourant 18 dec. 2007, nr. 245, met wijziging Staatscourant 68, 8-4-2009. (Alle gehalten in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie

ALcontrol rapport nr. 11554840 Datum toetsing: 22-09-2010 Versie: ALcontrol15022010

Project: Bodemonderzoek Palace - (MT913-2)  
 Monster: MM1A

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:

- org. stofgehalte: 1,1 % @

- lutumgehalte 24,0 % @

parameter	eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond						Waterbodem					Interventiewaarde / Tussenwaarde 3)			
				Toepassen op land			Toepassen onder water			Toepassen onder water			Toepassen op land					
				RBK, tabel 1			RBK, tabel 2			RBK, tabel 2			RBK, tabel 1					
				Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Grond	Waterbodem	
<b>Metalen</b>																		
Barium [Ba]	mg/kg ds	120	124,000												<T	<T		
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	<0,17	0,153				AW								AW	AW		
Cobalt [Co]	mg/kg ds	17	17,546	wonen			A								wonen	<T	<T	
Koper [Cu]	mg/kg ds	24	28,235				AW								AW	AW		
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,08	0,085				AW								AW	AW		
Lood [Pb]	mg/kg ds	41	45,855				AW								AW	AW		
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	1,050				AW								AW	AW		
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	42	43,235				industrie								A	industrie	<T	<T
Zink [Zn]	mg/kg ds	100	112,000				AW								AW	AW		
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen</b>																		
Naftaleen	mg/kg ds	<0,01	0,0350															
Fenanthreen	mg/kg ds	0,02	0,1000															
Anthraceen	mg/kg ds	0,02	0,1000															
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,01	0,0350															
Chryseen	mg/kg ds	<0,01	0,0350															
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,01	0,0500															
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,01	0,0350															
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,01	0,0350															
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,01	0,0350															
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,01	0,0350															
Pak-totaal (10 van VROM) (0,7 factor)	mg/kg ds	0,09	0,090				AW								AW	AW		
<b>PCB</b>																		
PCB 28	mg/kg ds	<0,002	0,0070												AW	*		
PCB 52	mg/kg ds	<0,002	0,0070												AW	*		
PCB 101	mg/kg ds	<0,002	0,0070												AW	*		
PCB 118	mg/kg ds	<0,002	0,0070												AW	*		
PCB 138	mg/kg ds	<0,002	0,0070												AW	*		
PCB 153	mg/kg ds	<0,002	0,0070												AW	*		
PCB 180	mg/kg ds	<0,002	0,0070												AW	*		
PCB (7) (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,0098	0,0490				AW	*							AW	*		
<b>Overige stoffen</b>																		
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	<20	70,000				AW								AW	AW		

**Conclusie voor het hele monster:**

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen			Klasse oordeel voor betreffende situatie	Oordeel Interventie- en tussenwaarde
		> AW	> 2x AW of > Wonen 3)	Toegestaan AW 1)		
Grond, toepassing op landbodem	11	2	0	2	AW	<tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	2	0	3	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing onder water	18	2	0	3	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	2	0	2	AW	<tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties.

2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde

3) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.

\* gehalte >AW (of geen AW vastgesteld), maar wel < AP04 aantoonbaarheidsgrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan AW te zijn.

# verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW.

@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.

\$) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld.

(de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overschreden)

8) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van ALcontrol Laboratories

Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.

**Toetsing analysesresultaten Partijkeuringen grond- en waterbodem (analyses conform AP04)**

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 27-4-2009, zie www.wetten.nl

Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7-4-2009. Waterbodem: Staatscourant 18 dec. 2007, nr. 245, met wijziging Staatscourant 68, 8-4-2009. (Alle gehalten in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie

ALcontrol rapport nr. 11554840 Datum toetsing: 22-09-2010 Versie: ALcontrol15022010

Project: Bodemonderzoek Palace - (MT913-2)  
 Monster: MM1B

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:

- org. stofgehalte: 1,0 % @  
 - lutumgehalte 32,0 % @

parameter	eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond						Waterbodem					Interventiewaarde / Tussenwaarde 3)	
				Toepassen op land			Toepassen onder water			Toepassen onder water			Toepassen op land		Grond	Waterbodem
				RBK, tabel 1			RBK, tabel 2			RBK, tabel 2			RBK, tabel 1			
				Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	
<b>Metalen</b>																
Barium [Ba]	mg/kg ds	120	97,895												<T	<T
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	<0,17	0,140	AW			AW			AW				AW	AW	AW
Cobalt [Co]	mg/kg ds	17	13,960	AW			AW			AW				AW	AW	AW
Koper [Cu]	mg/kg ds	24	24,407	AW			AW			AW				AW	AW	AW
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,08	0,077	AW			AW			AW				AW	AW	AW
Lood [Pb]	mg/kg ds	41	41,488	AW			AW			AW				AW	AW	AW
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	1,050	AW			AW			AW				AW	AW	AW
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	42	35,000	AW			AW			AW				AW	AW	AW
Zink [Zn]	mg/kg ds	110	103,356	AW			AW			AW				AW	AW	AW
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen</b>																
Naftaleen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Fenanthreen	mg/kg ds	0,03	0,1500													
Anthraceen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Fluorantheen	mg/kg ds	0,04	0,2000													
Chryseen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,01	0,0500													
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,01	0,0500													
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Pak-totaal (10 van VROM) (0,7 factor)	mg/kg ds	0,14	0,140	AW			AW			AW			AW		AW	AW
<b>PCB</b>																
PCB 28	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW			AW			*			
PCB 52	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW			AW			*			
PCB 101	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW			AW			*			
PCB 118	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW			AW			*			
PCB 138	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW			AW			*			
PCB 153	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW			AW			*			
PCB 180	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW			AW			*			
PCB (7) (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,0098	0,0490	AW		*	AW			AW		*		AW		AW
<b>Overige stoffen</b>																
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	<20	70,000	AW			AW			AW			AW		AW	AW

**Conclusie voor het hele monster:**

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen			Klasse oordeel voor betreffende situatie	Oordeel Interventie- en Tussenwaarde
		> AW	> 2x AW of > Wonen §)	Toegestaan AW 1)		
Grond, toepassing op landbodem	11	0	0	2	AW	<tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	0	0	3	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing onder water	18	0	0	3	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	0	0	2	AW	<tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties.

2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde

3) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.

\* gehalte >AW (of geen AW vastgesteld), maar wel < AP04 aantoonbaarheidsgrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan AW te zijn.

# verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW.

@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.

§) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld.

(de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overschreden)

8) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van ALcontrol Laboratories

Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.

**Toetsing analysesresultaten Partijkeuringen grond- en waterbodem (analyses conform AP04)**

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 27-4-2009, zie www.wetten.nl

Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7-4-2009. Waterbodem: Staatscourant 18 dec. 2007, nr. 245, met wijziging Staatscourant 68, 8-4-2009. (Alle gehalten in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie

ALControl rapport nr. 11555239

Datum toetsing: 22-09-2010

Versie: ALControl15022010

Project: Bodemonderzoek Palace - (MT913-2)  
Monster: MM2A

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:

- org. stofgehalte: 1,7 % @

- lutumgehalte 28,0 % @

parameter	eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond					Waterbodem					Interventiewaarde / Tussenwaarde 3)		
				Toepassen op land			Toepassen onder water		Toepassen onder water			Toepassen op land				
				Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Grond
<b>Metalen</b>																
Barium [Ba]	mg/kg ds	140	127,647												<T	<T
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,4	0,492	AW			AW				AW				AW	AW
Cobalt [Co]	mg/kg ds	19	17,378	wonen			A				wonen				<T	<T
Koper [Cu]	mg/kg ds	22	24,000	AW			AW				AW				AW	AW
Kwik [Hg]	mg/kg ds	0,06	0,061	AW			AW				AW				AW	AW
Lood [Pb]	mg/kg ds	24	25,500	AW			AW				AW				AW	AW
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	1,050	AW			AW				AW				AW	AW
Nikkel [Ni]	§)	47	43,289	industrie			A				industrie				<T	<T
Zink [Zn]	mg/kg ds	120	122,628	AW			AW				AW				AW	AW
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen</b>																
Naftaleen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Fenanthreen	mg/kg ds	0,02	0,1000													
Anthraceen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Fluorantheen	mg/kg ds	0,01	0,0500													
Chryseen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,02	0,1000													
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Pak-totaal (10 van VROM) (0,7 factor)	mg/kg ds	0,1	0,100	AW			AW				AW				AW	AW
<b>PCB</b>																
PCB 28	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW				AW					
PCB 52	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW				AW					
PCB 101	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW				AW					
PCB 118	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW				AW					
PCB 138	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW				AW					
PCB 153	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW				AW					
PCB 180	mg/kg ds	<0,002	0,0070				AW				AW					
PCB (7) (som, 0,7 factor)	mg/kg ds	0,0098	0,0490	AW		*	AW				AW		*		AW	AW
<b>Overige stoffen</b>																
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	<20	70,000	AW			AW				AW				AW	AW

**Conclusie voor het hele monster:**

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen			Klasse oordeel voor betreffende situatie	Oordeel Interventie- en Tussenwaarde
		> AW	> 2x AW of > Wonen §)	Toegestaan AW 1)		
Grond, toepassing op landbodem	11	2	0	2	AW	<tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	2	0	3	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing onder water	18	2	0	3	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	2	0	2	AW	<tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties.

2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde

3) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.

\* gehalte >AW (of geen AW vastgesteld), maar wel < AP04 aantoonbaarheidsgrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan AW te zijn.

# verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW.

@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.

§) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld.

(de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overgeschreden)

8) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van ALControl Laboratoires

Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.

**Toetsing analysesresultaten Partijkeuringen grond- en waterbodem (analyses conform AP04)**

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 27-4-2009, zie www.wetten.nl

Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7-4-2009. Waterbodem: Staatscourant 18 dec. 2007, nr. 245, met wijziging Staatscourant 68, 8-4-2009. (Alle gehalten in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie

ALcontrol rapport nr. 11555239 Datum toetsing: 22-09-2010 Versie: ALcontrol15022010

Project: Bodemonderzoek Palace - (MT913-2)  
 Monster: MM2B

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:

- org. stofgehalte: 0,9 % @

- lutumgehalte 19,0 % @

parameter	eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond						Waterbodem						Interventiewaarde / Tussenwaarde 3)	
				Toepassen op land			Toepassen onder water			Toepassen onder water			Toepassen op land				
				RBK, tabel 1			RBK, tabel 2			RBK, tabel 2			RBK, tabel 1				
				Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Grond	Waterbodem
<b>Metalen</b>																	
Barium [Ba]	mg/kg ds	130	161,200												<T	<T	
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	0,3	0,410												AW	AW	
Cobalt [Co]	mg/kg ds	17	20,902		wonen										<T	<T	
Koper [Cu]	mg/kg ds	21	27,391		AW										AW	AW	
Kwik [Hg]	mg/kg ds	<0,05	0,039		AW										AW	AW	
Lood [Pb]	mg/kg ds	22	26,338		AW										AW	AW	
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	1,050		AW										AW	AW	
Nikkel [Ni]	mg/kg ds	41	49,483		industrie										<T	<T	
Zink [Zn]	mg/kg ds	110	140,000		AW										AW	AW	
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen</b>																	
Naftaleen	mg/kg ds	<0,01	0,0350														
Fenanthreen	mg/kg ds	0,01	0,0500														
Anthraceen	mg/kg ds	<0,01	0,0350														
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,01	0,0350														
Chryseen	mg/kg ds	<0,01	0,0350														
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,01	0,0500														
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,01	0,0350														
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,01	0,0350														
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,01	0,0350														
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,01	0,0350														
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg ds	0,08	0,080		AW										AW	AW	
<b>PCB</b>																	
PCB 28	mg/kg ds	<0,002	0,0070														
PCB 52	mg/kg ds	<0,002	0,0070														
PCB 101	mg/kg ds	<0,002	0,0070														
PCB 118	mg/kg ds	<0,002	0,0070														
PCB 138	mg/kg ds	<0,002	0,0070														
PCB 153	mg/kg ds	<0,002	0,0070														
PCB 180	mg/kg ds	<0,002	0,0070														
PCB (7) (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,0098	0,0490		AW	*									AW	AW	
<b>Overige stoffen</b>																	
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	<20	70,000		AW										AW	AW	

**Conclusie voor het hele monster:**

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen			Klasse oordeel voor betreffende situatie	Oordeel Interventie- en Tussenwaarde
		> AW	> 2x AW of > Wonen §)	Toegestaan AW 1)		
Grond, toepassing op landbodem	11	2	0	2	AW	<tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	2	0	3	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing onder water	18	2	0	3	AW	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	2	0	2	AW	<tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties.

2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde

3) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.

\* gehalte >AW (of geen AW vastgesteld), maar wel < AP04 aantoonbaarheidsgrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan AW te zijn.

# verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW.

@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.

§) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld.

(de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overschreden)

8) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van ALcontrol Laboratories

Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.



**Toetsing analyseresultaten Partijkeuringen grond- en waterbodem (analyses conform AP04)**

Regeling Bodemkwaliteit, 20 december 2007, DJZ2007124397, Integrale versie geldend per 27-4-2009, zie www.wetten.nl  
 Interventiewaarden grond: Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7-4-2009. Waterbodem: Staatscourant 18 dec. 2007, nr. 245, met wijziging Staatscourant 68, 8-4-2009. (Alle gehalten in mg/kg ds. Voor toelichting op gehanteerde grenswaarden, zie

ALControl rapport nr. 11555776 Datum toetsing: 22-09-2010 Versie: ALControl15022010

Project: Bodemonderzoek Palace (MT913-2)  
 Monster: MVMpartij

Gebruikte bodemkenmerken voor toetsing:

- org. stofgehalte: 1,3 % @  
 - lutumgehalte <1 % @

parameter	eenheid	gemeten gehalte	gecorr. gehalte naar st. bodem	Grond					Waterbodem					Interventiewaarde / Tussenwaarde 3)		
				Toepassen op land			Toepassen onder water		Toepassen onder water			Toepassen op land				
				Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Klasse	> 2AW of >wonen?	Vgl. met AP04 eis	Grond
<b>Metalen</b>																
Barium [Ba]	mg/kg ds	41	79,438												<T	<T
Cadmium [Cd]	mg/kg ds	<0,35	0,422	AW			AW								AW	AW
Cobalt [Co]	mg/kg ds	11	38,672	industrie	X		B	X							<T	<T
Koper [Cu]	mg/kg ds	15	31,034	AW			AW								AW	AW
Kwik [Hg]	mg/kg ds	<0,1	0,101	AW			AW								AW	AW
Lood [Pb]	mg/kg ds	14	22,037	AW			AW								AW	AW
Molybdeen [Mo]	mg/kg ds	<1,5	1,050	AW			AW								AW	AW
Nikkel [Ni]	§)	25	72,917	industrie	X		B	X							>T	<T
Zink [Zn]	mg/kg ds	69	163,729	wonen			A								<T	<T
<b>Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen</b>																
Naftaleen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Fenanthreen	mg/kg ds	0,01	0,0500													
Anthraceen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Fluorantheen	mg/kg ds	0,01	0,0500													
Chryseen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,01	0,0500													
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	<0,01	0,0350													
Pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg ds	0,08	0,080	AW			AW								AW	AW
<b>PCB</b>																
PCB 28	mg/kg ds	<0,001	0,0035				AW			*						
PCB 52	mg/kg ds	<0,001	0,0035				AW			*						
PCB 101	mg/kg ds	<0,001	0,0035				AW			*						
PCB 118	mg/kg ds	<0,001	0,0035				AW									
PCB 138	mg/kg ds	<0,001	0,0035				AW									
PCB 153	mg/kg ds	<0,001	0,0035				AW									
PCB 180	mg/kg ds	<0,001	0,0035				AW			*						
PCB (7) (som, 0.7 factor)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	AW		*	AW		*				*		AW	AW
<b>Overige stoffen</b>																
Minerale olie (totaal)	mg/kg ds	<20	70,000	AW			AW								AW	AW

**Conclusie voor het hele monster:**

	Aantal getoetst 2)	Overschrijdingen			Klasse oordeel voor betreffende situatie	Oordeel interventie- en Tussenwaarde
		> AW	> 2x AW of > Wonen §)	Toegestaan AW 1)		
Grond, toepassing op landbodem	11	3	2	2	industrie	>tussenwaarde
Grond, toepassing onder water	18	3	2	3	B	>tussenwaarde
Waterbodem, toepassing onder water	18	3	2	3	B	<tussenwaarde
Waterbodem, toepassing op landbodem	11	3	2	2	industrie	<tussenwaarde

1) Toegestane overschrijdingen AW gelden voor alle situaties.

2) Betreft het aantal parameters van dit rapport met een Achtergrondwaarde

3) "Tussenwaarde": zoals gedefinieerd in NEN 5740.

\* gehalte >AW (of geen AW vastgesteld), maar wel < AP04 aantoonbaarheidsgrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan AW te zijn.

# verhoogde rapportagegrens, geen conclusie mogelijk of waarde voldoet aan de AW.

@ voor humus en lutum wordt minimaal 2% gehanteerd; als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.

§) Bij nikkel geldt voor toegestane overschrijding voor achtergrondwaarden niet de eis dat deze ook < "wonen" moet zijn. Een overschrijding voor "wonen" bij nikkel wordt in de kolom niet meegeteld.

(de kolom bevat daarom geen "X" indien Wonen wel en 2xAW niet wordt overgeschreden)

8) Barium: Interventiewaarde geldt alleen voor situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.

Voor deze toetsing gelden de algemene voorwaarden van ALControl Laboratories

Met dit toetsingsprogramma is geen uitspraak gedaan over de mogelijkheden van verspreiding (zowel zoet als zout oppervlaktewater) of grootschalige toepassing van het materiaal.

**BIJLAGE XXI Globale liggen kabels en leidingen**





• DE LIGGING VAN DE IN DEZE TEKENING AANGEGEVEN LEIDINGEN IS INDICATIEF •  
 • VOOR PRECIEZE LIGGING DIENEN PROFESIEUVEN GEGRAVEN TE WORDEN •  
 • INFORMATIE OVER LEIDINGEN KAN OPEVRAAGD WORDEN BIJ DE LEIDINGBEHEERDERS OF KLIC NEDERLAND •

- RIJOL (GEM. MAASTRICHT)
- - - PERSRIJOL (WATERZUIVERING LIMBURG)
- WATERLEIDING (W.M.L.)
- TELEFOON (KPN)
- GASLEIDING (NUTSBEDRIJVEN MAASTRICHT, ESSENT)
- HOGE DRUK GASLEIDING (GASUNIE)
- DATAKABEL (NUTSBEDRIJVEN MAASTRICHT)
- LAAGSPANNING (NUTSBEDRIJVEN MAASTRICHT, ESSENT)



**BIJLAGE XXII Ontgravingsplan Wijcker Grachtstraat 11-13**



- Legenda**
- ontgraving
  - [1.0] ontgravingsdiepte in m-mv.

**Ontgravingswerkzaamheden + indeling werkerrein**

opdrachtgever : Gemeente Maastricht  
 projectnaam : Sanering 'Palace' te Maastricht  
 projectcode : MT913-2

	Get. : <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>
	Gez. : <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>
Datum : 11-01-2011	
<small>Van Twickelostraat 2        postbus 233        7400 AE DEVENTER        telefoon 0570 69 79 11        telefax 0570 69 73 44</small>	
MT913-3 3003	

0 2 4 6 m  
 Schaal 1 : 200 bij A3

Wycker Grachtstraat

## APPENDIX I TEKENING NIEUWBOUW



- - - aanduiding parkeeren
- - - eigendomsgrans
- - - grens projectgebied
- - - gebouwen met cultuur-historische waarde
- hoge gebouwen
- middelhoge gebouwen
- lage gebouwen
- sloop
- groen nieuw



E		
D		
C		
B		
A		
wijziging:	datum:	omschrijving wijziging:



betreft : nieuwe situatie palace gebied schaal : 1:500 datum : 13.10.2008 <b>PALACE MAASTRICHT</b>	<b>275A DO 003</b>
WEL ARCHT ARCHITECTS DARTAGNANLAAN 29 NL 6213 CH MAASTRICHT DELARUESSESTRAAT 41 NL 1017 NB AMSTERDAM P 43302200 F 43302192 E INFO@WELARCHT.NL URL WWW.WELARCHT.NL	



**Opdrachtgever:**  
Gemeente Maastricht  
T.a.v. [REDACTED]  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

**Datum: 18 oktober 2018**

**Onderwerp:**  
Rapportage soortgericht vleermuis-, gierzwaluw- en steenmarteronderzoek projectlocatie Palace te Maastricht  
(ons kenmerk: 18-343)

**Opgesteld door:**

De heer [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

Hierbij ontvangt u van ons de rapportage van het soortgericht natuurwaardenonderzoek terplekke van de ontwikkelingslocatie 'Palace', te Maastricht. In het kader van diverse beleidsmatige procedures is het noodzakelijk dat er zicht is op eventuele effecten op beschermde natuurwaarden door de beoogde ingrepen.

In afbeelding 1 is de ontwikkelingslocatie/onderzoekslocatie afgebeeld.

Het onderzoek is binnen dit gebied uitgevoerd en het betreft enkele specifieke woningen aan de Lage Barakken, Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat en de voormalige bioscoop locatie 'Palace'.



Afbeelding 1: onderzoeksgebied





Foto 1: zicht op het hoekpand Lage Barakkenweg (rechts) en Bourgognestraat (rechtdoor)



Foto 2: voorgevel van de voormalige 'Palace' bioscoop

## **Aanleiding en huidige situatie**

Het voornemen bestaat om ruimtelijke ingrepen te treffen binnen het onderzoeksgebied. Men wil hier op diverse locaties enkele exclusieve appartementen realiseren om dit gedeelte van Maastricht in trek te krijgen als woon/werkgebied. Grote delen van het omliggende stedelijk gebied heeft te kampen met leegstand en verpaupering van de aanwezige panden.

In de huidige situatie bestaan de woningen uit enkele oude woningen (teruggaand naar bouwjaren '20 en '50 van de vorige eeuw). De meeste woningen zijn dermate verouderd en niet systematisch gerenoveerd op het gebied van duurzaamheid en energiehuishouding dat het doen van aanpassingen in relatie tot sloop en herinrichting te kostbaar is. Daarnaast zijn de te slopen woningen klein van aard en voldoen ze niet aan de standaarden van de bouwnormen.

Uit lokale kennis van het gebied is bekend dat er in dit deel van Maastricht sprake is van de aanwezigheid van steenmarters, vleermuizen en broedvogels met jaarrond beschermde nesten (huismus en gierzwaluw). Op basis van deze kennis is dan ook gericht onderzoek uitgevoerd in 2018.

## **Onderzoeksmethodiek**

### *Onderzoeksmethodiek vleermuizen*

Om vast te stellen of er vleermuizen in de panden aanwezig zijn is er onderzoek uitgevoerd conform de voorschriften die bepaald zijn in het vleermuisprotocol. Dit onderzoek is dan ook uitgevoerd middels 5 rondes door 3 vleermuisdeskundigen binnen een periode van mei tot en met september. Daarnaast is er éénmalig onderzoek uitgevoerd in pandig van het Palace gebouw (als gevolg van opgedane veldkennis gedurende de inventarisatieperiode). Dit onderzoek is met 2 vleermuisdeskundigen uitgevoerd.

Het vleermuisonderzoek is met behulp van batdetectors verricht (Pettersson D240X, Elekon Batlogger). Deze batdetectors zijn uitgerust met opnamefuncties om lastig determineerbare soorten te kunnen analyseren via een softwarepakket. De Elekon detector neemt deze automatisch op. De opnames, verricht via de Pettersson detector, zijn opgenomen met een geluidsrecorder Edirol R-09HR.

Tijdens het vleermuisonderzoek wordt gelet op diverse verschillende soorten vleermuizen die binnen stedelijke gebieden voor (kunnen) komen. De tijdsbesteding per ronde is dan ook niet afgestemd op een enkele soort, maar op een meerdere soorten die te verwachten zijn. In tabel 1 zijn de onderzoeksdata van 2018 opgenomen.

### *Onderzoeksmethodiek gierzwaluw*

Het onderzoek naar het gebruik van de panden door gierzwaluwen is uitgevoerd in de periode vanaf 15 mei tot en met 15 juli (datumgrenzen conform SOVON broedvogelmethode (SMP methode)). Dit onderzoek is uitgevoerd ter plekke van de panden door te letten op in- en uitvliegende dieren, roepende dieren vanuit hun nestlocaties en door te letten op cirkelende dieren boven de woonwijk (indicatie dat deze wijk door die dieren bewoond wordt). Uit de Soortenstandaard Gierzwaluw (Dienst Regelingen, 2014) blijkt dat de optimale periode ligt tussen 1 juni en 15 juli. Hierbij is het van belang dat minimaal 2 rondes in juni en één in juli uitgevoerd worden.

### *Onderzoeksmethodiek steenmarter*

Het onderzoek naar het gebruik van de panden door steenmarter heeft geen datumbepalingen. Dit onderzoek is uitgevoerd ter plekke van de panden door te letten op de aanwezigheid van sporen, zoals uitwerpselen, vraatrestanten, pootafdrukken, krabsporen en geschikte inloop openingen.



### Overige soorten

Naast deze specifieke soortgerichte onderzoeken is tevens gelet op het voorkomen van andere soorten planten en dieren. Indien deze worden aangetroffen zijn, zijn ze verwerkt in de resultaten en de rapportage.

Onderzoek	Data	Temp.	Wind	Weer	Opmerkingen
Broedvogels	13 juni	16 °C	2 Bft	Droog	
	26 juni	21 °C	2 Bft	Droog	
	15 juli	25 °C	2 Bft	Droog/warm	
Grondgebonden zoogdieren	13 juni	16 °C	2 Bft		
	5 juli	21 °C	2 Bft	Droog	
Vleermuizen	13 juni	16 °C	2 Bft	Droog	Tijdsduur 21.10-00.00uur
	5 juli	21 °C	2 Bft	Droog	Tijdsduur 03.15-0.535uur ochtendronde en in pandig onderzoek
	15 juli	25 °C	2 Bft	Droog/warm	Tijdsduur 21.25-23.45uur
	3 aug.	31 °C	2 Bft	Droog/warm	Tijdsduur 21.00-23.40uur
	2 sept.	22 °C	3 Bft	Droog	Tijdsduur 20.00-22.30uur
	24 sept.	13 °C	2 Bft	Droog en fris	Tijdsduur 19.15-21.30uur

Tabel 1: onderzoeksinspanning 'Palace' Maastricht 2018

### Onderzoeksresultaten en effecten per soortgroep

#### Vaatplanten

Binnen de onderzoekslocatie zijn enkele muurplanten aangetroffen op de muren van enkele binnenplaatsen. Het betreft hier soorten als muurleeuwenbek en muurvaren. Bijzondere en/of beschermde soorten (zoals pijscheefkelk) zijn niet aangetroffen.

Voorts is er nauwelijks sprake van enige begroeiing van vaatplanten en/of struiken. Een enkele boom en enkele vlinderstruiken terplekke van de Palace zijn de enige opgaande begroeiingen in het onderzoeksgebied. De overige delen van de locatie zijn geheel bebouwd en/of half verhard/verhard.



Foto 3: diverse plantensoorten groeien op de muren rondom de binnenplaatsen

***Effecten op beschermde vaatplanten treden in het geheel niet op. Deze zijn niet aangetroffen in het gebied. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met het verplanten van vaatplanten (omdat de aangetroffen soorten algemeen voorkomen in de directe omgeving van de locatie, de regio en Nederland. De gunstige staat van instandhouding is niet in het geding als de groeiplaatsen vernietigd worden. Indien de werkzaamheden niet leiden tot vernietiging van de groeiplaats, dan is het aan te bevelen de groeiplaats op enige wijze te beschermen tegen de werkzaamheden (door er een bouwhek voor te zetten bijv.).***

*Broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten)*

De aanwezige bebouwing vormt geen geschikte broedlocaties voor typische gebouwbewonende soorten als huismus en gierzwaluw. Deze soorten zijn beide niet aangetroffen tijdens de onderzoeksrondes. Ook nesten van huiszwaluwen zijn niet aangetroffen in het onderzochte gebied en gebleken is dat er geen ruimte onder de dakgootconstructies aanwezig is waar huismussen nesten onder kunnen bouwen. De woningen en het gebied zijn daarmee in het geheel ongeschikt als leefgebied, zeker gezien het geheel ontbreken van struiken die dekking bieden aan de soort.

Al met al betekent dit dat er geen jaarrond beschermde nesten in de te slopen bebouwing aanwezig zijn van broedvogels. Er vliegen wel gedurende de maanden juni en juli diverse gierzwaluwen over het gebied, maar er is niet eenmaal een invliegend dier waargenomen in de panden. Er zijn ook nergens sporen gevonden, zoals uitwerpselen, die anders doen vermoeden.



*Foto 4: nergens onder de dakgootconstructie zijn geschikte invliegingplekken voor gierzwaluwen*

Door de zeer beperkt aanwezige vegetatie is het aanwezig zijn van broedvogels zeer beperkt. Mogelijk dat er in de opgaande begroeiing (bomen in privé tuinen) sprake is van broedende houtduiven of Turkse tortels.

Diverse kleine soorten (zang)vogels die in struiken broeden zullen het onderhavige gebied niet gebruiken als broedbiotoop.



Mogelijk dat de woningen dienst kunnen gaan doen als broedlocatie voor zwarte roodstraat, echter deze zijn evenmin waargenomen.

***Effecten op jaarrond beschermde nesten van broedvogels zoals gierzwaluw, huismus (en huiszwaluw) zijn geheel uit te sluiten. Locatie vormt geen optimaal broedbiotoop voor deze soorten. Dit komt door het ontbreken van geschikte nestlocaties en het gebrek aan foerageergebied/struikgewas. Ook het aanwezig zijn van andere soorten broedvogels in en rond het onderzoeksgebied is zeer minimaal te noemen. Er is nauwelijks sprake van broedbiotoop (bomen en struiken). De omvang van de avifauna zal dan ook zeer beperkt zijn.***

#### *Grondgebonden zoogdieren*

Er zijn in het voormalige gebouw van de bioscoop de Palace enkele oude uitwerpselen gevonden van steenmarter. Verse uitwerpselen, die duiden op een actuele bewoning door de soort zijn nergens aangetroffen in het gebouw, of in de directe nabijheid van het gebouw en de rest van de ingreeplocatie.

Er mag dan ook worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een actief en permanent bewoonde locatie van steenmarter.



*Foto 5: oude uitwerpselen van steenmarter op de zolderruimtes van het Palace gebouw*

In het gebied komen verder enkele andere soorten grondgebonden zoogdieren voor, hierbij valt vooral te denken aan enkele muizensoorten en bruine rat.

Soorten als egel, mol, konijn vos en dassen zijn geheel uit te sluiten van de locatie, evenals marterachtigen zoals bunzing, hermelijn en wezel. Daarvoor is er geen habitat aanwezig in dit gebied.

**Op grond van dit onderzoek blijkt dat er geen aanleiding bestaat om ook maar enigszins te vermoeden dat er effecten optreden ten aanzien van grondgebonden soorten zoogdieren. Er is geen sprake van een actueel leefgebied van beschermde en /of kwetsbare soorten.**

#### *Vleermuizen*

Vaste rust- en verblijfplaatsen; in het Palace gebouw is een kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Het aantal dieren in deze groep bestaat uit minimaal 10 dieren. De exacte verblijfplek in het gebouw is niet ontdekt. De dieren vlogen op meerdere plekken het pand uit (gedurende de avondschemer) en in (tijdens de ochtendschemer).



*Foto 6 en 7: in- uitvliegopeningen gewone dwergvleermuizen*

Tijdens de in pandige inspectie van het gebouw zijn op meerdere plaatsen uitwerpselen gevonden van gewone dwergvleermuizen.



Foto 8: uitwerpselen van gewone dwergvleermuizen

In de avondschemering vlogen de dieren kortstondig enkele malen in en uit het gebouw om vervolgens richting het westen weg te vliegen.

Diverse individuen bleven geruimere tijd jagen in de wijk. Vanuit oostelijk gelegen woningen (zeer vermoedelijk de woningen aan de westzijde van de Wilhelminasingel vliegen ook enkele dieren richting de ingreeplocatie om te jagen. Met name rond het hogere gebouw aan de Lage barakken, tegenover het Palace gebouw, is sprake van hogere aantallen jagende gewone dwergvleermuizen.

Vanwege de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuizen gedurende het gehele jaar en gezien de beschikbaarheid van meerdere wegkruipmogelijkheden inpandig is het niet ondenkbaar dat de gewone dwergvleermuizen jaarrond aanwezig zijn in het gebouw en dat er dus ook sprake is van een winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuizen.

In de nieuwe plannen is het de bedoeling dat de voorgevel van het Palace gebouw blijft staan, om er vervolgens nieuwbouw achter te zetten. De gevel wordt vervolgens ook gerenoveerd, omdat dit gebouw (en dan specifiek de gevel) een karakteristiek aanzicht heeft in de dit deel van de wijk van Maastricht.

Eenduidige primaire vliegroutes van vleermuizen zijn niet aangetroffen in het gebied. De gewone dwergvleermuizen vliegen door het gehele terrein, zonder echte vaste routes te gebruiken.

Andere soorten vleermuizen zijn tijdens de onderzoeksmomenten niet aangetroffen. Gelet op de huidige situatie in het gebied, waarbij het ontbreekt aan een goed ontwikkelde bomenstructuur waar gejaagd kan worden, is het ook niet te verwachten dat er meer soorten gebruik maken van dit gebied als jachtgebied/verblijfplaats.



Tijdens de najaarsrondes is vastgesteld dat er op een viertal plekken baltsplekken zijn van mannetjes. Deze dieren zijn baltsend waargenomen langs de bebouwing en over de straten. Er zijn hierbij geen indicatie gedaan dat er ergens in de te slopen bebouwing paarplekken/winterverblijfplekken van gewone dwergleermuizen aanwezig zijn.

***Door de renovatie/sloop van het Palace gebouw verdwijnt de in pandige locatie waar gewone dwergvleermuizen het hele jaar verblijven (zowel het kraamverblijf als ook het zeer vermoedelijk aanwezig zijnde winterverblijf). Deze vernietiging is in strijd met de Wet natuurbescherming. Er is in elk geval een ontheffing nodig voor deze soort in het kader van deze wet voordat de plannen uitgevoerd kunnen worden. In het kader hiervan is het ook noodzakelijk na te denken over mitigerende maatregelen die benodigd zijn om de functies voor de soort te behouden in dit gebouw. Dit betekent dat er in elk geval ruimte gereserveerd dient te worden voor zowel kraamverblijven als ook winterverblijven.***



Afbeelding 2: onderzoeksresultaten vleermuizen Palace 2018

#### *Amfibieën, reptielen, libellen, dagvlinders, vissen en overige ongewervelden*

Uit de diverse onderzoeksmomenten op en rondom de onderzoekslocatie is gebleken dat er van bovenvermelde soortgroepen geen actuele verspreidingsgegevens zijn. Vanwege het geheel ontbreken van optimaal ontwikkelde habitats en het ontbreken van oppervlaktewater, vijvertjes, poelen, beeklopen en dergelijke, is het aanwezig zijn van beschermde soorten amfibieën reptielen, libellen, dagvlinders, reptielen en andere ongewervelden geheel uit te sluiten.

***Effecten op bovengenoemde soortgroepen zijn ook geen niet te verwachten en daarmee geheel uit te sluiten.***

#### **Conclusies en advies**

Op grond van het onderzoek van 2018 is te constateren dat:

- ✘ De locatie geen geschikte broedlocaties biedt aan vogels met jaarrond beschermde nesten;

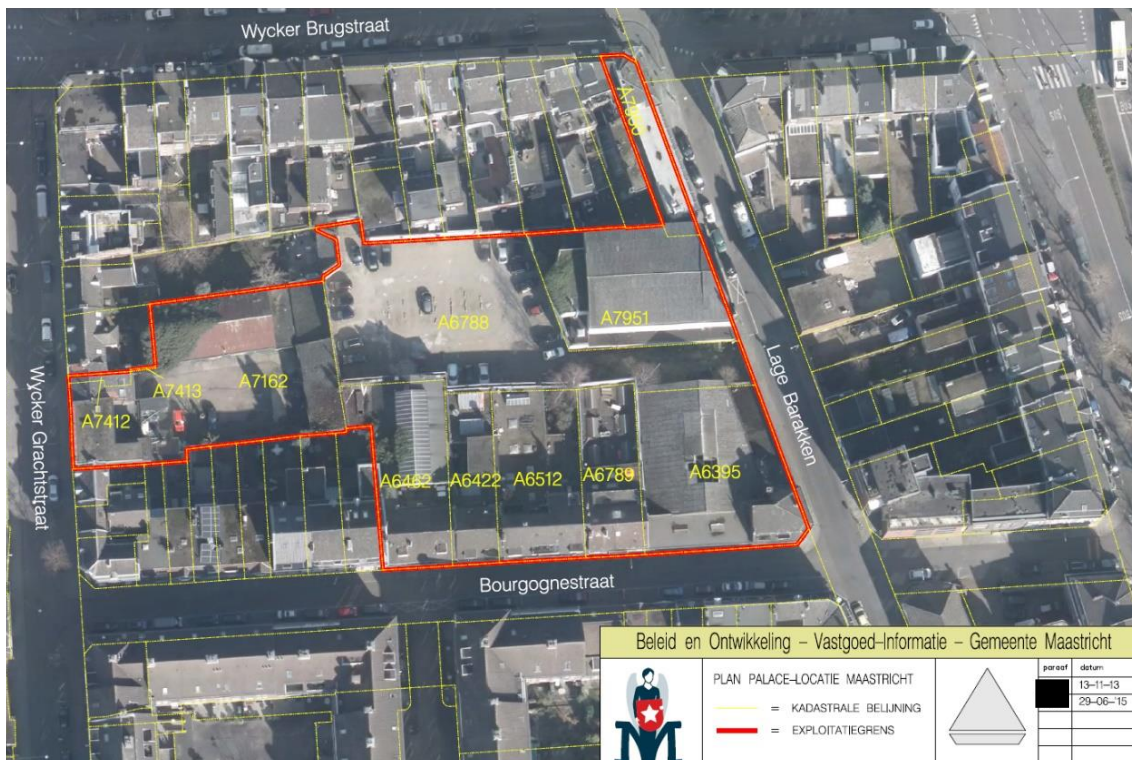


- ✘ De locatie geen groeiplaatsen biedt aan beschermde vaatplanten;
- ✘ Er op de locatie geen andere beschermde diersoorten aanwezig zijn die het gebied als leefgebied (of onderdeel ervan) gebruiken;
- ✘ De locatie een jaarronde functie herbergt voor gewone dwergvleermuizen, en wel in het Palace gebouw;
- ✘ Er een ontheffing noodzakelijk is voor de sloop van het achterliggende deel van het Palace gebouw, omdat hiermee een vernietiging optreedt van een jaarrond in gebruik zijnde vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Met dit rapport hoopt Ecolybrium jullie van dienst te kunnen zijn.  
Uw reactie wordt dan ook zeer op prijs gesteld.

Met vriendelijke groet,

Ecolybrium Ecologisch onderzoek & Advies



# Herontwikkeling Palace locatie

## Onderzoek stikstofdepositie in het kader van het bestemmingsplan

Opdrachtgever: Gemeente Maastricht

Organisatie  
Lievense Milieu B.V.

Telefoon  
+31 (0)88 910 20 00

Projectnummer  
SLM005927

Adres  
Gaetano Martinolaan 50  
6229 GS Maastricht

Datum  
21 november 2019

Versie  
3

## Colofon

### Contactgegevens

mr. ing. [REDACTED]  
[REDACTED]

## Autorisatie

Projectnummer	Versie	Status
SLM005927	3	Concept

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
[REDACTED]	Senior adviseur milieu	21-11-2019	[REDACTED]
[REDACTED]	Senior adviseur milieu	21-11-2019	[REDACTED]
[REDACTED]	Projectleider	21-11-2019	[REDACTED]

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Wettelijk kader</b>	<b>5</b>
	2.1 Passende beoordeling	5
	2.2 Voortoets	5
<b>3</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>6</b>
	3.1 Situatie	6
	3.2 Beschrijving referentiesituatie en toekomstige situatie	6
	3.2.1 Referentiesituatie	6
	3.2.2 Toekomstige situatie	7
	3.3 Uitgangspunten emissie	7
	3.4 Rekenmethode	7
	3.5 Relevante Natura 2000-gebieden	8
<b>4</b>	<b>Resultaten</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Conclusie</b>	<b>10</b>
	<b>Overzicht bijlage(n)</b>	
	Bijlage 1	
	- Aerius gebruiksfase	
	Bijlage 2	
	- Aerius bouwfase	

## 1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Maastricht is in het kader van een bestemmingsplanprocedure een onderzoek uitgevoerd naar de toename van de stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden in verband met de herontwikkeling van de Palace locatie te Maastricht.

Het plangebied Palace is gelegen aan de Lage Barakken in de wijk Wyck en betreft de voormalige Palace-bioscoop inclusief nabijgelegen percelen. Het voornemen bestaat om op deze locatie een hotel met 93 hotelkamers (waarvan 12 family rooms) en 45 hotelappartementen, 7 stadsvilla's en een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen te realiseren.

Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige bedrijvigheid die mogelijk wordt op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Andere aspecten die mogelijk significante effecten kunnen hebben en op basis waarvan een passende beoordeling noodzakelijk is, worden niet onderzocht. Op basis van de afstand tot nabij gelegen Natura 2000-gebieden wordt niet verwacht dat andere aspecten significante effecten hebben op Natura 2000-gebieden.

## 2 Wettelijk kader

### 2.1 Passende beoordeling

De Wet natuurbescherming (verder: Wnb) voorziet in het beschermen van het gebied tegen handelingen buiten het Natura 2000-gebied met significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten. Conform art. 2.8 lid 1 Wnb kan een plan dat significante gevolgen kan hebben op soorten en habitats pas worden vastgesteld nadat een passende beoordeling is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. Deze passende beoordeling moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast.

Wanneer vooraf niet kan worden vastgesteld dat het plan de natuurlijke kenmerken niet zal aantasten is vaststelling van het plan in beginsel niet mogelijk. Op basis van art. 2.8 lid 4 Wnb is het mogelijk een plan alsnog vast te stellen indien:

- er geen alternatieve oplossing beschikbaar is;
- het plan noodzakelijk is vanwege dringende redenen van openbaar belang; en
- compenserende maatregelen getroffen worden<sup>1</sup>.

### 2.2 Voortoets

Om te kunnen bepalen of een passende beoordeling noodzakelijk is, wordt in het algemeen een voortoets uitgevoerd. In de voortoets wordt beoordeeld of er als gevolg van het afzonderlijke plan danwel van het plan in combinatie met andere plannen of projecten sprake kan zijn van significante gevolgen. Of een gevolg als significant wordt beschouwd, is afhankelijk van de instandhoudingsdoelstellingen die zijn geformuleerd voor het betreffende Natura 2000-gebied. Indien de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar komen, zijn significante gevolgen uitgesloten.

Met betrekking tot stikstofdepositie wordt in de voortoets bepaald of het plan tot een toename van de stikstofdepositie kan leiden. Het gaat daarbij om toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie<sup>2</sup>. Indien uit de voortoets blijkt dat de maximale invulling van het plan leidt tot een toename van de stikstofdepositie op één of meer in het kader van Natura 2000 beschermde stikstofgevoelige habitats waarvan de kritische depositiewaarde (verder: KDW) wordt overschreden of door de toename overschreden kan worden, is een passende beoordeling noodzakelijk. Mitigerende maatregelen mogen niet meegenomen worden in de voortoets en komen pas bij de passende beoordeling aan de orde.

---

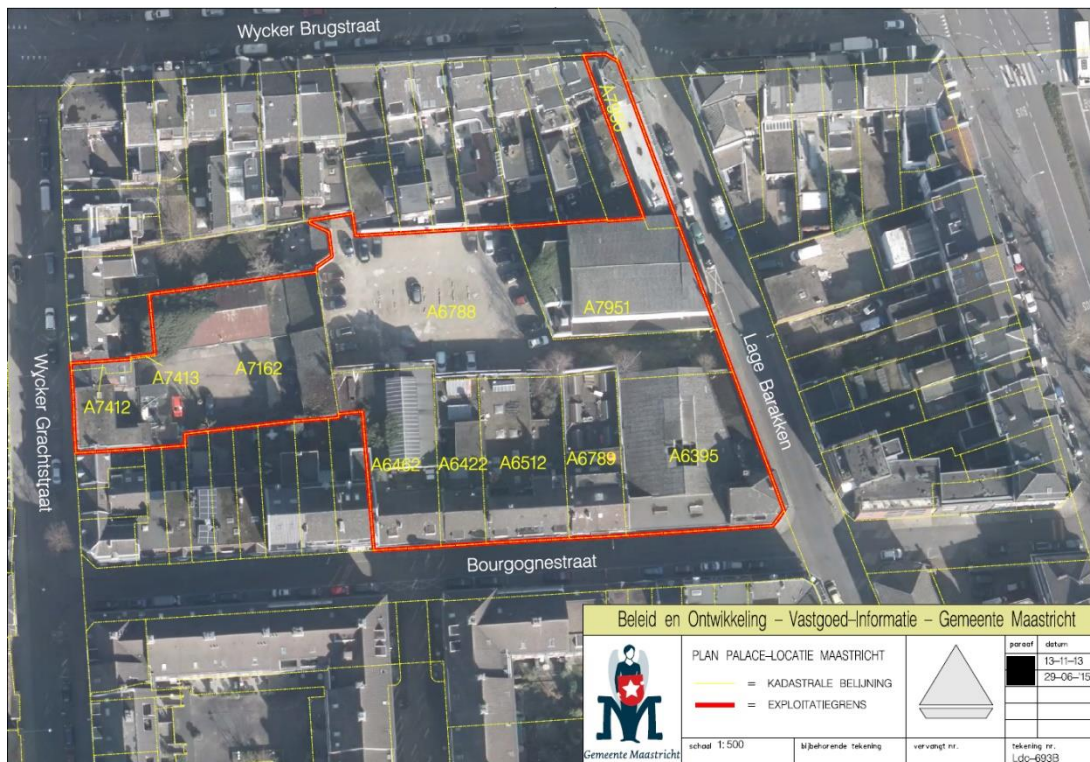
<sup>1</sup> De zogenoemde ADC-toets.

<sup>2</sup> In geval het van vaststellen van een nieuw bestemmingsplan geldt de huidige, legale, feitelijke situatie ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan als referentiesituatie.

## 3 Uitgangspunten

### 3.1 Situatie

Het plangebied is gelegen aan de Lage Barakken. In figuur 3-1 is de ligging van het plan ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Figuur 3-1 Ligging plangebied

### 3.2 Beschrijving referentiesituatie en toekomstige situatie

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan wordt een vergelijking gemaakt tussen de referentiesituatie (huidige, legale, feitelijke situatie) en de toekomstige situatie. Beiden worden hierna beschreven.

#### 3.2.1 Referentiesituatie

In het plangebied vinden momenteel geen tot weinig activiteiten plaats. De voormalige bioscoop is niet meer in gebruik. Het binnenterrein wordt verhuurd als parkeerterrein. Ook op de overige percelen vinden weinig activiteiten plaats. In de toekomst zal de verhuur van het parkeerterrein beëindigd worden. De voertuigen die er nu parkeren veroorzaken een emissie van  $\text{NO}_x^3$ , echter door het opheffen van het parkeerterrein wordt deze emissie niet beëindigd. Het zijn voertuigen van omwonenden die dan in de buurt geparkeerd worden. Het is geen emissiebron die in de

<sup>3</sup>  $\text{NO}_x$  is een verzamelnaam voor mono-stikstofoxiden die onder invloed van chemische processen worden omgezet in stikstof.



toekomst vervalt. Om die reden wordt aangenomen dat in de referentiesituatie geen relevante emissie van NO<sub>x</sub> plaatsvindt.

### **3.2.2 Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie is het plangebied ingevuld met een hotel met 93 hotelkamers (waarvan 12 family rooms) en 45 hotelappartementen, 7 stadsvilla's en een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen. Het hotel wordt gasloos uitgevoerd.

### **3.3 Uitgangspunten emissie**

Als gevolg van het plan wordt NO<sub>x</sub> uitgestoten naar de omgeving. De relevante bron is de emissie van wegverkeer.

De verkeersaantrekkende werking van het plan is bepaald in het rapport verkeersonderzoek opgesteld door Royal Haskoning DHV<sup>4</sup>. Op basis van het rapport bedraagt de verkeersgeneratie van het plan 186 motorvoertuigen per etmaal. In overleg met Royal Haskoning DHV is de voertuigverdeling vastgesteld op 166 lichte motorvoertuigen, 18 middelzware motorvoertuigen en 2 zware motorvoertuigen. Voor de emissie van de voertuigen is uitgegaan van de standaard emissiewaarden uit Aeries Calculator voor wegen binnen de bebouwde kom (lichte, middelzware en zware motorvoertuigen). Deze emissiefactoren zijn gebaseerd op de emissiefactoren wegverkeer van het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

De voertuigen worden geparkeerd in een ondergrondse parkeergarage. Emissiekentallen voor parkeergarages zijn niet beschikbaar. Daarom zijn de voertuigbewegingen in de parkeergarage gemodelleerd als een weg met stagnatiefactor 100% in verband met het langzamer rijden in een parkeergarage.

Voor de bouwfase is bepaald welke emissie niet leidt tot een stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Het is aan de aannemer om deze emissie te respecteren.

### **3.4 Rekenmethode**

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator.<sup>5</sup> De berekeningen zijn uitgevoerd conform de toelichtingen opgenomen in de calculator.

De berekeningen zijn uitgevoerd in de rekenconfiguratie "Berekenen voor Natuurgebieden". Dit betekent dat alleen de rekenpunten worden gebruikt die relevant zijn voor de aanvraag van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming.

De berekeningen zijn worst case uitgevoerd voor het rekenjaar 2019. Door het schoner worden van voertuigen neemt de emissie van de transportbewegingen in latere jaren af.

---

<sup>4</sup> Royal Haskoning DHV, Herontwikkeling Palace Wyck, parkeren en verkeer locatie Palace, versie 2.1, november 2019.

<sup>5</sup> AERIUS versie oktober 2019.

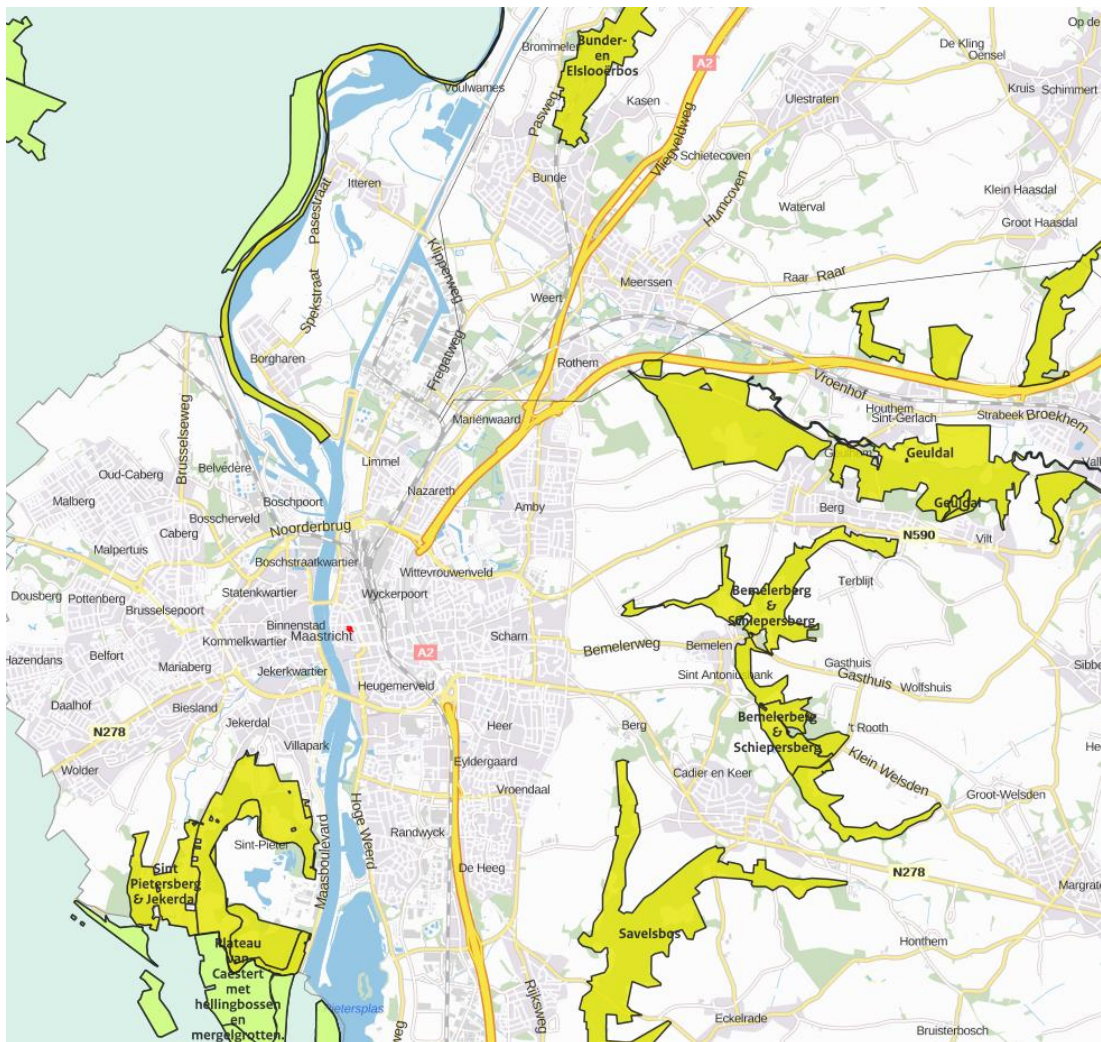


## 3.5 Relevante Natura 2000-gebieden

In onderstaande Figuur 3-2 is een overzicht opgenomen van de Natura 2000-gebieden die zich bevinden in de omgeving van het plangebied.

In de onmiddellijke omgeving van het plan bevinden zich de volgende Natura 2000-gebieden:

- Sint Pietersberg & Jekerdal op circa 1,85 km afstand;
- Savelsbos op circa 3,5 km afstand;
- Bemelerberg & Schiepersberg op circa 3 km afstand;
- Geuldal op circa 4,5 km afstand;
- Bunder- en Elslooërbos op circa 6 km afstand.



Figuur 3-2 Ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van plangebied (rode stip)

## 4 Resultaten

Uit de Aerius berekening blijkt dat tijdens de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 200-gebieden. De Aerius berekening geeft aan dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Het Aerius-rekenbestand van de gebruiksfase is opgenomen in bijlage 1.

Voor de bouwfase is bepaald dat een emissie van 89,5 kg NO<sub>x</sub> op jaarbasis tijdens de bouwfase niet leidt tot een depositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Een dergelijke emissie kan door de aannemer op diverse manieren worden ingevuld, bijvoorbeeld:

- Voorbeeld 1:  
Een emissie op de bouwplaats van circa 65 kg NO<sub>x</sub> op jaarbasis. Dit is vergelijkbaar met 5.860 liter brandstof voor een bouwmachine van STAGE klasse III met een vermogen van 130 tot 560 kW, uitgaande van een gemiddeld brandstofverbruik van 15 l/uur kan een dergelijke machine hiermee circa 390 uur worden gebruikt. Daarnaast kunnen op jaarbasis dan nog circa 3.650 personenwagens en 730 vrachtwagens naar de bouwlocatie komen.
- Voorbeeld 2:  
Een emissie op de bouwplaats van circa 65 kg NO<sub>x</sub> op jaarbasis. Dit is vergelijkbaar met 53.770 liter brandstof voor een schonere bouwmachine van STAGE klasse IV met een vermogen van 130 tot 560 kW, uitgaande van een gemiddeld brandstofverbruik van 15 l/uur kan een dergelijke machine hiermee 3.584 uur worden gebruikt. Daarnaast kunnen op jaarbasis dan nog circa 3.650 personenwagens en 730 vrachtwagens naar de bouwlocatie komen.

Andere invullingen zijn mogelijk. Het is aan de aannemer om het noodzakelijke bouwproces zo in te richten dat aan de maximale stikstofemissie van 89,5 kg NO<sub>x</sub> op jaarbasis is voldaan. Indien meer transportbewegingen nodig zijn dan hierboven omschreven, kan ervoor gekozen worden voor minder stikstofemissie op de bouwplaats te gaan door zoveel mogelijk gebruik te maken van STAGE IV materieel of zelfs elektrisch materieel. Geconcludeerd wordt in ieder geval dat het plan uitvoerbaar is binnen de opgegeven maximale stikstofemissie. Het Aerius-rekenbestand van de bouwfase is opgenomen in bijlage 2.

## 5 Conclusie

De ontwikkeling op de Palace locatie heeft geen significante gevolgen op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Het is niet noodzakelijk een passende beoordeling op te stellen. Op basis van het aspect stikstofdepositie is het niet noodzakelijk om een plan-MER op te stellen.

Het toekomstige project Palace is, bij ongewijzigde uitgangspunten, niet meldings- of vergunningsplichtig.

## Overzicht bijlage(n)

**Bijlage 1**

Aerius gebruiksfase

**Bijlage 2**

Aerius bouwfase

# Bijlage 1

Aerius gebruiksfase

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak ( $\text{NH}_3$ ) en/of stikstofoxide ( $\text{NO}_x$ ).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).

## Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Maastricht	Wycker brugstraat 1, 6221 EA Maastricht

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Palace Wyck	RuaqnYc4JQVn	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
21 november 2019, 08:52	2019	Berekend voor natuurgebieden

## Totale emissie

	Situatie 1
NOx	140,32 kg/j
NH <sub>3</sub>	5,28 kg/j

## Resultaten

Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

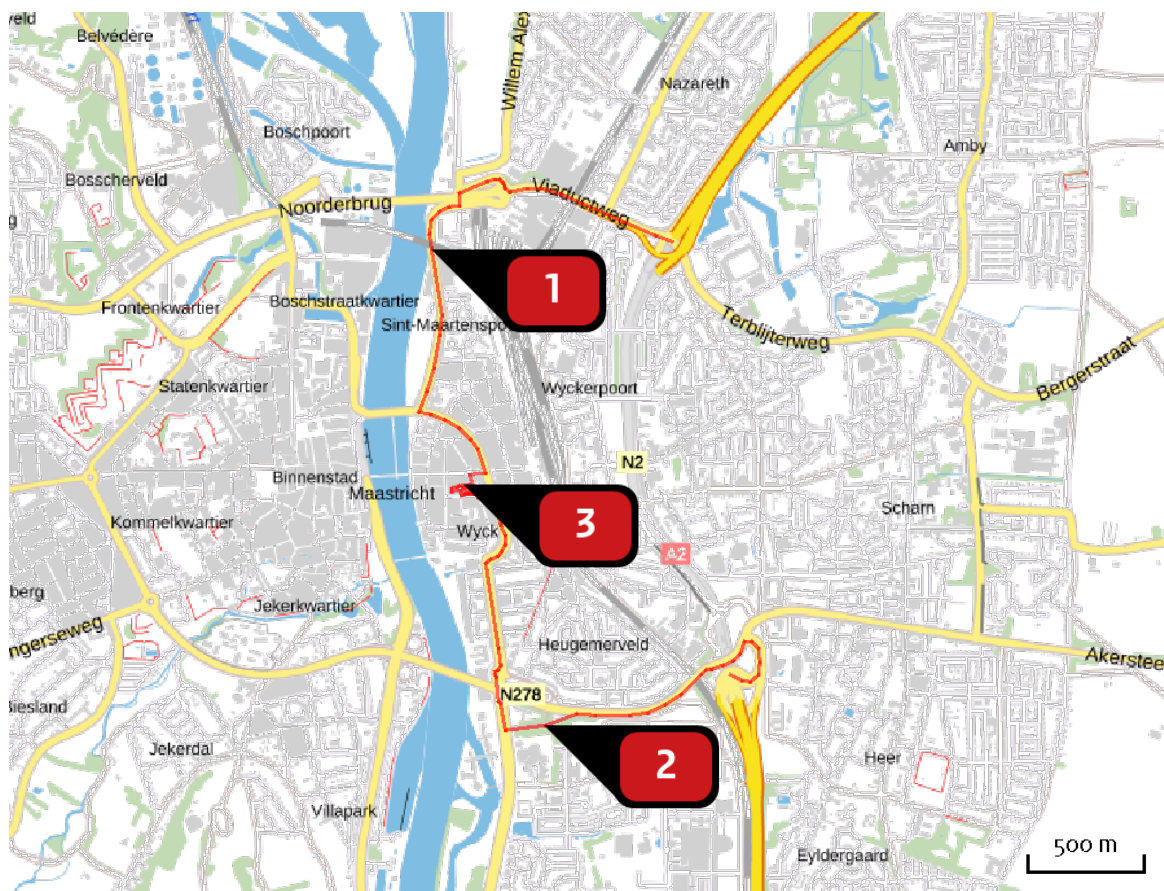
Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

## Toelichting

Ontwikkeling Palace locatie te Wyck, 7 stadsvilla's, 93 hotelkamers, 45 hotel appartementen, parkeergarage.



Locatie  
Situatie 1

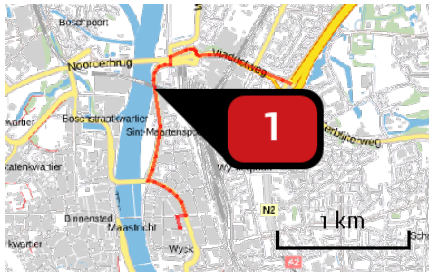


Emissie  
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>1</b>	Verkeer Wegverkeer   Binnen bebouwde kom	2,46 kg/j	61,56 kg/j
<b>2</b>	Verkeer Wegverkeer   Binnen bebouwde kom	2,47 kg/j	61,84 kg/j
<b>3</b>	Parkeergarage Wegverkeer   Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	16,92 kg/j



Emissie  
(per bron)  
Situatie 1



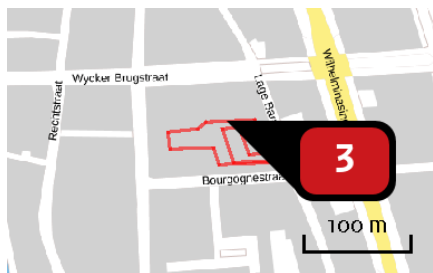
Naam **Verkeer**  
 Locatie (X,Y) **176936, 318757**  
 NOx **61,56 kg/j**  
 NH3 **2,46 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	93,0 / etmaal	NOx NH3	31,80 kg/j 1,94 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	9,0 / etmaal	NOx NH3	25,34 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1,0 / etmaal	NOx NH3	4,42 kg/j < 1 kg/j



Naam **Verkeer**  
 Locatie (X,Y) **177419, 316708**  
 NOx **61,84 kg/j**  
 NH3 **2,47 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	93,0 / etmaal	NOx NH3	31,94 kg/j 1,95 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	9,0 / etmaal	NOx NH3	25,45 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1,0 / etmaal	NOx NH3	4,44 kg/j < 1 kg/j



Naam **Parkeergarage**  
 Locatie (X,Y) **177072, 317744**  
 NOx **16,92 kg/j**  
 NH<sub>3</sub> **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	93,0 / etmaal	NOx NH <sub>3</sub>	6,27 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	9,0 / etmaal	NOx NH <sub>3</sub>	9,46 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1,0 / etmaal	NOx NH <sub>3</sub>	1,18 kg/j < 1 kg/j

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2019\_20191018\_c53b8fdaa8

Database versie [b429880a81](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>

## Bijlage 2

Aerius bouwfase

*Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.*

*De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH<sub>3</sub>) en/of stikstofoxide (NO<sub>x</sub>).*

*Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).*

## Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: [www.aerius.nl](http://www.aerius.nl).

# AERIUS CALCULATOR

## Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Maastricht	Wycker brugstraat 1, 6221 EA Maastricht

## Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Palace Wyck	RpsmRtww3nKi	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
21 november 2019, 09:14	2019	Berekend voor natuurgebieden

## Totale emissie

Situatie 1	
NOx	89,62 kg/j
NH <sub>3</sub>	< 1 kg/j

## Resultaten

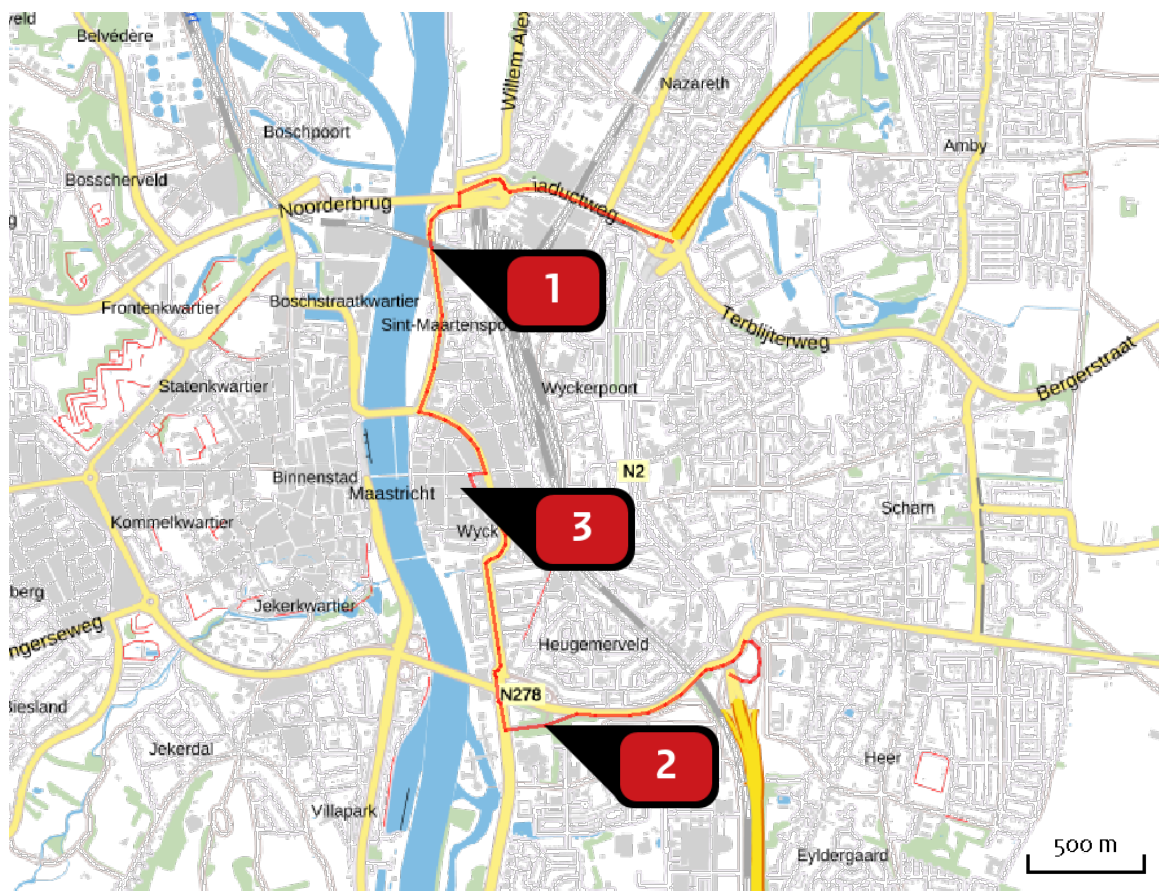
Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.




## Toelichting

Bouwfase

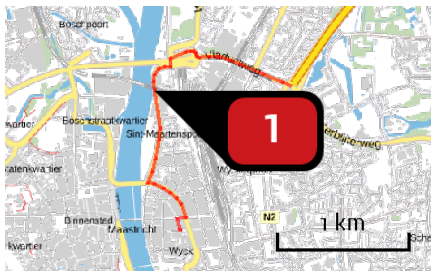
Locatie  
Situatie 1



Emissie  
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>1</b> 	Verkeer Wegverkeer   Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	12,26 kg/j
<b>2</b> 	Verkeer Wegverkeer   Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	12,32 kg/j
<b>3</b> 	Bouwfase Mobiele werktuigen   Bouw en Industrie	-	65,04 kg/j

Emissie  
(per bron)  
Situatie 1



Naam **Verkeer**  
 Locatie (X,Y) **176936, 318757**  
 NOx **12,26 kg/j**  
 NH<sub>3</sub> **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	10,0 / etmaal	NOx NH <sub>3</sub>	3,42 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx NH <sub>3</sub>	8,85 kg/j < 1 kg/j



Naam **Verkeer**  
 Locatie (X,Y) **177419, 316708**  
 NOx **12,32 kg/j**  
 NH<sub>3</sub> **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	10,0 / etmaal	NOx NH <sub>3</sub>	3,43 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx NH <sub>3</sub>	8,88 kg/j < 1 kg/j





Naam **Bouwfase**  
 Locatie (X,Y) **177058, 317730**  
 NOx **65,04 kg/j**

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
STAGE IV, 130 – 560 kW, bouwjaar 2014/01, Cat. Q	bouwfase	53.770				NOx	65,04 kg/j

## Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

## Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2019\_20191018\_c53b8fdaa8

Database versie b429880a81

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/uitleg>

## Rapport

---

Projectnummer: 365380  
Referentienummer:  
Datum: 12-03-2018

---

## Haalbaarheidsstudie Hotel 'Maastricht Cinema Palace'

## Eindrapport







## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Inleiding .....</b>	<b>9</b>
<b>2 Locatie- en omgevingsanalyse .....</b>	<b>10</b>
2.1 Inleiding.....	10
2.2 Bestaande situatie .....	10
2.3 Bereikbaarheid .....	11
2.4 Zakelijke en toeristische voorzieningen rondom locatie .....	12
2.5 Omgevingsanalyse .....	13
2.6 Conclusie .....	16
<b>3 Marktverkenning .....</b>	<b>17</b>
3.1 Inleiding.....	17
3.2 Aanbod van hotels .....	17
3.3 Vraag naar hotels .....	18
3.4 Bezettingsgraad, kameropbrengst en resultaat .....	21
3.5 Concurrentieanalyse .....	22
3.6 Toekomstverwachtingen Maastricht .....	25
3.7 Trends.....	27
3.8 Conclusie .....	29
<b>4 Omschrijving van het concept .....</b>	<b>32</b>
4.1 Inleiding.....	32
4.2 Marriott/Starwood loyalty programma.....	32
4.3 Concept Autograph Collection .....	33
4.4 Indeling, design en ambitieniveau.....	36
<b>5 Parkeervoorziening .....</b>	<b>39</b>
<b>6 Financiële analyse .....</b>	<b>40</b>
6.1 Inleiding.....	40
6.2 Investerings .....	40
6.3 Exploitatie exploitant.....	40
6.4 Exploitatie eigenaar .....	50
6.5 Contante waarde berekening .....	50
6.6 Conclusie .....	51
<b>7 Conclusie.....</b>	<b>52</b>

<b>Bijlage</b>	<b>Intentieverklaring Marriott .....</b>	<b>53</b>
<b>Bijlage</b>	<b>Programma van Eisen uitgewerkt in voorlopig ontwerp .....</b>	<b>54</b>
<b>Bijlage</b>	<b>Fairshare analyse en prijsstelling .....</b>	<b>56</b>
<b>Bijlage</b>	<b>Financiële berekeningen.....</b>	<b>59</b>





verder toe. Op deze wijze zijn ketens in staat de winstgevende (!) gast aan zich te binden en te interesseren voor andere hotels van de keten. Zo wordt een nieuwe vraag gegenereerd in steden, waaronder Maastricht, die anders nog niet door die hotelgast in overweging waren genomen.

Het short stay aanbod in Maastricht is beperkt aanwezig. De partijen bieden veelal een gefragmenteerd of niet geclusterd aanbod aan. Vaak ook meer in de residentiële sfeer. Een aantal hotels zet hun kamers in om ook dit marktsegment te bedienen. Echter, dit aanbod is niet te vergelijken met Cinema Palace. Een tweetal accommodaties komen met hun aanbod nog het meest in de buurt van hotel Maastricht Cinema Palace. Maar beide hebben niet het service en dienstverleningsniveau van Cinema Palace (kleinere appartementen, geen restaurant, geen sportvoorzieningen). Geconcludeerd mag worden dat op het zakelijke en hogere segment van de short stay markt in Maastricht sprake is van een beperkt aanbod. Het concept heeft daarin een unieke positie.

Gelet op de verwachte ontwikkelingen van de economie in de regio wordt verwacht dat de markt voor short stay gaat groeien. Elders in Nederland zien wij dat die ontwikkeling zich ook al heeft ingezet. Bezoekers in dit segment kunnen nu niet of in onvoldoende mate terecht in het kameraanbod van Maastricht. Het is aannemelijk dat de gasten waarmee de short stay appartementen worden bezet voor een groot deel nu niet op een locatie elders in Maastricht terecht kunnen. Hier is dus sprake van een aanvullend gegenereerde vraag.

#### *Concept Autograph hotel*

Het hotel gaat een onderdeel vormen van de internationale hotelketen Marriott Starwood en wordt ondergebracht onder het Autograph Collection label. Het wordt daarmee het derde Autograph hotel in Nederland. Het hotel gaat een unieke positie innemen in de Maastrichtse hotelmarkt. De combinatie van hotelkamers en short stay wordt in deze vorm nog niet in de gemeente aangeboden. Door deze combinatie is het hotel in staat extra voorzieningen voor de short stay appartementen aan te bieden, die een totaal nieuwe bezoekersstroom naar de gemeente gaat genereren.

Ook het Autograph label en de samenwerking met Marriott staat daarvoor garant. In het label wordt de sfeer en kwaliteit van een boutiquehotel gekoppeld aan de voordelen van een internationale hotelketen. Het hotel positioneert zich daarmee nadrukkelijk aan de absolute bovenkant van het viersterrensegment in Maastricht. Een boutiquehotel dat onder is gebracht onder het label Autograph Collection biedt de volgende onderscheidende punten:

- Sence of place (ieder hotel heeft zijn eigen locatie, verhaal en historie wat tot in detail is uitgewerkt in de ontwerp, voorzieningen en kamers)
- Uniek design (zowel van exterieur als interieur, met veel aandacht voor kunst, design en cultuur)
- Human touch (grootschalige opzet met behoud van de menselijke maat en persoonlijke aandacht)
- Smeltkroes van guests en locals (hotel en voorzieningen zijn uitnodigend naar de wijk waarin het is gelegen, entameert ontmoetingen tussen gasten en lokale trendsetters)
- Food (restaurant en bar serveren een keur aan gezond eten en drinken, hoge standaard en lokaal geproduceerd)

Het Marriott heeft wereldwijd klanten, met een concentratie in de USA. De keten is onder andere met haar loyaltyprogramma als geen ander in staat nieuwe bezoekers te trekken naar hotels, verspreid over de steden in de hele wereld. Gemiddeld wordt bij Marriott 50% van de overnachtingen vanuit haar loyaltyprogramma geboekt. Deze ervaring had het Hotel van Oranje, ook opgenomen in de Autograph Collection, in Noordwijk ook. Ondanks dat Maastricht een internationaal georiënteerde stad is, is het aandeel overnachtingen van buitenlandse gasten onder het Nederlands gemiddelde. Op het terrein van het binnenhalen en langer vasthouden van de buitenlandse gast valt voor Maastricht nog veel te winnen. Buitenlands toeristen zijn ook de motor achter de groei van het toerisme in Nederland.

[Redacted text block]

Daarnaast is sprake van autonome additionele vraag naar hotelkamers in Maastricht in verband met onder meer de economische ontwikkeling. Om die vraag te accommoderen is extra kameraanbod gewenst.

*Financiële haalbaarheid*

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

## 1 Inleiding

### *Aanleiding*

De investeerder en ontwikkelaar 2Rocks Estate heeft de wens om een nieuwe invulling te geven aan de voormalige bioscoop Cinema Palace en omgeving. In dit bouwblok moet een nieuw complex verrijzen: het Hotel Maastricht Cinema Palace. Voor het hotel zijn in de afgelopen jaren diverse concepten opgesteld, veelal om markttechnische redenen zijn deze steeds bijgesteld. Het definitieve hotelconcept dat voorligt gaat uit van een formule met 93 hotelkamers (waarvan 12 familierooms) en 45 hotelappartementen. Dit totale concept gaat worden geëxploiteerd door Marriott en wordt ondergebracht onder haar label Autograph Collection<sup>1</sup>.

Sweco (voormalig Grontmij Marktplan) is gevraagd om een markttechnische en economische onderbouwing te geven voor de ontwikkeling van dit nieuwe concept. In het onderzoek is gebruik gemaakt van de data zoals beschikbaar gesteld door CBS en de HOSTA 2016. Deze data zijn aangevuld met een internetrecherche naar hotels in Maastricht. Voor een analyse van de omgeving en de economische ontwikkeling is gebruik gemaakt van relevante regionale en gemeentelijke beleidsstukken.

### *Omschrijving van het initiatief*

Ten oosten van de Maas, ter hoogte van de Servaasbrug, ligt het stadsdeel Wyck. Vanwege de ligging van het Centraal Station Maastricht komen veel bezoekers aan de stad via dit stadsdeel Maastricht binnen. Centraal binnen dit stadsdeel ligt de 'Palace-locatie', de beoogde locatie voor Hotel Maastricht Cinema Palace. De ambitie is om op deze locatie een hoogwaardig hotelcomplex te realiseren. Dit complex bestaat uit 93 luxe hotelkamers, waarvan 12 luxe familyrooms met een 4-sterren classificatie en 45 luxueuze hotelappartementen (tot drie keer groter dan een hotelkamer en geschikt voor maximaal vier personen) in het topsegment. Het hotel krijgt een lobby annex bar, een restaurant en wellnessvoorzieningen. De hotelappartementen worden verhuurd op basis van short stay. De huurders van de appartementen kunnen gebruik maken van de hotelfaciliteiten. De appartementen beschikken over een hoogwaardige afwerking en eigen faciliteiten (onder andere keuken, badkamer) en ingang. Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van villa's en een ondergrondse parkeergarage.

### *Eerdere toezegging*

Het plan voor de ontwikkeling van een hotel op deze locatie ligt er al langere tijd. In 2008 is er ook al een verzoek bij Gemeente Maastricht ingediend voor de realisatie van een hotel met, toen nog alleen 97 hotelkamers. Het College van B&W heeft in 2008 op de plek van de oude Cinema Palace aan de Lage Barakken een toezegging gedaan voor de realisatie van deze 97 hotelkamers. Inmiddels is de formule aangepast en worden er ook hotelappartementen gerealiseerd. De 69 hotelkamers op de plaats van de oude Cinema Palace vallen binnen de eerdere toezegging van 97 hotelkamers. Hiertoe is dus feitelijk geen expliciete onderbouwing voor de haalbaarheid nodig. Desondanks is ervoor gekozen om in deze studie de haalbaarheid van het gehele concept te toetsen, omdat het een totaalconcept betreft en sprake is van onderlinge versterking en samenhang tussen de onderdelen.

<sup>1</sup> Zie ook bijlage voor intentieverklaring Marriott.





*Afbeelding 2.2 Ontwikkelgebied projectlocatie (bron: Wiel Arets Architects)*

### **2.3 Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid van Maastricht met de auto is goed te noemen. De stad is gelegen aan de A2/E25. Binnen de Euregio zijn de steden Luik en Aachen met een half uur bereikbaar. Met de uitvoering van het plan "De Groene Loper" zal de bereikbaarheid (en leefbaarheid) van Maastricht nog verder toenemen, de openstelling van de tunnel is nu al positief. De weg en de omliggende wegenstructuur hebben voldoende capaciteit om de verkeersstroom af te handelen.

Nabij de hotellocatie zijn twee parkeergarages gesitueerd. Plein 1992 ligt op loopafstand van de beoogde locatie en heeft 449 beschikbare plaatsen. Eveneens op loopafstand kan de auto geparkeerd worden in De Colonol, als onderdeel van het Internationale Business Complex telt deze parkeergarage 297 plaatsen. Bij het CS Maastricht is een P+R terrein met een capaciteit van 175 parkeerplaatsen. Daarnaast is er de mogelijkheid om de auto op verschillende plaatsen in stadsdeel Wyck tegen betaling te parkeren. De parkeerduur varieert van 1 tot 4 uur.

Ook met het openbaar vervoer is Maastricht goed bereikbaar. Het heeft een belangrijk (internationaal) treinstation. Maastricht is (via Luik) makkelijk bereikbaar met de Thalys of Eurostar vanuit Brussel, Parijs of Londen. De afstand van het Maastricht Cinema Palace tot het Centraal Station Maastricht is slechts 350 meter.

Met het vliegtuig is Maastricht bereikbaar via het Maastricht-Aachen Airport. Deze luchthaven biedt de inwoners en bedrijven in de Euregio een grote keuze aan diensten

vanaf "hun" vliegveld aan. Naast dit eigen vliegveld bevinden zich in een straal van 150 kilometer nog zes andere (inter)nationale vliegvelden.

Maastricht is met de Maas uitstekend bereikbaar voor riviercruises en recreatietoervaart. Via de Sint Servaasbrug zijn de opstapplaatsen voor de riviercruises eenvoudig te bereiken vanaf de hotellocatie. Verwacht mag worden dat vanaf het water geen grote bezoekersstromen naar het hotel komen.

#### **2.4 Zakelijke en toeristische voorzieningen rondom locatie**

Maastricht is een gastvrije, bruisende (universiteits)stad met een internationaal karakter waar de kwaliteit van wonen en leven hoog is<sup>2</sup>. In het historische centrum is het allemaal te vinden: cultuurhistorie, terrasjes, uit eten, winkelen, uitgaan. De waardering van bezoekers is zeer hoog en ook de intentie voor herhaal bezoek is bij veel bezoekers aanwezig.

Maastricht heeft een bourgondisch imago, dat wordt gevoed door de aanwezigheid van de vele cafés en restaurants. Maastricht staat bekend als de culinaire hoofdstad van Nederland met het jaarlijkse culinaire evenement 'Preuvenemint' in augustus als icoon. Dit evenement trekt meer dan 100.000 bezoekers. De stad beschikt over meerdere Michelin-sterrenrestaurants.

Ook kan er volop gewinkeld worden in de binnenstad van Maastricht. Zowel in de historische binnenstad als aan de oostzijde van de Maas, in onder meer het stadsdeel Wyck, is het aanbod van winkels sterk toegenomen de afgelopen 10 jaar. De toename van zowel kwaliteit als kwantiteit van het winkelaanbod heeft ertoe geleid dat Maastricht in 2016 is benoemd tot de beste binnenstad van Nederland<sup>3</sup> en de meest gewaardeerde Nederlandse winkelstad in 2015<sup>4</sup>.

Naast het enorme aanbod aan winkels en horeca beschikt Maastricht over een groot en divers aantal toeristische attracties en bezienswaardigheden. Een aantal bezienswaardigheden in Maastricht en rondom de locatie zijn:

- Vrijthof
- Museum aan het Vrijthof
- Sint-Janskerk en de Sint-Servaasbasiliek
- Bonnefantenmuseum
- Stadhuis en Markt
- Centre Ceramiq
- Theater aan het Vrijthof
- Sint Pietersberg / grotten

Voor de zakelijke markt zijn voorgaande attracties, de gastronomie, het winkelaanbod, de cultuurhistorie en de prettige sfeer en woonomgeving van Maastricht belangrijke randvoorwaarden om een aantrekkelijk totaal verblijf te ervaren voor kort of middellang

<sup>2</sup> Hoe ziet de toerist Maastricht?, Gemeente Maastricht 2013.

<sup>3</sup> Nieuwsbrief VVV Maastricht, d.d. 16-06-2016

<sup>4</sup> Nieuwsbericht Binnenlands Bestuur d.d. 08-06-2015

bezoek aan de stad. Specifieke zakelijke “attracties” of voorzieningen in en rondom Maastricht die de directe aanleiding (kunnen) vormen voor het verblijf zijn:

- MECC (congrescentrum): zij zet als ontwikkeling in op het realiseren van meer meerdaagse congressen en bezoekers, vanaf 2021 kan zij ook congressen van 5.000 personen accommoderen
- Universiteit Maastricht en Maastricht UMC+/Health campus (als één van de belangrijkste gastheren voor het ontvangen en entameren van buitenlands bezoek): de ontwikkeling is gericht op het verder uitbouwen van de (internationale) status van dit cluster met daarmee gepaard gaand bezoek (o.a. internationale kenniswerkers)
- Maastricht met 115 buitenlandse bedrijven en 87 internationale instituten (met werknemers en bezoekers van buiten de regio)
- Maastricht Aachen Airport (bereikbaarheid en vestiging van bedrijven), er wordt gewerkt aan de verdere invulling van het bedrijventerrein bij het vliegveld
- Topbedrijven en –instituten en onderwijsinstellingen in de Euregio (onder andere in Heerlen, Aachen, Luik, Genk en Hasselt) en de provincie (als onderdeel van de Europese Technologische Topregio), de ontwikkeling is positief en hangt sterk af van de economische ontwikkeling.

## 2.5 Omgevingsanalyse

### *Demografie en werkgelegenheid*

Maastricht telt ruim 122.500 inwoners en valt daarmee net buiten de top 20 van grote steden in Nederland. Voor de toekomst is de verwachting dat de bevolking in aantal licht afneemt vanaf 2020. Tegelijkertijd is er sprake van vergrijzing als relatief sterke vergroening (door de aanwas van studenten). Hierdoor ontstaat er extra druk op de potentiële beroepsbevolking. Dit gaat samen met een afname in het aantal banen. Door zowel de afname van de vraag (beroepsbevolking) als het aanbod (aantal banen) is de gemiddelde werkloosheid in Maastricht maar nauwelijks hoger dan de gemiddelde werkloosheid in de vijftig grootste Nederlandse gemeenten.

### *Internationale economische focus*

Maastricht kent een breed gedifferentieerde economie met een relatief grote dienstensector. Door haar ligging nabij Duitsland en België, maar ook door de aanwezigheid van een aantal kennisinstellingen en vele internationale bedrijven heeft de economische structuur van Maastricht een sterk internationaal karakter.

Maastricht maakt deel uit van het stedelijk netwerk Euregio Maas-Rijn. Binnen dit netwerk vormen de steden Maastricht, Heerlen, Aachen en Luik, samen met Hasselt en Genk, het kerngebied. Binnen een straal van 40 kilometer bevinden zich hier 3,9 miljoen inwoners, 250.000 bedrijven, 5 universiteiten en 3 academische ziekenhuizen.

Daarnaast wordt in de regio samengewerkt in de profilering als toptechnologieregio onder de noemer Brainport 2020. De ambitie is om de regio Zuidoost-Nederland door middel van een versterkt vestigingsklimaat door te ontwikkelen tot toptechnologieregio van wereldformaat. De ambitie is om tot de top 3 van Europa te horen en tot de top 10 van de wereld.

#### *Economische structuur*

In Maastricht is de sector 'gezondheids- en welzijnszorg' verantwoordelijk voor de meeste werkgelegenheid. Zo'n 23% van de totale werkgelegenheid in Maastricht wordt gevonden in deze sector. Daarnaast vormen de sectoren 'handel' en 'onderwijs' grote leveranciers van werk. Met name de aanwezigheid van de internationaal en nationaal georiënteerde Universiteit Maastricht en het Academisch Ziekenhuis Maastricht zijn interessante (potentiële) leveranciers van gasten voor het Maastricht Cinema Palace. Zowel wat betreft zakelijk bezoek, als wat betreft toeristisch bezoek (in de vorm van meerdaags bezoek van familie en vrienden).

De zakelijke dienstverlening heeft relatief de meeste vestigingen in Maastricht. Deze sector is interessant voor zowel de hotelkamers als met name ook voor de short stay functie van Maastricht Cinema Palace. De zakelijke dienstverlening genereert de meeste zakelijke hotelvraag. Aandachtspunt is wel de relatief kleine omvang van bedrijven in Maastricht en de daling van het aanbod in de afgelopen jaren.

De economische structuur van Maastricht kenmerkt zich met name door kleinschalige bedrijven. Het overgrote merendeel van de in totaal 6.100 economisch actieve bedrijfsvestigingen behoort tot het midden- en kleinbedrijf (MKB). Het aantal bedrijfsvestigingen in Maastricht is de afgelopen 4 jaar toegenomen, maar minder sterk dan het landelijk gemiddelde. Het relatief grote aantal vertrekkende bedrijven en het uitblijven van nieuwe bedrijfsvestigingen liggen hieraan ten grondslag.

#### *(Inter)nationale zakelijke groepsmarkt*

Op het gebied van de internationale en nationale zakelijke (groeps)markt is er sprake van groeiende concurrentie, met name vanuit de Randstad. Maastricht stond 10 jaar geleden nog bovenaan in de ranglijst van Nederlandse zakensteden, maar is inmiddels gezakt naar plaats 5. Dat neemt niet weg dat er nog steeds veel zakelijke externe bijeenkomsten (congressen, symposia) worden georganiseerd. Het Maastricht Expositie en Congrescentrum (MECC) speelt hierin een belangrijke rol. Sinds het Verdrag van Maastricht en de vele bijeenkomsten die vanuit de EU hierop volgden, geniet Maastricht nog steeds van een grote internationale naamsbekendheid als congresstad. Er vinden meer dan 160 internationale evenementen en congressen plaats, veelal in het MECC. Vooral op het gebied van meerdaagse internationale congressen laat de agenda van het MECC een flinke stijging zien. Het congresstoerisme is daarmee een belangrijke economische motor van de stad. De aanwezigheid van het MECC biedt grote kansen voor met name het zakelijke bezoek aan Maastricht Cinema Palace.

#### *Kantorenmarkt stabiliseert*

De Maastrichtse kantorenmarkt scoort bovengemiddeld goed als het gaat om de kwaliteit. Maastricht is echter niet een echte 'kantorenstad'. De kantorenmarkt is redelijk gestabiliseerd door het uitblijven van nieuwbouwprojecten. De oplevering van het A2 project levert naar verwachting wel nieuwvestiging op. Het totale kantooraanbod omvat ongeveer 100.000 m<sup>2</sup>. Het grootste aanbod is te vinden in het kantorendistrict Randwyck (met onder meer het AZM) en in het kantorendistrict Centrum & Wyck, het beoogde stadsdeel waar Maastricht Cinema Palace wordt gevestigd. De grootste opnames van kantooroppervlak hebben plaatsgevonden in de districten Centrum & Wyck.



#### *Overheid en kennisinstellingen*

De Universiteit Maastricht (UM) en de Zuyd Hogeschool zijn grote werkgevers in de sector 'onderwijs'. De Zuyd Hogeschool concentreert zich in Maastricht rondom het kunstvakonderwijs, European business en de hotelschool. Een nauwe relatie wordt gelegd met de UM en het regionale bedrijfsleven. Universiteit Maastricht telt ruim 16.700 studenten, waarvan de helft internationaal. Binnen de staf is dat aandeel 39%. De UM wil door een schaa sprong groeien naar 25.000 studenten. Daarmee neemt de economische en maatschappelijke betekenis van de universiteit voor de stad fors toe.

Gekoppeld aan deze onderwijsinstellingen is er een enorm aanbod aan kennisinstellingen en -instituten gevestigd in de stad. Gezamenlijk zijn de kennis- en onderwijsinstellingen goed voor 10% van de werkgelegenheid. Ook de aanwezigheid van het AZM draagt bij aan de stevige onderwijscomponent in de economische structuur van Maastricht.

Nabij Maastricht is in Sittard-Geleen de Brightlands Chemelot Campus gevestigd. In deze samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en universiteit worden honderden banen gecreëerd voor internationale kenniswerkers. Hier ontstaan in de toekomst duizenden nieuwe arbeidsplaatsen.

#### *Vrijtijdseconomie*

De compacte historische binnenstad trekt jaarlijks miljoenen bezoekers naar Maastricht. De naamsbekendheid en het imago van Maastricht als bezoekstad is goed. Dat is vooral te danken aan de historische binnenstad, een aantal grote evenementen, het kwalitatief hoogwaardige horeca-aanbod en de congressen en beursfaciliteiten. Maastricht vervult een centrumfunctie als het gaat om het regionaal kooptoeisme. De historische binnenstad heeft hierin een belangrijke trekkersrol. Het winkelaanbod is uitgebreid en naast de bekende ketens zijn er ook vele exclusieve en gespecialiseerde zaken. In het oude centrum tussen de St. Servaasbrug, de Markt en het Vrijthof bevinden zich vele winkelstraten en steegjes en de nieuwe grotere winkelcentra Mosae Forum en Entre Deux.

Er zijn jaarlijks veel zakelijke en niet-zakelijke evenementen in Maastricht, zoals The European Fine Art Fair (TEFAF), het al eerder genoemde Preuvenemint, carnaval, Magisch Maastricht en André Rieu op het Vrijthof. Daarnaast is er een zeer uitgebreide culturele agenda. Steeds meer evenementen zijn verspreid over het jaar. Er zijn nog weinig toptentoonstellingen en evenementen die (internationale) bezoekers vaker en meerdere dagen naar de stad lokken.

In de nota economische speerpunten 2015 zijn vrijetijdseconomie (waar hotelbeleid een belangrijk onderdeel van uit maakt) en kenniseconomie belangrijke speerpunten. Het hotelbeleid is gericht op een toename van het toeristisch en zakelijk verblijf met als effect een hogere besteding, toename van investeringen en daaraan gekoppelde werkgelegenheid. De gemeente voert een terughoudend beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers. Het criterium "de ruimte in de markt" is hierbij belangrijk. Voorkomen moet worden dat meer van hetzelfde wordt ontwikkeld. De gemeente Maastricht geeft daarmee mogelijkheden voor kwalitatieve, vernieuwende concepten waardoor zowel de marktruimte vergroot wordt én de kwaliteit van de omgeving behouden c.q. verbeterd wordt.

## 2.6 Conclusie

Samenvattend kan op basis van voorgaande de volgende sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen worden geformuleerd waar het hotelconcept op in kan spelen:

- **Sterke punten:**
  - Monumentale gevel onder hoogstaande architectuur herontwikkeld
  - Ruime eenheden met de inrichting en sfeer van een woonhuis
  - Rustige ligging van het pand (met een eigen binnenruimte) nabij een levendig en aantrekkelijk centrum
  - Goede (en verbeterende) bereikbaarheid van Maastricht zowel regionaal als (inter)nationaal
  - Centraal Station op loopafstand
  - Dagelijkse voorzieningen op loopafstand
  - Ketenondersteuning
- **Zwakke punten:**
  - Decentrale ligging ten opzichte van toeristische trekpleisters.
- **Kansen:**
  - Maastricht is een internationaal georiënteerde stad, dit profiel zal in de komende periode alleen nog maar verder worden versterkt.
  - De internationale oriëntatie vertaalt zich in een toenemend aantal (kennis)werkers die van buiten de regio (tijdelijk) in Maastricht (en omgeving) komen werken en wonen.
  - De economische ontwikkeling van Maastricht is gericht op kennis, cultuur en ontmoeten. Dit biedt kansen voor een concept gericht op het zakelijke short stay segment.
  - De ontwikkellocatie is gelegen in een opkomende wijk met veel dynamiek, upgradering van deze locatie geeft een spin-off naar de directe omgeving wat weer zijn weerslag heeft op het succes van het hotel.
  - In Maastricht is, onder voorwaarden, ruimte voor nieuwe kwalitatieve, onderscheidende hotelconcepten.
- **Bedreigingen:**
  - Relatief lage economische groei in regio.
  - Bevolkingsontwikkeling in Maastricht lijkt te stagneren welke op den duur effect kan hebben op het voorzieningenniveau en leefbaarheid van Maastricht en daarmee de toeristische aantrekkelijkheid van Maastricht.

### 3 Marktverkenning

#### 3.1 Inleiding

In de marktverkenning kijken we naar een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de hotelmarkt in Maastricht. Achtereenvolgens komen in deze verkenning aan de orde het aanbod van hotels, de vraag naar hotels en de bezettingsgraad en kameropbrengst. Vervolgens voeren wij een kwalitatieve concurrentieanalyse uit naar accommodaties in Maastricht die een vergelijkbaar concept aanbieden als Maastricht Cinema Palace. Aansluitend beschrijven we de verwachte ontwikkelingen in de markt. Op basis van deze analyses trekken we conclusies ten aanzien van de marktmogelijkheden voor het nieuwe hotel. Momenteel wordt in opdracht van de provincie Limburg een onderzoek uitgevoerd naar de hotelmarkt in de provincie. Resultaten van dit onderzoek komen later dit jaar beschikbaar. Ook het onderzoek naar de hotelmarkt in Maastricht is pas eind augustus beschikbaar.

#### 3.2 Aanbod van hotels

Deze paragraaf geeft inzicht in (de ontwikkeling van) het hotelaanbod in Maastricht. Ook plaatsen we deze ontwikkeling in perspectief door deze af te zetten tegen ontwikkelingen in de regio (Limburg) en tegen landelijke ontwikkelingen.

Tabel 3.1 geeft de ontwikkeling van het aantal hotels en kamers in Maastricht, Limburg, Zuid-Limburg en Nederland in de afgelopen tien jaar.

Tabel 3.1 Ontwikkeling hotels Nederland, (Zuid) Limburg en Maastricht (2006-2016)\*

	Nederland		Limburg		Zuid-Limburg		Maastricht	
	hotels	kamers	hotels	kamers	hotels	kamers	hotels	kamers
2006	3.099	94.509	403	9.466	295	7.445	43	2.302
2007	3.196	98.966	418	9.858	309	7.857	47	2.260
2008	3.180	98.155	402	9.599	291	7.526	47	2.219
2009	3.151	100.493	400	9.494	287	7.313	48	2.130
2010	3.172	103.206	408	9.541	295	7.434	50	2.194
2011	3.194	104.704	402	9.391	289	7.324	49	2.186
2012	3.505	110.905	436	9.771	302	7.577	54	2.250
2013	3.510	113.813	433	9.687	298	7.405	52	2.168
2014	3.561	117.917	437	9.842	298	7.476	53	2.289
2015	3.525	118.121	430	9.598	290	7.240	52	2.269
2016	3.585	121.021	428	9.703	286	7.217	49	2.258
Ontwikkeling	16%	28%	6%	3%	-3%	-3%	14%	-2%

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

\* peilmaand december

In de afgelopen jaren is, op basis van cijfers van het CBS, het aantal hotels in Maastricht gestegen met 14%, nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde van 16%. Het aantal kamers is daarentegen gedaald met -2%, terwijl landelijk in diezelfde periode een stijging was met 28%. De voorlopige cijfers voor Maastricht laten een stijging zien met vijf hotels en 67 extra kamers, daarmee blijft het aanbod aan kamers nagenoeg gelijk aan 2006.

Een gemiddeld Maastrichts hotel (46 kamers) is aanzienlijk groter dan een gemiddeld hotel in Nederland (34 kamers), Limburg (23 kamers) en Zuid-Limburg (25 kamers). Wel is de afgelopen jaren de omvang van een gemiddeld hotel in Maastricht afgenomen, terwijl de gemiddelde omvang van hotels elders in Nederland juist is toegenomen.

Bijna 80% van de hotels (zo'n 60% van de kamers) is in het centrum gevestigd. De overige hotels (en 40% van de kamers) liggen buiten het centrum van Maastricht. De hotels buiten het centrum zijn dus relatief grootschalig.

Het hotelaanbod van Maastricht kenmerkt zich door een enorme vertegenwoordiging van hotels in het 4-sterrensegment. Ongeveer 80% van alle hotelkamers in Maastricht heeft een 4-sterrenclassificatie. Maar kwaliteit van kamers, diensten en faciliteiten en de prijsstelling van een aantal viersterrenhotels ligt dicht bij wat je van een driesterrenhotel zou mogen verwachten. Veel van de nieuwe hotels hadden betrekking op het driesterrensegment. Onlangs heeft het Kruisherrenhotel een vijfsterrenclassificatie ontvangen. De particuliere Airbnb-locaties zijn veelal niet in de statistieken opgenomen. Zij hebben de afgelopen jaren een enorme vlucht genomen. Maastricht telt ruim 300 Airbnb-adressen.

Maastricht kent drie nieuwe hotelinitiatieven die onlangs zijn gerealiseerd cq. Reëel gepland zijn. Dit betreft het Studen Hotel (98 kamers), het Eays Hotel (84 kamers) en het Vondel Hotel LHBT (55 kamers). Gelet op het concept en doelgroepen bevinden deze hotels zich niet in een concurrerende markt van Hotel Cinema Palace. Informatie over andere hotelinitiatieven is vertrouwelijk en kan vanuit de gemeente Maastricht niet gedeeld worden.

### **3.3 Vraag naar hotels**

De ontwikkeling van de vraag naar hotelovernachtingen beschrijven we in deze paragraaf aan de hand van de overnachtingscijfers over de afgelopen jaren, de ontwikkeling naar herkomstland en de verdeling over de bezoekersgroepen op basis van reismotief.

Het aantal hotelovernachtingen in Maastricht bedroeg in 2016 in totaal 886.000. Vanaf 2006 tot 2008 is er sprake geweest van een forse groei en ook in de periode 2012-2015 zien we een forse groei van het aantal overnachtingen. Het aantal overnachtingen is 2016 echter met 5% afgenomen. Tabel 3.2 zet de ontwikkeling van de afgelopen jaren in Maastricht af tegen de ontwikkeling in Limburg en Nederland.



### Verblijfsduur

Tabel 3.3 Gemiddelde verblijfsduur gasten in 2016 (in nachten)

	Nederland	Limburg	Maastricht
Nederland	1,6	1,6	1,6
Buitenland, waarvan	1,9	1,7	1,6
Belgie	1,6	1,6	1,5
Duitsland	2,0	1,6	1,5
Frankrijk	1,8	1,5	1,5
Italië	2,1	1,8	1,8
Verenigd Koninkrijk	1,9	2,1	1,7
Verenigde Staten van Amerika	1,7	1,8	1,4
Gemiddeld	1,7	1,6	1,6

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

De gemiddelde verblijfsduur in Maastricht is 1,6 nacht. De verblijfsduur ligt in lijn met die van andere steden als Rotterdam en Utrecht. Opvallend is dat de verblijfsduur van de buitenlandse bezoeker achterblijft bij de verblijfsduur van de buitenlandse gast in Nederland (1,9 nacht) en Limburg (1,7 nacht). Dit geldt voor alle herkomstlanden. Mogelijk ligt in verlenging van de verblijfsduur een potentieel voor de Maastrichtse hotelmarkt.

Tabel 3.4 geeft inzicht in de verdeling over de verschillende doelgroepen van hotels in 2015. Hierbij vergelijken we Maastricht wederom met Limburg en Nederland (exclusief Amsterdam).

Tabel 3.4 Marktsegmentatie, in %\*

	Nederland**	Limburg	Maastricht	Concurrerende markt***
Zakelijk individueel	28	22	27	30
Zakelijk groep	14	16	14	15
Toeristisch individueel	48	55	56	45
Toeristisch groep	7	5	2	5
Overig	3	2	1	5
Totaal	100	100	100	100

Bron: HOSTA 2016

\* Dit betreft cijfers voor drie-, vier-, en vijfsterren hotels.

\*\* Dit betreft Nederlandse hotels, exclusief hotels in Amsterdam & Schiphol.

\*\*\* Dit is een schatting gebaseerd op cijfers voor 2015 (5x), 2013 (3x), 2012 (1x) en afgerond op eenheden van 5.

In vergelijking met Nederland is een relatief groot aandeel van de overnachtingen van toeristische aard. Zo'n 58% van de overnachtingen heeft een toeristisch motief. Met name het individuele toeristische bezoek is sterk vertegenwoordigd in Maastricht. Het zakelijke bezoek in Maastricht heeft een vergelijkbaar aandeel ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Toeristische groepen zijn relatief minder goed vertegenwoordigd. Specifiek vergeleken met de concurrerende markt voor Maastricht Cinema Palace zien we dat ook hiervoor geldt dat in Maastricht een sterkere focus ligt op het individuele toeristische bezoek.

### Spreiding in tijd

De spreiding van de overnachtingen over het jaar heen laat een redelijk evenwichtige opbouw zien. Landelijk gezien kent het aantal overnachtingen een grotere variatie over de tijd heen. Bij de spreiding binnen de week geven hotels in Maastricht aan dat het met name op de vrijdag en zaterdag voor komt dat zij volledig bezet zijn. Doordeweekse dagen zijn nog een uitdaging. Een versterking van de zakelijke markt is hiervoor wenselijk.

### Herkomst

Tabel 3.5 geeft een overzicht van het land van herkomst van de gasten.

Tabel 3.5 Herkomst gasten in 2016 (in % van het totaal aantal overnachtingen)

	Nederland	Limburg	Maastricht
Nederland	48%	69%	66%
Buitenland, waarvan	52%	31%	34%
België	5%	8%	8%
Duitsland	11%	9%	7%
Frankrijk	3%	1%	1%
Italië	2%	1%	1%
Verenigd Koninkrijk	8%	4%	4%
Verenigde Staten van Amerika	5%	2%	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: Statline – Centraal Bureau voor de Statistiek

In Maastricht heeft één op de drie overnachtingen betrekking op een buitenlandse gast. Dit is laag vergeleken met het gemiddelde voor Nederland, waar meer dan de helft van het aantal overnachtingen op naam komt van buitenlandse gasten. Binnen belangrijke buitenlandse markten heeft Maastricht met name een laag marktaandeel op de Amerikaanse en Duitse markt (respectievelijk 2% tegen een landelijk gemiddelde van 5% en 7% tegenover een landelijk gemiddelde van 11%).

### 3.4 Bezettingsgraad, kameropbrengst en resultaat

#### Bezettingsgraad

De gemiddelde kamerbezetting in Maastricht is in de periode 2011-2013 stabiel gebleven rond de 65%. Vanaf 2013 zien we een toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 69% in 2014 en 70% in 2015. De bezettingsgraad van hotels in het centrum is hoger dan buiten het centrum. Echter, de hotels in het centrum hadden in de afgelopen jaren wel te maken met een dalende bezetting, terwijl buiten het centrum de bezettingsgraad steeg. Vergeleken met Limburg en Nederland (exclusief Amsterdam en Schiphol) ligt de bezettingsgraad in Maastricht hoger.

Tabel 3.6 Overzicht hotelmarkt Maastricht (drie-, vier- en vijfsterren hotels)

	2011	2012	2013	2014	2015	Maastricht
Bezettingsgraad (%)	65%	65%	65%	69%	70%	67%
Kamerprijs	€ 94,-	€ 94,-	€ 93,-	€ 94,-	€ 97,-	€ 94,-
Opbrengst per kamer	€ 61,-	€ 61,-	€ 60,-	€ 65,-	€ 68,-	€ 63,-

Bronnen: HOSTA 2012 t/m 2016

Kijken we naar de gemiddelde kamerprijs in Maastricht voor een 3-, 4- en 5-sterrenhotel, dan zien we dat deze redelijk stabiel ligt rond de 95 euro per kamer, met een kleine stijging in 2015. Voor hotels in het centrum van Maastricht ligt de gemiddelde kamerprijs overigens hoger dan voor de andere accommodaties in de stad. De bezettingsgraad is de afgelopen jaren gestegen naar 70%. Gevolg is dat de kameropbrengst in Maastricht een stijging laat zien sinds 2013 tot 2015 van € 60,- per kamer tot € 68,- per kamer.

Tabel 3.7 Overzicht kernresultaten hotelmarkt

	Maastricht	Limburg	Nederland (excl. A'dam/Schiphol)	Nederland
Bezettingsgraad (%)	67%	63%	62%	68%
Kamerprijs (in euro)	€ 94,-	€ 87,-	€ 79,-	€ 97,-
Opbrengst per kamer (in euro)	€ 63,-	€ 55,-	€ 49,-	€ 66,-

Bronnen: HOSTA 2012 t/m 2016

#### *Bezettingsgraad*

De gemiddelde bezettingsgraad in Maastricht ligt boven het gemiddelde van Limburg en Nederland (exclusief Amsterdam/Schiphol).

#### *Kamerprijs*

De gemiddelde kamerprijs in Maastricht over de afgelopen 5 jaren is hoger dan gemiddeld in Limburg over deze periode en ook hoger dan in Nederland (exclusief Amsterdam en Schiphol). Onderzoek van boekingswebsites laat zien dat Maastricht tot de duurdere hotelsteden van Nederland behoort. Over het algemeen hebben de hotels in het stadscentrum van Maastricht een hogere kamerprijs en bezettingsgraad dan in de periferie.

#### *Kameropbrengst*

Ook hier zien we dat Maastricht over de afgelopen 5 jaar gemiddeld een hogere kameropbrengst heeft dan Limburg en Nederland over dezelfde periode. Alleen als ook Amsterdam en Schiphol worden meegerekend ligt het landelijke gemiddelde hoger.

### **3.5 Concurrentieanalyse**

#### *Hotelsector*

Voor een vergelijking van het concept van de hotelkamers van het hotel Maastricht Cinema Palace met concurrerend aanbod, hanteren we de volgende uitgangspunten:

- een 4-sterren niveau
- meer dan 50 kamers
- associatie met boutiquehotel
- bij voorkeur gelegen in of nabij het centrum van Maastricht



Tabel 3.8 Overzicht concurrerende hotels (selectie)

Naam	Locatie	Capaciteit	Kwaliteit	Marktsegment	Bijzonderheden
Crowne Plaza Maastricht	Buiten centrum	144	Hoog	Zakelijk Individueel, toeristisch individueel	Uitzicht op Maas en oude binnenstad, tuinterras
Mabi City Centre	Centrum	55	Hoog	Toeristisch individueel	Voormalig bioscoop
Townhouse Design Hotel	Buiten centrum	69	Gemiddeld	Toeristisch individueel	Authentieke gastvrijheid
Hampshire Designhotel	Buiten centrum	105	Gemiddeld	Toeristisch individueel	Milieuvriendelijk hotel, design
Bastion Hotel	Centrum	123	Gemiddeld	Zakelijk individueel, toeristisch individueel	Locatie
Hotel Beaumont	Centrum	75	Gemiddeld en hoog	Zakelijk individueel, toeristisch individueel	Locatie
Amarath Grand Hotel	Buiten centrum	149	Gemiddeld	Zakelijk individueel, toeristisch individueel	Locatie
Novotel Maastricht	Centrum	94	Gemiddeld	Zakelijk individueel, toeristisch Individueel	Locatie, buitenzwembad
Novum Hotel Apple Park	Buiten centrum	165	Gemiddeld en hoog	Zakelijk individueel, toeristisch individueel	Geluidsdichte kamers
Darton Hotel	Centrum	50	Hoog	Toeristisch individueel	Locatie

In totaal worden tien concurrerende hotels in Maastricht gesignaleerd, de zogenaamde primaire concurrenten. Ondanks de overeenkomsten, zijn er ook veel verschillen tussen deze hotels. Binnen het centrum zijn de accommodaties gemiddeld genomen kleiner qua capaciteit dan buiten het centrum. De omvang van de kamers varieert van 14m<sup>2</sup> tot 52m<sup>2</sup>. Ook wat betreft faciliteiten zijn er grote verschillen tussen de primaire concurrenten. De helft beschikt over een bar en een restaurant. Vier hotels hebben alleen een ontbijtzaal. Eén hotel heeft geen faciliteiten op het gebied van eten en drinken. De hotels hebben gemeen dat er gratis wifi aanwezig is en dat er voor parkeren betaald moet worden.

Gesteld kan worden dat het hotel Maastricht Cinema Palace een sterk onderscheidend vermogen heeft ten opzichte van de primaire concurrenten: zij biedt een hoger voorzieningsniveau aan. Ook is het hotel één van de weinige die een onderdeel vormt van een (inter)nationale hotelketen. Qua bereikbaarheid vanaf de snelweg en het station scoort

Cinema Palace over het algemeen beter. Wel is de ligging ten opzichte van de belangrijkste toeristische attracties in de stad relatief ongunstiger.

#### *Short stay hotelappartementen Maastricht*

Het aanbod van short stay appartementen in Maastricht is beperkt. Uit een onderzoek onder hoteleigenaren blijkt dat ongeveer 2% van het aantal kamernachten betrekking heeft op tijdelijke huisvesting<sup>6</sup>. De bestaande hotels in Maastricht richten zich voor zover bekend niet proactief op de markt van short stay. Er worden wel appartementen voor langere tijd aangeboden, maar veelal is dit niet gekoppeld aan aanvullende (hotel)faciliteiten, zoals beoogd in het concept van Maastricht Cinema Palace. Enkele hotels bieden de mogelijkheid voor een short stay verblijf aan in hun hotelkamers en –suites. Een voorbeeld daarvan is Crowne Plaza. Maar primair richten zij zich op de “reguliere” toeristische en zakelijke markt. De units zijn veelal kleiner dan hotel Cinema Palace en lang niet altijd zelfvoorzienend.

Tabel 3.9 Overzicht concurrerende voorzieningen (selectie)

Naam	Locatie	Capaciteit	Kwaliteit	Marktsegment	Bijzonderheden
Hotel Randwyck	Buiten centrum	49	guesthouses	Zakelijk individueel	Minimaal 3 maanden
Urban Residences Maastricht	Centrum	19	gemiddeld en hoog	Zakelijk individueel, toeristisch individueel	Reguliere hotelmarkt, geen faciliteiten
City housing Maastricht	Buiten centrum	52 (22)	gemiddeld	Zakelijk individueel studenten	Verspreid
Customized Housing service	Centrum	22	gemiddeld	Zakelijk individueel studenten	Geen aanvullende faciliteiten

Ook is het aanbod van andere appartementen in Maastricht veelal kleinschalig en verspreid over de hele stad, zoals bijvoorbeeld bij City Housing Maastricht. Prijsstelling varieert van € 1.000,- tot € 2.500,- per maand. Vanwege deze spreiding wordt beperkte dienstverlening en geen aanvullende faciliteiten aangeboden en heerst een residentiële sfeer. Daarmee is dit geen noemenswaardige concurrent.

De grotere clustering van (22) short stay appartementen (omvang 35m<sup>2</sup> – 45m<sup>2</sup>) in de binnenstad wordt aangeboden door Customized Housing Service. Hier is echter geen sprake van aanvullende faciliteiten of dienstverlening. De accommodatie die in Maastricht het dichtst in de buurt komt van het short stay concept van Maastricht Cinema Palace is Urban Residences Maastricht (19 appartementen). De appartementen zijn gemiddeld genomen iets kleiner (52m<sup>2</sup> - 96m<sup>2</sup>) dan de gemiddelde omvang van de hotelappartementen van Maastricht Cinema Palace (66m<sup>2</sup> - 101m<sup>2</sup>). Urban Residences is met name actief op de hotelmarkt, de gemiddelde verblijfsduur van nog geen vier nachten is kort voor de short stay markt. Dit concept zal naar verwachting meer aanvullend dan concurrerend zijn aan Cinema Palace. Door de combinatie van hotelkamers en short stay kan Cinema Palace meer

<sup>6</sup> Hotelmarktonderzoek provincie Limburg, november 2017.

faciliteiten en aanvullende diensten bieden, daarnaast zijn de appartementen gemiddeld groter. De appartementen zijn specifiek interessant voor gezinnen met kinderen.

De studio's en appartementen van Apart Hotel Randwyck zijn primair bedoeld voor buitenlandse cursisten aan de Maastricht School of Management. Mede vanwege de minimale verblijfsduur van drie maanden is dit concept meer gericht op de residentiële markt dan op de short stay hotelmarkt.

#### *Short stay hotelappartementen Nederland*

In Nederland zijn volgens Horwarth 14 grootschalige shortstay accommodaties, voornamelijk gevestigd in Amsterdam, maar ook in Den Haag, Rotterdam, Amstelveen en Eindhoven. In Limburg zijn deze accommodaties nog niet aanwezig. Een groot deel is pas in de laatste drie jaar geopend. In de komende periode zijn meerdere nieuwe initiatieven in deze steden. Dit illustreert de grote ontwikkeling die het aanbod in dit segment doormaakt. De meeste wooneenheden hebben één of twee kamers en zijn voorzien van een volledige keukeninrichting of kitchenette. Diensten die worden aangeboden zijn (week)schoonmaak, wasservice, linnenpakket en conciërge. Optioneel wordt ook aangeboden parkeren, sportvoorzieningen, bar en restaurant. Voorbeelden van hotels met een relatief groot in pandig shortstay accommodatie zijn Inntel Hotels Arts Eindhoven (42 appartementen) en Hotel Pullman Eindhoven Cocagne (43 appartementen).

Appartementen worden verhuurd via huurcontracten met zakelijke klanten en via intermediairs. Daarnaast wordt ook aan de particuliere markt verhuurd (tijdelijke huisvesting bijvoorbeeld bij verhuizing of scheiding). Alhoewel een verblijfsduur tot een jaar mogelijk is, is het merendeel van de verblijfsduur niet langer dan 1 tot 3 maanden. Short stay accommodaties hebben minder te maken met seizoensinvloeden en zijn minder vatbaar voor economische tegenslagen. Dit heeft een positieve uitwerking op de bezettingsgraad.

Het gezochte prijsniveau hangt samen met het niveau van de te huisvesten werknemers. Deze variëren van € 1.500,- tot € 2.000,- per maand voor middenkader tot € 5.000,- per maand voor hoger management. Bij korter verblijf in een shortstay wordt € 100,- tot € 200,- per nacht betaald. Over het algemeen kan gesteld worden dat de gemiddelde prijs voor een shortstay vergelijkbaar is met een hotelkamer.

### **3.6 Toekomstverwachtingen Maastricht**

#### *Hotelsector*

Wat betreft de verwachting van de toekomstige ontwikkelingen van de hotelsector in Maastricht en Zuid-Limburg vormt de – in opdracht van de gemeente uitgevoerde – Evaluatie van de hotelnota (ZKA, 2014) de basis. In de Evaluatie van de hotelnota is de gemeente Maastricht tot de conclusie gekomen dat er nog ruimte is voor 321 extra kamers in Maastricht in 2020. In een pessimistisch scenario komt de prognose uit op 131 extra hotelkamers, in het optimistische scenario op 510 extra kamers. Hierbij is al rekening gehouden met de toezegging van 97 hotelkamers op de Cinema Palace locatie. De groei wordt vooral verwacht in de toeristische markt (3,0% groei per jaar in de behoefte aan hotelkamers). Vanuit de zakelijke markt wordt een groei (van de vraag) verwacht van circa 1,5% per jaar. De studie geeft voorstellen voor de wijze waarop deze marktruimte kan worden ingevuld:

- Uitbreiding van bestaande hotels: in verband met de gewenste schaalgrootte en productiviteit van reguliere hotels kan hier de voorkeur naar uitgaan. Dit kan wel leiden tot beperking van de gewenste variatie, waar dus rekening mee moet worden gehouden.
- Uitbreiding met tophotels (vijfsterrensegment) of budgethotels: Maastricht heeft nu al een overaanbod in het drie- en (met name) viersterrensegment.
- Uitbreiding in het centrum: hier is de grootste vraag en mogelijkheid meerdere doelgroepen te bedienen. Bij voorkeur met onderscheidend aanbod qua sfeer, ambiance, schaalgrootte, service en prijs.
- Uitbreiding met concept: een hotel met onderscheidende formule. Dit aanbod valt buiten de berekende marktruimte omdat het een eigen markt creëert.

De ontwikkeling van de hotelsector hangt sterk samen met de economische conjunctuur. Met name de hotels die zijn gericht op de zakelijke markt laten een sterke relatie zien met de economische ontwikkelingen. De economische groei van Zuid-Limburg en Limburg was de afgelopen decennia lager dan het landelijke gemiddelde (resp. 0,6%-0,8% ten opzichte van 1,0%). Sinds 2015 is er echter weer sprake van een stijgende lijn en zien we dat er weer veel (gebieds)ontwikkeling in de regio is. Veel van deze ontwikkelingen hebben een positieve impact op de ontwikkeling van de vraag naar hotelovernachtingen in de regio, zowel toeristisch als zakelijk. De doorontwikkeling van Brightlands Maastricht Health Campus, in combinatie met de ambities van de regio om zich te profileren als internationale toptechnologieregio en de infrastructurele werkzaamheden (A2 en tramverbinding) hebben naar verwachting de grootste impact.

Voor de komende jaren wordt door ABN-AMRO en Rabobank verwacht dat de vraag met 3% kan groeien in Nederland. Gelet op de positieve impact van onder meer voorgaande ontwikkelingen en het herhaalbezoek aan Nederland, waar naast of in plaats van Amsterdam ook een bezoek wordt gebracht aan andere steden zoals Maastricht, verwachten wij dat de groei in Maastricht boven de 3% kan uit komen. Daarbij verwachten wij dat de groei sterker is in de toeristische markt dan in de zakelijke markt en dat de groei op middellange termijn hoger is dan op korte termijn.

Uit het onlangs uitgevoerde onderzoek blijkt dat in de gemeente Maastricht er op basis van marktgroei ruimte zou zijn voor nieuw hotelaanbod van tussen de 295 en 497 kamers tot 2022<sup>6</sup>. Als ook rekening wordt gehouden met hotels in het aanbod 'stuck in the middle' en 'vergeane glorie' dan is de ruimte maximaal 731 kamers. Dit moet als absoluut maximum worden gezien. Dit is hoger dan de actuele planvoorraad (hard en zacht van respectievelijk 365 en 330 kamers).

#### *Short Stay*

In 2014 is in Den Haag het eerste short stay hotel van Nederland geopend (Suite Novotel Den Haag City Center). Het algemene beeld is dat de vraag naar short stay hotelappartementen in Nederland toeneemt. Met name in de grote steden (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Eindhoven) is en wordt er nieuw aanbod ontwikkeld van hotelappartementen die voor langere tijd gehuurd kunnen worden. Dit concept is in het buitenland al langere tijd populair en vindt nu ook in Nederland, mede onder de vlag van een aantal grotere ketens (o.a. Novotel, Marriott, NH, Adagio), zijn weg.

<sup>6</sup> Hotelmarktonderzoek provincie Limburg, november 2017.

Cinema Palace Maastricht kan zich positief onderscheiden van de norm in de markt. De 45 appartementen zijn gemiddeld groter en het hotel kan door de combinatie met de hotelkamers meer aanvullende faciliteiten en dienstverlening aanbieden dan wat gewoon is in deze markt. Ook de ligging van het complex ten opzichte van centrum en bereikbaarheid is sterk te noemen.

Volgens servicedepartments.nl is in Maastricht de behoefte groot aan een nieuwe aanbieder van short stay wooneenheden, met een centrale ligging in de stad (in de buurt van centrum en station). Zij stellen dat de vraag groot is, deze wordt gegenereerd door de grotere (internationale) bedrijven die in Maastricht en omgeving zijn gevestigd. Het huidige aanbod is te versnipperd en biedt te weinig dienstverlening om goed in te kunnen spelen op deze vraag.

Op Vakantiepark Dousberg is een plan voor de realisering van short stay accommodatie in ontwikkeling. Gelet op de ligging en het concept richt dit initiatief zich op een ander segment in de markt. The Student Hotel (378 kamers) richt zich met haar concept met name op studenten, met een daarop aansluitend kwaliteits- en voorzieningenniveau. Dit is een totaal andere markt en ook deze accommodatie geldt derhalve niet als een concurrent.

Binnen de verwachte groei in (hotel)overnachtingen wordt een relatief grote groei verwacht in het short stay verblijf. Dit hangt samen met de economische ontwikkeling van Maastricht en de Euregio. Specifiek op het short stay segment is in Maastricht sprake van een divers aanbod en veelal kleinschalig van aard. Met het aanbod is ook de vraag gevarieerd, bestaande uit onder meer kenniswerkers, (internationale) studenten en zakenmensen. Verwacht wordt dat deze vraag in de toekomst sterk gaat groeien. Een aantal hotels zet hun kamers in om ook dit marktsegment te bedienen. Echter deze kamers zijn niet goed vergelijkbaar met het concept van Cinema Palace.

### 3.7 Trends

In de vorige paragraaf is kwantitatief aangegeven welke verwachtingen er zijn ten aanzien van de hotelmarkt. In deze paragraaf focussen wij op meer kwalitatieve ontwikkelingen en trends die zich in in het algemeen aan de vraag- en aanbodzijde van de hotelmarkt voordoen. Het concept voor het nieuwe hotel speelt in op deze ontwikkelingen (zie hoofdstuk 4).

#### *Concept is the word*

Concepten en thema's worden steeds belangrijker. We zien dit duidelijk terug in het aanbod van hotels. Boutiquehotels zijn hier een mooi voorbeeld van. Het zijn hotels die duidelijk worden bezocht door een bepaalde groep mensen, op zoek naar een hotel met een eigen, luxueuze sfeer en waar niet het gevoel ontstaat onderdeel van een keten te zijn. Sleutelwoorden zijn onderscheidend vermogen, exclusiviteit en inspelen op authenticiteit en beleving: 'het creatieve aanbod' wint het van de massa.

#### *Toevoeging nieuw type hotels*

Nieuwe type hotels weten een nieuwe additionele vraag naar hotels te bewerkstelligen. Voorbeelden van nieuwe hoteltypen zijn boutique/design hotels, affordable luxury hotels (bijzondere concepten op 3-sterren plus niveau zoals CitizenM), zorg- en herstelhotels (zoals De Kim in Noordwijk) en Ecohotels (hotels waarin duurzaamheid een centrale rol

speelt, bijvoorbeeld Conscious Hotels). Deze concepten trekken allen (deels) een eigen, nieuwe vraagmarkt aan.

#### *Deeleconomie leidt tot toetreding nieuwe concurrenten*

Online platforms als Airbnb bieden een sterk stijgend aanbod aan (nieuwe) 'hotel'kamers. In toenemende mate weet de consument deze ook te boeken. Om relevant te blijven voor de gast moeten hotels hun aanbod verbreden. Loyaltyprogramma's zijn effectief in het binden van de gast aan de hotelketen. Hotels met veel zakelijke gasten en groepsboekingen zijn minder gevoelig voor deze ontwikkeling, indirect kunnen zij hier wel negatieve invloed van ondervinden door een grotere concurrentie om de 'echte' hotelgast.

#### *Hotelmerken fuseren*

Ketenvorming (internationaal) in de hotelsector neemt verder toe. Steeds meer aanbod maakt onderdeel uit van een hotelketen dan wel hotelmerk. Door de fusie van Marriott en Starwood heeft het nieuwe hotelbedrijf in veertien van de twintig grootste hotelsteden ter wereld een derde tot de helft van de zakelijke markt in handen. Het samengaan van Marriott en Starwood leidt tot het grootste hotelbedrijf ter wereld.

#### *Toetreding van buitenlandse ketens*

Internationale ketens op economy en budgetniveau treden steeds meer toe op de Nederlandse markt. Grote steden zijn hierbij het primaire aandachtsgebied.

#### *Schaalvergroting hotels*

Door het verdwijnen van veel kleinschalige (familie)hotels, die niet met hun tijd zijn meegegaan en die zowel door (nieuwe) grotere hotels als door B&B's worden weggeconcurrerd, is het afgelopen decennium de gemiddelde omvang van hotels in Nederland gegroeid.

#### *Online zichtbaarheid*

Online goed vindbaar zijn heeft grote invloed op de toestroom van bezoekers. Bijna 80% van de consumenten oriënteert zich online op het boeken van een vakantie. De grotere hotelketens kunnen de datastroom in beeld brengen om die vervolgens om te zetten in voor de consument relevante 'smart'data en een persoonlijk vakantieaanbod. Ook kunnen zij via loyaltyprogramma's veel gericht inzetten op het focussen op winstgevende gasten.

#### *Online Travel Agents (OTA's) worden steeds machtiger*

Terwijl de gemiddelde kameropbrengst op veel plaatsen onder druk staat, neemt de commissie per verkochte hotelkamer via een OTA over het algemeen aanzienlijk toe. Dit zet de uiteindelijke kameropbrengst c.q. de marge (verder) onder druk.

#### *Gezondheid en wellness*

Gezond leven wordt steeds belangrijker en heeft ook zijn effect op het verblijf in een hotel. De 'healthy traveler' is een serieuze doelgroep. We zien steeds meer hotels die wellness hebben omarmd met de beste fitnessappartementen, binnen- en buitenbaden zijn in deze hotels vanzelfsprekend aanwezig. Het menu van het hotel restaurant heeft ook een impuls gekregen van biologisch voedsel, glutenvrij etc.

#### *Eco wordt serieus*

De eco-standaarden in hotels worden steeds hoger. Wereldwijd is dit een belangrijk thema. Hotels gaan zich steeds meer onderscheiden op het vlak van duurzaamheid.

**Exclusiviteit is de nieuwe luxe**

Wat voorheen exclusieve nachtclubs waren, is nu toegankelijk voor het grote publiek.

**Persoonlijke ervaring staat voorop**

Doordat er steeds duidelijkere eigen keuzes worden gemaakt en mensen zich via bijvoorbeeld social media hebben verdiept in het hoe en waarom van hun keuze is dit direct van invloed op de verwachting. Aan het hotel om deze verwachting waar te maken. Slaagt men hierin dan is het verblijf voor de hotelgast geslaagd en is er bovendien de kans op een positieve online review.

**WTO verwacht groei van internationaal toerisme**

De groei van het aantal buitenlandse hotelgasten in Nederland bedroeg de afgelopen tien jaar 35%. Kijkend naar de toekomst, verwacht de World Tourism Organisation (WTO) een groei van het wereldwijde aantal internationale toeristische aankomsten tot 1,6 miljard in 2020. Daarbinnen zal het relatieve marktaandeel van West-Europa/Nederland wel dalen, maar wordt in absolute cijfers gezien wel een groei van de markt verwacht.

**Sterke groei stedentrips**

Mede door toegenomen welvaart, low cost carriers en toegenomen transparantie van de markt, verwacht het NBTC voor hotelovernachtingen in steden gemiddeld een groei van 4% per jaar in de komende jaren. Op de zakelijke markt wordt door ABN-AMRO in de komende jaren een omzet groei verwacht van 3%.

**Kortere boekingstijden**

Zowel de leisure als de zakelijke toerist boekt het verblijf op steeds kortere termijn voor het bezoek.

**3.8 Conclusie**

**Hotelkamers**

Het hotelaanbod in Maastricht lijkt zich eenzijdig te ontwikkelen: een zwaartepunt in het viersterrensegment. Het echte topsegment, internationale ketens en onderscheidende formules ontbreken. In de afgelopen jaren is het aantal hotels weliswaar gestegen, maar het aantal kamers is nagenoeg gelijk gebleven.

Het aantal overnachtingen in Maastricht is groeiende, met (mogelijk) een trendbreuk in 2016. Zowel terugkijkend (in de afgelopen tien jaar is een jaarlijkse groei van 3,5% bereikt), als vooruitkijkend: voor de toekomst wordt een jaarlijkse groei van 3,3% verwacht in de concurrerende markt. Met name de toeristische markt is hierin kansrijk. Economische ontwikkeling en groei van het internationaal toerisme liggen ten grondslag aan de verwachte groei.

De buitenlandse markt is, vergeleken met het landelijk gemiddelde, ondervertegenwoordigd in Maastricht. Het aandeel is slechts eenderde, landelijk is dat de helft. Binnen de buitenlandse markt is, ten opzichte van Nederland het aandeel Amerikaanse gasten gering. Hier lijkt potentie te zijn om dit aandeel te vergroten. De buitenlandse markt verblijft nu relatief kort in Maastricht. Indien het, met verbeterd aanbod, lukt het verblijf te verlengen, kan op deze wijze een additionele vraag worden gecreëerd.

Trends in de sector laten zien dat in toenemende mate sprake is van schaalvergroting en professionalisering. Internationale ketens zetten, naast een standaardproduct, in op het aanbieden van onderscheidende concepten en beleving, bijvoorbeeld in de vorm van boutiquehotels. Het unieke, het persoonlijke en exclusieve wordt belangrijker. Ook het hotelaanbod van Maastricht moet hier op inspelen, wil het aansluiting blijven houden met de markt.

Met de schaalvergroting neemt het belang van *loyaltyprogramma's* verder toe. Op deze wijze zijn ketens in staat de winstgevende (!) gast aan zich te binden en te interesseren voor andere hotels van de keten. Zo wordt een nieuw vraag gegeneerd in steden die anders nog niet door die hotelgast in overweging waren genomen. Cinema Palace speelt, met de hotelkamers en familyrooms, daarop in.

#### *Short stay*

Geconcludeerd kan worden dat het short stay aanbod in Maastricht vrij beperkt is. De partijen bieden een gefragmenteerd of niet geclusterd aanbod. Vaak ook meer in de residentiële sfeer. Een aantal hotels zet hun kamers in om ook dit marktsegment te bedienen. Echter, dit aanbod is niet te vergelijken met Cinema Palace, met haar 45 ruime appartementen en gekoppeld aan de voorzieningen van het hotel.

Het aanbod van Customized Housing Service en Urban Residences Maastricht komt nog het meest in de richting. Maar beide hebben niet het service en dienstverleningsniveau als Cinema Palace (kleinere appartementen, geen restaurant, geen sport en wellness). Urban Residences opereert ook meer op de reguliere hotelmarkt. De zes Hogenweerth appartementen zijn qua concept nog het meest vergelijkbaar, maar zijn in aantal beperkt. Geconcludeerd mag worden dat op het zakelijke en hogere segment van de short stay markt in Maastricht sprake is van een beperkt aanbod. Er zijn ook geen (concurrerende) plannen bekend die hierin gaan voorzien.

Gelet op de verwachte ontwikkelingen van de economie in de regio mag er van uit worden gegaan dat de markt voor short stay gaat groeien. Elders in Nederland zien wij dat die ontwikkeling zich ook al heeft ingezet. De vraag is gevarieerd, bestaande uit onder meer kenniswerkers, (internationale) studenten en zakenmensen. Bezoekers in dit segment kunnen nu niet of in onvoldoende mate terecht in het kameraanbod van Maastricht. Het is aannemelijk dat de gasten waarmee de short stay appartementen worden bezet voor een groot deel bestaan uit zakelijke gasten, particuliere gasten en toeristische gasten met een langere verblijfsduur, die zonder Cinema Palace niet op een locatie elder in Maastricht terecht kunnen. Hier is dus sprake van een aanvullend gegeneerde vraag.

#### *Samenvatting*

Het concept Cinema Palace omvat 93 hotelkamers, waarvan 12 familierooms. Markttechnisch past daarmee het concept met haar hotelkamers binnen de reeds afgegeven toestemming van 97 eenheden. Inhoudelijk is het concept wel bijgesteld om te kunnen voldoen aan de ontwikkelingen in de markt.

De 45 hotelappartementen zijn aanvullend aan de eerdere toezegging van 97 eenheden. Uit de marktverkenning wordt duidelijk dat het aanbod in Maastricht in dit segment nog maar zeer beperkt aanwezig is. Zeker in het kwaliteits- en serviceniveau wat Cinema Palace



voorstaat. Dit niveau kan worden aangeboden door het benutten van synergievoordelen die de combinatie met de hotelkamers met zich meebrengt. De vraag naar hotelappartementen is aanwezig en gelet op de economische ontwikkeling van de regio mag worden verwacht dat deze nog verder in omvang gaat groeien.

## 4 Omschrijving van het concept

### 4.1 Inleiding

Op basis van de omgevingsanalyse en de marktverkenning kan gesteld worden dat de hotelmarkt in Maastricht kansen biedt, maar dat een onderscheidend concept noodzakelijk is deze kansen te verzilveren. Dit geldt in het bijzonder voor het viersterrensegment, dat in Maastricht goed vertegenwoordigd is.

Daarom is er voor gekozen de exploitatie van het hotel onder te brengen bij Marriott/Starwood, een gerenomeerde internationaal opererende hotelketen. Zij gaan het hotel Maastricht Cinema Palace onderbrengen onder het label Autograph Collection. Dit label combineert twee sterke punten: de beleving van een boutiquehotel, maar de dienstverlening van een internationale keten.

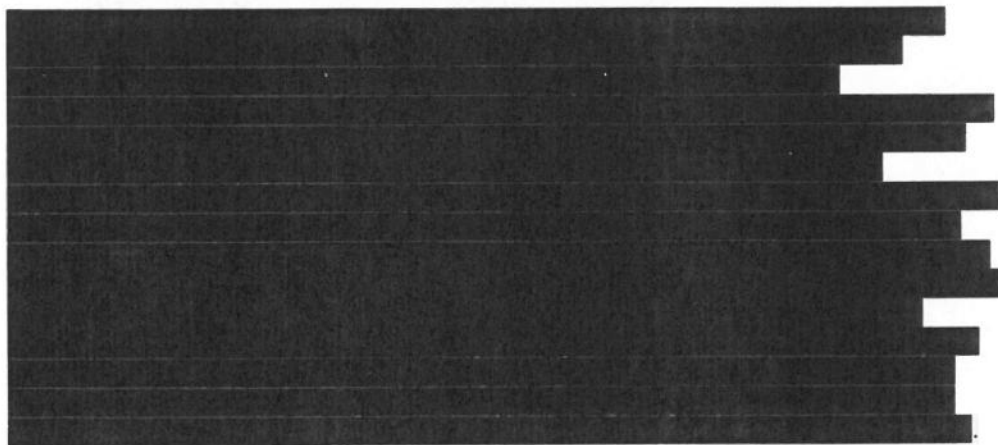
Naast de onderscheidende punten van dit concept, die hieronder verder worden aangeduid, biedt Marriot de mogelijkheid nieuwe (en winstgevende) bezoekers te trekken naar Maastricht vanuit hun membership- en loyaltyprogramma. Met name voor een hotel dat sterk inzet op de internationale (zakelijke) markt is dit een belangrijk unique selling point om gasten te trekken.

Marriot/Starwood is onder meer sterk op de Amerikaanse markt, zij mogen vele Amerikanen tot hun vaste gasten rekenen. Dit is een marktsegment dat nu nog in mindere mate naar Maastricht komt. De exploitatie van een hotel door Marriott/Starwood gaat hier verandering in aanbrengen. In Nederland zijn nog maar twee hotels die onder het Autograph Collection label vallen, te weten Hotel Nassau Breda en Hotel Van Oranje te Noordwijk (vijfsterren niveau). Door dit laatste hotel is de keuze voor het Autograph label van Marriott zeer bewust genomen. Hun ervaring is dat dit label nieuwe, vooral internationale, doelgroepen naar het hotel brengt. Het hotel wil graag over meerdere troeven beschikken. Ook zij hebben daarom plannen om het hotelaanbod uit te breiden met hotelappartementen.

### 4.2 Marriott/Starwood loyalty programma

[Redacted content]

[Redacted content]



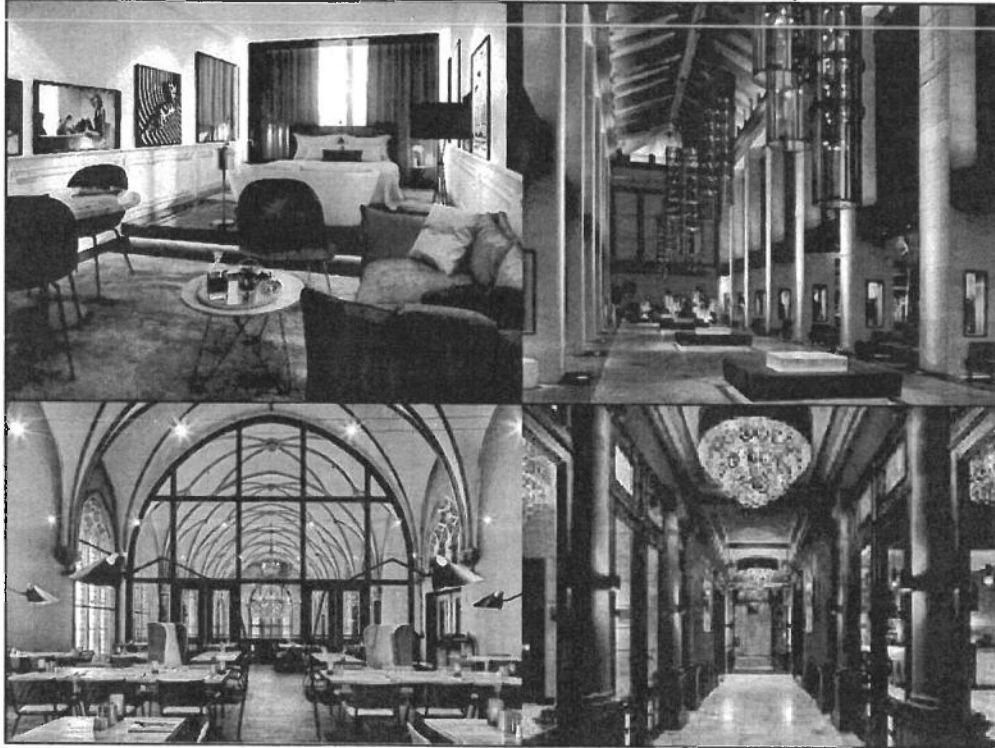
#### **4.3 Concept Autograph Collection**

Een boutiquehotel dat onder is gebracht onder het label Autograph Collection biedt de volgende onderscheidende punten:

- Sence of place (ieder hotel heeft zijn eigen locatie, verhaal en historie wat tot in detail is uitgewerkt in de ontwerp, voorzieningen en kamers)
- Uniek design (zowel van exterieur als interieur, met veel aandacht voor kunst, design en cultuur)
- Human touch (grootschalige opzet met behoud van de menselijke maat en persoonlijke aandacht)
- Smeitkroes van guests en locals (hotel en voorzieningen zijn uitnodigend naar de wijk waarin het is gelegen, entameert ontmoetingen tussen gasten en lokale trendsetters)
- Food (restaurant en bar serveren een keur aan gezond eten en drinken, hoge standaard en lokaal geproduceerd)

In afbeelding 4.1 zijn referentiebeelden opgenomen van Autograph Collection hotels.

Afbeelding 4.1 Sfeerimpresies Autograph Hotels (bron www.marriott.com)



Wereldwijd worden diverse Autograph Collection hotels aangeboden. In de top hotelsteden van de wereld zijn zij te vinden. Over het algemeen zijn deze hotels van vijf sterren niveau. In hun verschijningsvorm zijn ze allemaal anders, zij hebben het bijzondere van de locatie en het hotel hoog in het vaandel staan. Tabel 4.1 geeft een overzicht van een aantal vijf sterren Autograph hotels. Iedere hotel heeft daarbij zijn eigen specifieke kwaliteiten. Afbeelding 4.2 geeft een aantal referenties van bestaande Autograph Collection hotels.

Tabel 4.1 Autograph Collection hotels wereldwijd (selectie)

Autograph collection hotels	Locatie	Uitgekozen vanwege	Sterrenclassificatie
Hotel van Oranje	Noordwijk, Nederland	The place	5-sterren
Hotel de Bourgtheroulde	Rouen, Frankrijk	The unique design The mark of craft The place	5-sterren
Roomers Munich	Munich, Duitsland	The vision The unique design The mark of craft The place	5-sterren
Domes Noruz Chania	Chania, Griekenland	The vision The unique design	5-sterren

Autograph collection hotels	Locatie	Uitgekozen vanwege	Sterrenclassificatie
Threadneedles Hotel	London, Engeland	The mark of craft The place The unique design The place	5-sterren
Habtoor Grand Resort	Jumairah Beach, Dubai	The unique design	5-sterren
Hotel LeVeque	Colombus, VS	The unique design	5-sterren
Pier One Sydney Harbour	Sydney, Australië	The unique design The mark of craft The place	5-sterren
The Stones Hotel - Legian Bali	Bali, Indonesië	The unique design The mark of craft The place	5-sterren

Afbeelding 4.2 Voorbeelden Autograph Hotels (bron [www.marriott.com](http://www.marriott.com))



Hotel Van Oranje te Noordwijk (vijfsterren)

Threadneedles Hotel te London, Engeland (vijfsterren)

Hotel Nassau te Breda (viersterren)

L'Hermitage Gantois te Lille, Frankrijk (vijfsterren)

Afbeelding 4.3 Tekst website Autograph Hotels (bron [www.marriott.com](http://www.marriott.com))

**AUTOGRAPH COLLECTION CELEBRATES BOUTIQUE HOTELS THAT ARE UNIQUE IN DESIGN AND THOUGHTFUL IN SPIRIT**

We handpick and showcase boutique hotels from around the world that share a philosophy of attention to detail in their every expression.

**THINK OF US AS A GUIDE TO THE EXTRAORDINARY. A GATEWAY TO THE UNCONVENTIONAL. A BEACON OF GOOD TASTE.**

Driven by the knowledge and vision to go beyond the commonplace, we handpick and celebrate the world's most unique boutique hotels. Each one is chosen for its founder's passion, the thoughtfulness of its design, its inherent craft, and its connection with the locale. Our aim is to showcase some of the most beautifully orchestrated hotel experiences the world has to offer.

**THE HUMAN TOUCH**

Visionaries obsess about detail, work painstakingly hard to achieve perfection, and sacrifice everything to realize their vision. So, even the littlest of things are considered. They create hotels with a story. That have soul. You can feel the devotion in every sinew of the experience.

**HEARTFELT DESIGN**

We believe that beauty without heart is meaningless. This is why our hotels bring a thoughtfulness and purpose to their design. In each of our chosen boutiques, these elements come together to tell the story of the hotel. The end result is design that not only looks good – but has a tactile and emotional satisfaction about it too.

**THE MARK OF CRAFT**

Each of our hotels boast unique experiences rooted in their personality. No two Marks are the same – since no two hotels share the same story. From celebrations of decadence that bring together mixologists and chocolatiers, to an urban roof garden showcasing seasonal ingredients and honey made on site. You can never be sure of what will stop you in your tracks. But each uncommon moment will wake your senses and arm you with memories and perspectives that stay with you long after you've left.

**SENSE OF PLACE**

You won't need to leave your hotel to feel a sense of time and place. We handpick hotels that are intimately connected to their surroundings – and, in turn, become part of the locality's fabric. Wander into our bars and restaurants and you'll find them abuzz with locals and guests alike.

**4.4 Indeling, design en ambitieniveau**

In grote lijnen bestaat het huidige programma voor de Palace locatie uit 93 luxe hotelkamers (waarvan 12 luxe familyrooms) en 45 luxueuze short stay hotelappartementen.

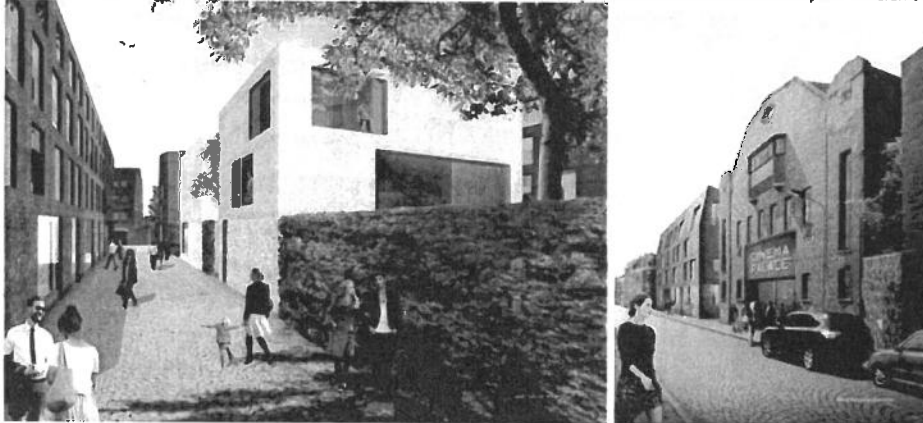
Gezamenlijke faciliteiten behelzen een lounge/receptie (120 m<sup>2</sup>), bar (minimaal 30 zitplaatsen, 120 m<sup>2</sup>), restaurant (42 zitplaatsen, 100 m<sup>2</sup>) en gym/wellnessruimte (80 m<sup>2</sup>).

Voor het hotel is een programma van eisen opgesteld dat vervolgens door Wiel Arets Architecten is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp (25 oktober 2017). Dit voorlopige ontwerp, dat voor de bouwaanvraag wordt gebruikt, is opgenomen in de bijlage.



aantrekkelijkere vestigingslocatie en betere exploitatie van het hotel. Afbeelding 4.5 geeft twee impressies van het hotel en als illustratie van zijn werk. De kamers en voorzieningen worden stijlvol en luxueus ingericht.

**Afbeelding 4.5 Impressies Maastricht Cinema Palace (Wiel Arets Architects, 27 maart 2017)**



Het hotel krijgt een uniek karakteristieke eigenschap door de toepassing van kunstprojecties en kunstinstallaties. Er wordt gebruik gemaakt van videokunst, spatial augmentaties en projection mapping. Deze projecties kunnen zowel op de binnenzijde als op de buitenzijde van de gebouwen worden toegepast.

***Openbare ruimte***

Met de realisering van het plan wordt nieuwe openbare ruimte gecreëerd. Ook deze wordt stijlvol ingericht. Tussen de bouwblokken ontstaat een hoogwaardige wandelverbinding die de levendigheid van de locatie verder versterkt.

***Ambitieniveau***

Op basis van het aanbod aan faciliteiten (waaronder de omvang van de kamers, het moderne ontwerp en de unieke toepassing van moderne kunst) wordt bereikt dat de hotelkamers en appartementen van hotel Maastricht Cinema Palace op minimaal een viersterren niveau zit. Daarnaast wordt verwacht dat de hotelappartementen in de top van de short stay markt zitten. Onder meer door de omvang en kwaliteit van de appartementen, maar ook door het moderne ex- en interieure ontwerp.



## 5 Parkeervoorziening

De gemeente Maastricht hanteert voor een dergelijke ontwikkeling de norm van één parkeerplaats per hotelkamer/hotelappartement. Sweco heeft een benchmark onderzoek uitgevoerd naar de richtlijnen die het CROW en andere gemeenten hanteren. Nagegaan is welke argumenten gehanteerd worden om tot een parkeernorm te komen en wat dat voor dit hotel kan betekenen.

Het CROW hanteert in de publicatie 317 "Verkeersgeneratie woningen en voorzieningen" voor een viersterren hotel in het centrum van een stad gelegen en in een sterk stedelijke omgeving de parkeernorm van minimaal 7,8 parkeerplaatsen en maximaal 10,7 parkeerplaatsen per 10 kamers. In onderstaande tabel staan de parkeernormen die vergelijkbare steden hanteren.

Tabel 5.1 Parkeernormen in vergelijkbare steden

Stad	Parkeernorm (per kamer)	Opmerking
Utrecht	0,83 tot max. 3,7	
Amsterdam	0,78 tot max. 1,07	Met voorwaarden is -25% van de minimumnorm mogelijk
Groningen	1,1	
Rotterdam	0,5	
Nijmegen	0,75	Parkeren liefst in de openbare parkeergelegenheden
Den Bosch	0,32 tot 0,37	

De benchmark laat zien dat de parkeernormen voor hotels in grote steden flink uiteen lopen. De hoge norm in Utrecht heeft wellicht te maken met de conferentiehôtels, die dus ook voor zakelijke dagbezoekers parkeervoorzieningen moeten treffen. Uit de tabel is te concluderen dat een norm van 1,0 of hoger niet veel voorkomt. Eigenlijk hanteert alleen de gemeente Groningen die norm. Uit de benchmark komt als gemiddelde een minimale norm van 0,7 parkeerplaats per kamer.

De ligging van dit hotel, midden in het centrum van Maastricht, nagenoeg naast het centraal station, legitimeert ons inziens het hanteren van de minimale CROW-norm van 7,8 parkeerplaatsen per 10 kamers. Als gekeken wordt naar de verwachte gebruikers van het hotel, dan geldt dat met name de appartementen veelal verhuurd worden aan bedrijven die er expats huisvesten. Zij komen veelal met het vliegtuig naar Nederland en Maastricht en hebben in mindere mate de beschikking over eigen (gemotoriseerd) vervoer. Ook dit is een reden om een lagere norm te hanteren voor de appartementen.

Uitgaande van de opgenomen informatie is het niet reëel een parkeernorm van 1 plaats per hotelkamer / hotelappartement in te moeten zetten. Een norm tussen de 0,7 en 0,8 parkeerplaats per kamer is reëel ervan uitgaande dat ook een groot deel van de bezoekers met de trein het hotel kan bezoeken. Daarnaast is de aanwezigheid van de appartementen een reden om de norm verder aan te passen naar bijvoorbeeld 0,6 tot 0,7 per kamer.

In het plan is voorzien in 139 parkeerplaatsen waarvan 14 bestemd voor de stadsvilla's. Voor het hotel resteert een capaciteit van 125 parkeerplaatsen. Uitgaande van de norm van de gemeente betekent dit een tekort van 13 parkeerplaatsen. Het aantal voldoet aan de norm van het CROW.

## 6 Financiële analyse

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



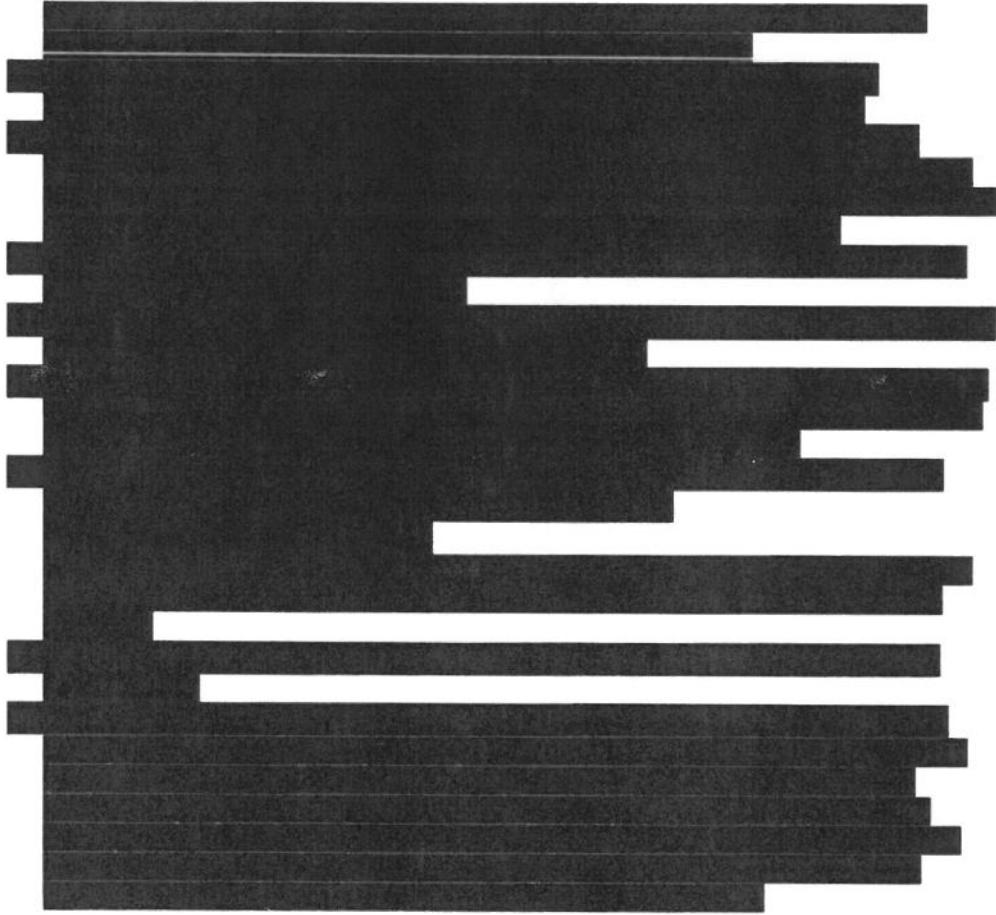
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted text block]

[Redacted text line]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text line]

[Redacted text block]

[Redacted text line]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

## 7 Conclusie

Het Autograph hotel gaat een unieke positie innemen in de Maastrichtse hotelmarkt. De combinatie van hotelkamers en short stay wordt in deze vorm nog niet in de gemeente aangeboden. Door deze combinatie is het hotel in staat extra voorzieningen voor de short stay appartementen aan te bieden, die een nieuwe bezoekersstroom naar de gemeente gaat trekken.

Ook het Autograph label en de samenwerking met Marriott staat daarvoor garant. In het label wordt de sfeer en kwaliteit van een boutiquehotel gekoppeld aan de voordelen van een internationale keten. Het Marriott heeft wereldwijd klanten, met een concentratie in de USA. De keten is onder andere met haar loyaltyprogramma als geen ander in staat nieuwe bezoekers te trekken naar hotels, verspreid over de steden in de hele wereld. Deze ervaring had ook het Hotel van Oranje in Noordwijk. Ondanks dat Maastricht een internationale stad is, is het aandeel overnachtingen van buitenlandse gasten onder het Nederlands gemiddelde. Op het terrein van de buitenlandse toerist valt voor Maastricht nog veel te winnen. Buitenlands toerisme is ook de motor achter de groei van het toerisme in Nederland.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van Hotel Cinema Palace Maastricht zowel voor eigenaar als exploitant financieel haalbaar is. Voor de eigenaar geldt dat de investering van [REDACTED] verantwoord is ten opzichte van de berekende Contante Waarde van [REDACTED]. Het project is daarmee reëel en haalbaar. De berekening van de Contante Waarde is conservatief uitgevoerd. Een relatief hoog gewenst rendement op eigen vermogen is gehanteerd.

[REDACTED]

Gemeente Maastricht  
T.a.v. de heer [REDACTED]  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

Waalwijk, 22 maart 2018

Betreft: Vervolgtoets haalbaarheidsstudie Hotel Maastricht Cinema Palace  
Ons kenmerk: P18.020BR

Geachte heer Cimmermans,

### **Aanleiding**

Naar aanleiding van onze eerdere beoordelingen is de "haalbaarheidsstudie Hotel Maastricht Cinema Palace" aangepast. De gemeente Maastricht heeft aan ZKA gevraagd deze aangepaste "haalbaarheidsstudie Hotel Maastricht Cinema Palace" d.d. 12 maart 2018 in combinatie met de aanvullend verstrekte notitie te toetsen. Hierbij gaat het zowel om de volledigheid als de juistheid en betrouwbaarheid van de verstrekte informatie en conclusies. Het accent in de toets ligt op de mogelijkheden om extra vraag te genereren en op de financiële haalbaarheid.

### **Bevindingen**

Onderstaand is de toets nader uitgewerkt en wordt specifiek ingegaan op de aanvullende vraag en de financiële haalbaarheid.

### **Aanvullende vraag**

Het belangrijkste dat de haalbaarheidsstudie moet aantonen is dat het beoogde hotel (aanzienlijke) aanvullende vraag voor Maastricht genereert. Met andere woorden, het hotel moet in staat zijn (een noemenswaardig aantal) gasten te trekken die zonder de aanwezigheid van het betreffende hotel niet in een Maastrichts hotel zouden overnachten. In de geldende checklist is vastgelegd dat de aanvullende vraag minimaal 15 à 20% van de kamerbezetting moet omvatten.

In de haalbaarheidsstudie is toegelicht dat hotel 'Maastricht Cinema Palace' additionele vraag genereert door het loyaltyprogramma van Marriott, de hiermee samenhangende marktpotentie bij een grote groep internationale gasten, en het eigen gezicht (look and feel) van de beoogde formule. Voor de 93 hotelkamers is de verwachting dat

[REDACTED]

[REDACTED]

Voor de 45 hotelappartementen wordt eveneens additionele vraag verwacht, [REDACTED]

[REDACTED]

<sup>1</sup> Uitgedrukt in het aantal bezette kamernachten is het percentage aanvullende vraag derhalve hoger, waardoor dit kwantitatief aan de checklist voldoet.

Met deze inzichten als uitgangspunt is de additionele vraag voor de hotelappartementen in de tweede toets positief beoordeeld.

De mate waarin het hotel 'Maastricht Cinema Palace' nieuwe vraag aantrekt is derhalve (met name):

In

bovengenoemde haalbaarheidsstudie en de aanvullende notitie is dit op punten verdiept met nadere kwantitatieve en kwalitatieve informatie over dit loyaltyprogramma. Door deze praktijkinzichten beoordelen wij criteria 15 en 16 met een voldoende score voor de hotelkamers en -appartementen en zijn van mening dat hotel 'Maastricht Cinema Palace' nieuwe vraag oplevert. Dit wordt versterkt door de intentieverklaring die Marriott heeft opgesteld.

Belangrijke randvoorwaarde in 0074

Ten aanzien van het gebruik van de hotelappartementen is gespecificeerd hoe de verdeling is qua verblijfsduur. Uit de haalbaarheidsstudie en de aanvullende notitie wordt ons niet helemaal duidelijk op welke wijze deze uitgangspunten zijn vastgesteld. Deze onderverdeling is op hoofdlijnen herkenbaar met ons beschikbare ervaringscijfers en komt mogelijkerwijs voort uit de uitgevoerde marktconsultatie. We nemen derhalve aan dat deze is afgestemd op de Maastrichtse marktbehoefte en dat, de hiermee samenhangende financiële doorrekening, juist is. Dit is op grond van de voorliggende haalbaarheidsstudie echter niet helemaal duidelijk.

#### Financiële haalbaarheid

Naast de aanvullende vraaggeneratie dient de haalbaarheidsstudie aan te tonen dat de marktwaarde groter is dan de begrote investeringskosten. Dit hangt nauw samen met de winst- en verliesrekening en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten. Diverse opmerkingen uit de eerdere toetsen zijn adequaat verwerkt. Criterium 18 heeft een voldoende score, waarbij een aantal aandachtspunten geplaatst moeten worden:

- *Overeenkomst eigenaar/exploitant.*



**Conclusie**

De aangepaste haalbaarheidsstudie "haalbaarheidsstudie Hotel Maastricht Cinema Palace" d.d. 12 maart 2018 en de aanvullende notitie zijn getoetst op de geldende checklist. Dit resulteert in een positieve beoordeling. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid zijn enkele aandachtspunten benoemd ten aanzien van de overeenkomst tussen eigenaar en exploitant en de overige directe kosten, welke randvoorwaardelijk zijn voor een duurzaam rendabele exploitatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn en zijn uiteraard graag bereid een toelichting te geven.

Met vriendelijke groeten,

**ZKA Consultants**



**Adviseur**

**HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.**

Amerikalaan 110  
6199 AE Maastricht Airport

Gemeente Maastricht  
[REDACTED]

Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

+31 88 348 78 48 T  
info@rhdhv.com E  
royalhaskoningdhv.com W

Datum: 30 november 2021  
Uw kenmerk: --  
Ons kenmerk: BH5139\_M&I\_CO2111301100

Contact: [REDACTED]  
Telefoon: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

## **Betreft: Diverse beroepen tegen vestiging van Palace Hotel Maastricht**

Geachte heer [REDACTED]

Naar aanleiding van het raadsbesluit om het bestemmingsplan Palace Hotel vast te stellen, zijn beroepen ingediend. Een deel van deze beroepen heeft te maken met de toekomstige parkeersituatie. In deze brief worden de belangrijkste bezwaren ten aanzien van parkeren en verkeer nader toegelicht.

### **1. Gesteld wordt dat het gebruik van de loungebar en het restaurant ook door niet hotelgasten kan worden gebruikt met als gevolg (extra) verkeersaantrekkende werking. Dit is niet meegenomen in het parkeerrapport en dus is het rapport onzorgvuldig en niet compleet.**

Het hotelconcept Palace beschikt over een loungebar met ca. 26 zitplaatsen en een restaurant met ca 50 zitplaatsen (zie ontwerp-tekening). Het totaal aantal zitplaatsen van loungebar en restaurant is derhalve ca. 76 zitplaatsen.

In relatie tot de schaal van het hotel (met 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen) zijn dit voorzieningen die ondersteunend zijn bij een hotel van een dergelijke omvang. Een ontbijtzaal/restaurant/bar van een dergelijke omvang is bedoeld om in de eigen behoefte van het hotel te voorzien. Bij een 4\*\*\*\* hotel mag uitgegaan worden van bepaalde (basis)voorzieningen als een bar, fitness, lobby en restaurant.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de gemeentelijke parkeernormen uit 2017. Hierin staat verder geen nadere toelichting betreffende het hanteren van ondersteunende functies bij een hotel en parkeernormen. Wel staat vermeld dat de normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW, een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

In de CROW-publicaties ten aanzien van parkeren staan vermeld dat er een hotelclassificeringssysteem in Nederland is en dat bij een hotel met 4\*\*\*\* wordt uitgegaan van meer functies en een andere parkeernorm dan bij een 1\* hotel (met uitsluitend basisvoorzieningen). Het is gebruikelijk dat een 4\*\*\*\* hotel beschikt over voorzieningen als een fitnessruimte, bar, restaurantgedeelte en een lobby.

Deze functies dienen dan ook niet als extra verkeersaantrekkende werking berekend te worden, indien deze een omvang (maat) hebben om daarmee in eigen behoefte te kunnen voorzien en bedoeld zijn voor de hotelgasten.

*Conclusie is derhalve dat loungebar en restaurant ondersteunend zijn aan het hotel en bedoeld zijn om in de eigen behoefte te voorzien.*

## **2. De parkeerbehoefte van personeel is niet meegerekend.**

In de gemeentelijke parkeernormen staat geen nadere toelichting over de verhouding tussen personeel en bezoekers/gasten van het hotel. Wel staat er dat de gemeentelijke parkeernormen zijn afgeleid van de CROW. In de CROW-publicaties geldt voor alle functies dat de parkeernorm geldt voor de betreffende functie (bijv. kantoor, woning, sportschool of hotel) inclusief personeel, bewoners en bezoekers etc. In de publicatie staat als opmerking bij een 4\*\*\*\* hotel vermeld dat het aandeel parkeren van bezoekers (hotelgasten) 73% is. Dit houdt bij hotels in dat, volgens de normen, de overige 27% van het aandeel parkeren bedoeld is voor (met name) personeel, maar bijv. ook leveranciers. Personeel wordt overigens bij de CROW-normen bij geen enkele functie los berekend. Het is altijd verdisconteerd in de norm.

*Conclusie is derhalve dat het personeel is meegerekend in de CROW-norm.*

Hierbij de aantekening dat de in Maastricht gehanteerde parkeernorm voor hotels, en waarvan is uitgegaan bij de berekening, strenger is dan de norm die het CROW en het merendeel van (vergelijkbare) andere gemeenten toepast voor hotels.

## **3. De parkeerbehoefte van de twee buitenterrassen wordt niet meegerekend.**

Er staan twee gevelterrassen op de verbeelding van het Bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn kleinschalig van aard (in totaal kleiner dan 50 m<sup>2</sup>) en ondersteunend bij de hotelfunctie.

*Conclusie is dat, gelet op de omvang van deze voorziening, hiervoor hetzelfde geldt als onder punt 1 van deze toelichting. Een gevelterras van deze beperkte omvang is ondergeschikt en ondersteunend aan het hotel, bedoeld om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.*

## **Aandachtspunt (niet vermeld in de beroepen): de gemeente heeft nieuwe parkeernormen vastgesteld.**

De gemeenteraad van Maastricht heeft onlangs nieuwe gemeentelijke parkeernormen vastgesteld, welke per 2 december 2021 zullen ingaan. Voor wat betreft de nieuwe Maastrichtse norm voor hotels is aangesloten bij de landelijke CROW-norm. In dit geval de norm voor een 4\*\*\*\* hotel gelegen in het stedelijk gebied, centrum. De nieuwe norm is beduidend lager dan de eerder geldende norm waarvan nu is uitgegaan. Dit betekent dat de berekening en de daaruit voortvloeiende verkeersbewegingen en te realiseren parkeervoorzieningen ruimschoots past binnen de nieuwe norm. Het is de verwachting dat de nieuwe norm beter aansluit bij de werkelijke (parkeer)vraag.

Daarbij zijn wij van mening dat voor een 4\*\*\*\* hotel in het centrum van Maastricht, op loopafstand van station en alle stedelijke voorzieningen, een lagere parkeernorm wenselijk is dan de gemeentelijke parkeernorm uit 2017. De (oude) parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per hotelkamer en waarmee voor dit plan is gerekend, gold voor alle hotellocaties in de stad, de nieuwe norm kent duidelijke verschillen afhankelijk van de locatie (bv. binnenstad of buitenwijk).

*Conclusie: de nieuwe parkeernormen geven een beduidend lagere parkeernorm. In onze rapportage is echter gerekend met de toen (en nu nog) geldende parkeernormen van de gemeente Maastricht.*

**Aandachtspunt: (niet vermeld in de beroepen): CROW-publicaties ten aanzien van parkeren, publicatienummers 317 en 381.**

Ten tijde van het opstellen van de gemeentelijke parkeernota van Maastricht (uit 2017) gold nog de CROW-publicatie 317 (*"Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie"* uit 2012). Inmiddels is ten aanzien van parkeren een nieuwe CROW-publicatie verschenen, publicatie 381 (*"Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen"* uit december 2018). De kencijfers én de onderbouwing voor de functie 4\*\*\*\* hotel zijn in beide publicaties echter vergelijkbaar.

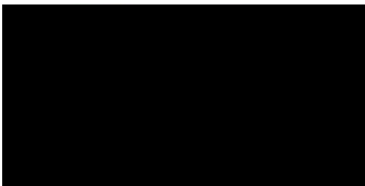
*Conclusie: los van de eventuele vraag welke CROW-publicatie gehanteerd zou moeten worden, geven beide publicaties -ten aanzien van 4\*\*\*\* hotels- hetzelfde beeld.*

**Eindconclusie:**

*De voorzieningen zoals loungebar, restaurant en gevelterras van het Palace hotel zijn bedoeld voor de hotelgasten om daarbij in de eigen behoefte te kunnen voorzien en genereren daarbij geen extra verkeer (en/of extra geparkeerde auto's). Derhalve zijn we van mening dat onze rapportage zorgvuldig en compleet is.*

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Teammanager Mobiliteit Zuid-Nederland  
Mobility & Infrastructure



Notitie Stemgeluid gevelterras hotelfunctie Palace Wyck e.o.

Datum: 3 december 2021 (Tweede uitgave), N202012-1

## 1 AANLEIDING

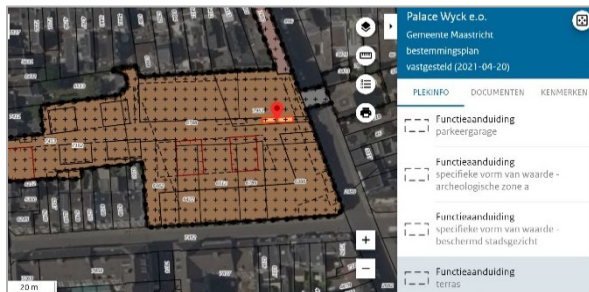
Er zijn twee gevelterrassen met elk een oppervlak van circa 23 vierkante meter (11,5 m x 2 m) opgenomen. De afstand, hemelsbreed gemeten, van de rand van het dichtstbijgelegen terras tot de woningen is als volgt:

- circa 53 meter tot de woning Bourgognestraat 60
- circa 55 meter tot de woning Bourgognestraat 62
- circa 63 meter tot de woning Bourgognestraat 66
- circa 74 meter tot de woning Wycker Grachtstraat 9.

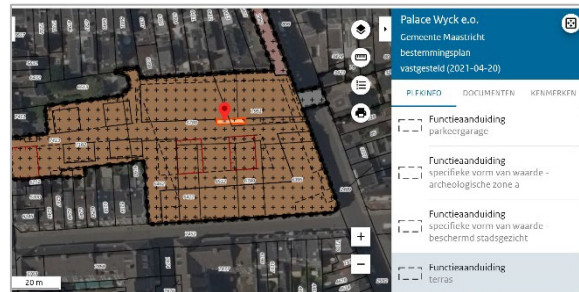
Uit jurisprudentie, ECLI:NL:RVS:2018:3791, volgt dat, gelet op de beperkte omvang van het terras en de relatief grote afstand, er redelijkerwijs van uit mag worden gegaan dat er geen overlast vanwege het stemgeluid te verwachten valt. Om dit getalsmatig nader te onderbouwen is op basis van een rekenmodel Geomilieu, de geluidbelasting berekend op de gevels met maatgevende beoordelingspunten.

## 2 SITUATIE

Onderstaande figuren geven de situatie weer.



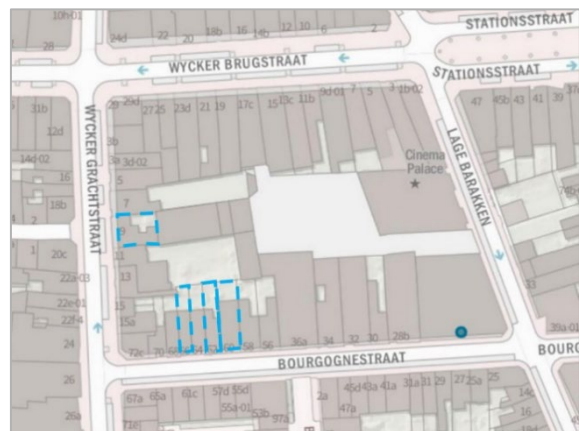
**Figuur 2 Terras 1**



**Figuur 1 Terras 2**



**Figuur 3 Plattegrond begane grond**



**Figuur 4 Adressen/percelen Bourgognestraat 60, 62 en 66 en Wycker Grachtstraat 9**

Victoriastraat 23  
6162 EA Geleen  
T: +31 6 53675727

E: info@spidermonkeyconsultancy.com



N20201203-1 Stemgeluid gevelterras hotelfunctie Palace Wyck e.o.

### 3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Voor de beoordeling van de milieueffecten van de bedrijfsactiviteit dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen ervan op omliggende geluidgevoelige bestemmingen te worden nagegaan om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er onder andere voor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De handreiking is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen. Het toetsingskader voor ontheffingen, projectbesluiten en planherzieningen is er op gericht om onoverkomelijke problemen te voorkomen. Dit impliceert een toetsing op hoofdlijnen. Om aan de eisen uit het toetsingskader te voldoen, kan het noodzakelijk zijn om aanvullende maatregelen of voorzieningen te treffen.

Het toetsingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

**Tabel 1 Afwegingskader (stappenbenadering) van Bedrijven en milieuzonering**

Stap	Gebiedstype	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	Maximaal (piekgeluiden)	Verkeersaantrekkende werking
<b>Stap 1</b>	Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is mogelijk			
<b>Stap 2</b>	Indien stap 1 niet toereikend is, dan is – afhankelijk van het gebiedstype – inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal:			
	Rustige woonwijk	45 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
	Gemengd gebied	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
<b>Stap 3</b>	Blijkt stap 2 niet toereikend is, dan is – afhankelijk van het gebiedstype – inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen van maximaal:			
	Rustige woonwijk	50 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
	Gemengd gebied	55 dB(A)	70 dB(A) Excl. aan- en afrijdend verkeer	65 dB(A)
	Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze belasting in de concrete situatie mogelijk acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.			
<b>Stap 4</b>	Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het bevoegd gezag dit nader te onderbouwen en motiveren.			

De functie "Teras" is niet opgenomen in de richtafstandentabel; hierom is de feitelijke geluidssituatie berekend.



N20201203-1 Stemgeluid gevelterras hotelfunctie Palace Wyck e.o.

#### 4 REKENMODEL MET GELUIDBRONNEN EN REKENPUNTEN

De overdrachtsberekeningen zijn uitgevoerd conform de “Handleiding meten en rekenen Industrielawaai” van 1999 met het softwarepakket Geomilieu. Hierbij is methode Industrielawaai II.8 gehanteerd voor het geluid van de inrichting. In de berekeningen is met alle van belang zijnde factoren rekening gehouden, zoals afstandsreducties, reflecties, afscherming, bodem- en luchtdemping en bedrijfsduurcorrecties. De invoergegevens van het rekenmodel zijn vermeld in bijlage 1.

Voor de bronvermogens van de gasten is uitgegaan van de ‘VDI 3770 - paragraaf 3.5 - Menselijk stemgeluid’. De langtijdgemiddelde geluidsniveaus zijn gebaseerd op een bronvermogen van 70 dB(A) per bezoeker. Dat hoort bij “Verheven spreken”. Dit is een worst case benadering want “Normaal spreken” heeft een lager bronvermogen, te weten: 65 dB(A). Elke persoon spreekt 25% van de tijd. Voor het maximale geluidsniveau  $L_{Amax}$  (piekgeluiden) is uitgegaan van “Normaal roepen”. De gemiddelde bronhoogte van de zittende personen bedraagt conform de VDI 1,2 m.

Per terras is uitgegaan van zes tafeltjes met ieder 4 personen, dus 24 personen. Voor de twee terrassen samen zijn het 48 personen. De uitgangspunten voor deze geluidbronnen in de berekening, zijn opgenomen in onderstaande tabellen.

**Tabel 2** Gekozen uitgangspunten geluidbronnen voor terras, stemgeluid van gasten

Tijdstippen / periode		Terras 1	Terras 2	Bronvermogen stemgeluid	
				Spreken, verheven Gemiddeld, $L_w$	Roepen, normaal $L_{Amax}$
Dag	07:00 – 19:00 uur	24 personen: 12 uur	24 personen: 12 uur	70 dB(A)	86 dB(A)
Avond	19:00 – 23:00 uur	24 personen: 4 uur	24 personen: 4 uur		
Nacht	23:00 – 07:00 uur	24 personen: 1 uur	24 personen: 1 uur		

**Tabel 3** Bronvermogens stemgeluid in dB(A)

Omschrijving	Frequentie in Hz								dB(A)
	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	
Spreken, verheven	43,1	50,0	53,1	60,2	66,5	65,6	56,8	45,8	70
Roepen, normaal	59,1	66,0	69,1	76,2	82,5	81,6	72,8	61,8	86

In onderstaand figuur is een plot van het rekenmodel in Geomilieu opgenomen



**Figuur 5** Plot Geomilieu





N20201203-1 Stemgeluid gevelterrassen hotelfunctie Palace Wyck e.o.

## 5 REKENRESULTATEN

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten opgenomen.

**Tabel 4** Resultaten stemgeluid gevelterrassen, langtijdg. beoordelingsn.  $L_{Ar,LT}$  en max. geluidniveau (piekgeluid)  $L_{Amax}$  in dB(A)

Adres	Rekenpunt	Hoogte	Langtijdg. beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$				Maximaal geluidniveau $L_{Amax}$			
			Dag	Avond	Nacht	Etm. <sup>1)</sup>	Dag	Avond	Nacht	Etm. <sup>1)</sup>
Bourgognestraat 60	BS60_A	1,5 m	16 (15,7)	-	-	28	23	-	-	40
	BS60_B	5 m	-	23 (22,6)	14 (13,6)		-	30	30	
Bourgognestraat 62	BS62_A	1,5 m	19 (19,2)	-	-	29	29	-	-	43
	BS62_B	5 m	-	24 (23,9)	15 (14,9)		-	33	33	
Bourgognestraat 66	BS66_A	1,5 m	23 (23,1)	-	-	31	32	-	-	45
	BS66_B	5 m	-	26 (26,1)	17 (17,1)		-	35	35	
Wycker Grachtstraat 9	WGS9_A	1,5 m	32 (32,0)	-	-	39	38	-	-	50
	WGS9_B	5 m	-	34 (33,8)	25 (24,8)		-	40	40	

<sup>1)</sup> Etmaalwaarde = de hoogste waarde van: dagwaarde, avondwaarde+5 en nachtwaarde+10

Uit beoordeling van de resultaten aan de streefwaarden, uitgaande van het omgevingstype "Gemengd gebied" blijkt het navolgende:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau  $L_{Ar,LT}$ 
  - De hoogste waarde van 39 dB(A) etmaalwaarde treedt op bij Wycker Grachtstraat 9.
    - Aan de streefwaarde van 50 dB(A) kan worden voldaan
- Het maximale geluidniveau  $L_{Amax}$  (piekgeluid)
  - De hoogste waarde van 50 dB(A) treedt op bij Wycker Grachtstraat 9.
    - Aan de streefwaarde 70 dB(A) kan worden voldaan

## 6 CONCLUSIE

Het stemgeluid afkomstig van de gevelterrassen van de hotelfunctie kan, uitgaande van een worst case benadering van het bronvermogen, bij de beschouwde woningen met ruime marge voldoen aan de streefwaarden voor een "Gemengd gebied" uit Bedrijven en milieuzonering. De beoordelingspunten zijn genomen op de maatgevende gevel van de woningen. Er mag van uit worden gegaan dat ook in de tuinen met ruime marge aan de streefwaarde kan worden voldaan. De eindconclusie is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Spider Monkey Consultancy



**Bijlage 1:** Invoergegevens rekenmodel

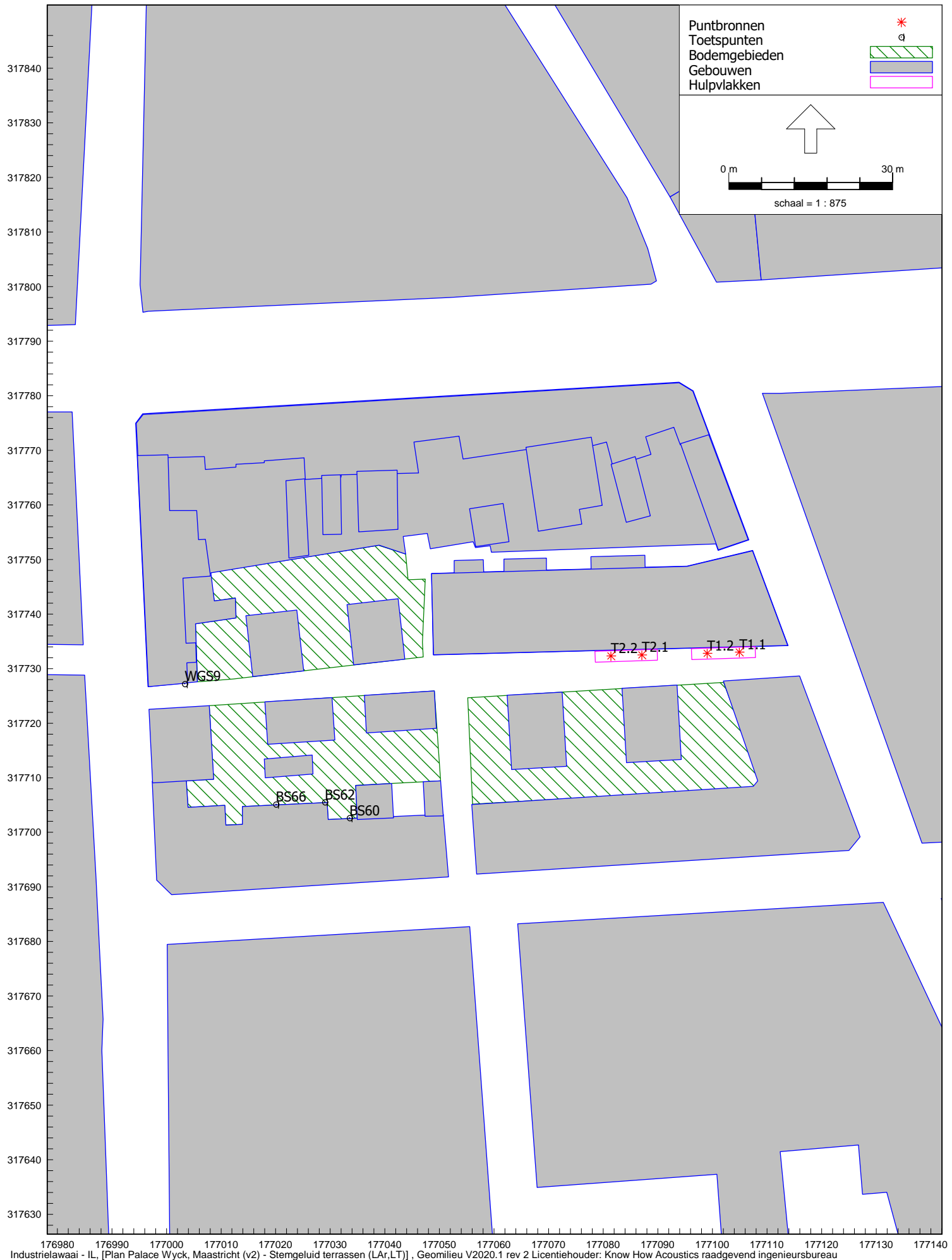
**Bijlage 2:** Rekenresultaten



**Bijlage 1** : Invoergegevens rekenmodel



# Plan Palace Wyck, Maastricht



Industrielaawai - IL, [Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - Stemgeluid terrassen (LAr,LT)] , Geomilieu V2020.1 rev 2 Licentiehouder: Know How Acoustics raadgevend ingenieursbureau

Invoergegevens rekenmodel in relatie tot beroep stemgeluid terrassen  
ligging bronnen en toetspunten

# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodel in relatie tot beroep stemgeluid terrassen

Model: Stemgeluid terrassen (LAr,LT)  
 Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Naam	Omschr.	X	Y	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Tb(u)(D)
--	T1.1	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177104,91	317733,04	1,20	47,50	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3,0004
--	T1.2	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177099,03	317732,81	1,20	47,50	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3,0004
--	T2.1	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177087,06	317732,50	1,20	47,50	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3,0004
--	T2.2	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177081,40	317732,31	1,20	47,50	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3,0004

Model: Stemgeluid terrassen (LAr,LT)  
 Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63
--	1,0001	0,2501	6,02	6,02	15,05	--	43,10	50,00	53,10	60,20	66,50	65,60	56,80	45,80	69,99	0,00	-10,80
--	1,0001	0,2501	6,02	6,02	15,05	--	43,10	50,00	53,10	60,20	66,50	65,60	56,80	45,80	69,99	0,00	-10,80
--	1,0001	0,2501	6,02	6,02	15,05	--	43,10	50,00	53,10	60,20	66,50	65,60	56,80	45,80	69,99	0,00	-10,80
--	1,0001	0,2501	6,02	6,02	15,05	--	43,10	50,00	53,10	60,20	66,50	65,60	56,80	45,80	69,99	0,00	-10,80

Model: Stemgeluid terrassen (LAr,LT)  
 Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
--	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	--	53,90	60,80	63,90	71,00	77,30	76,40	67,60	56,60	80,79
--	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	--	53,90	60,80	63,90	71,00	77,30	76,40	67,60	56,60	80,79
--	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	--	53,90	60,80	63,90	71,00	77,30	76,40	67,60	56,60	80,79
--	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	-10,80	--	53,90	60,80	63,90	71,00	77,30	76,40	67,60	56,60	80,79

# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodel in relatie tot beroep stemgeluid terrassen

Model: Stengeluid terrassen (LAmax)  
Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Naam	Omschr.	X	Y	Hoogte	Maaveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Tb(u)(D)
--	T1.1	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177104,91	317733,04	1,20	47,50	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3,0004
--	T1.2	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177099,03	317732,81	1,20	47,50	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3,0004
--	T2.1	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177087,06	317732,50	1,20	47,50	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3,0004
--	T2.2	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177081,40	317732,31	1,20	47,50	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3,0004

Model: Stengeluid terrassen (LAmax)  
Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63
--	1,0001	0,2501	6,02	6,02	15,05	--	43,10	50,00	53,10	60,20	66,50	65,60	56,80	45,80	69,99	0,00	-16,00
--	1,0001	0,2501	6,02	6,02	15,05	--	43,10	50,00	53,10	60,20	66,50	65,60	56,80	45,80	69,99	0,00	-16,00
--	1,0001	0,2501	6,02	6,02	15,05	--	43,10	50,00	53,10	60,20	66,50	65,60	56,80	45,80	69,99	0,00	-16,00
--	1,0001	0,2501	6,02	6,02	15,05	--	43,10	50,00	53,10	60,20	66,50	65,60	56,80	45,80	69,99	0,00	-16,00

Model: Stengeluid terrassen (LAmax)  
Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Groep	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
--	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	--	59,10	66,00	69,10	76,20	82,50	81,60	72,80	61,80	85,99
--	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	--	59,10	66,00	69,10	76,20	82,50	81,60	72,80	61,80	85,99
--	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	--	59,10	66,00	69,10	76,20	82,50	81,60	72,80	61,80	85,99
--	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	-16,00	--	59,10	66,00	69,10	76,20	82,50	81,60	72,80	61,80	85,99

## Plan Palace Wyck, Maastricht

### Invoergegevens rekenmodel in relatie tot beroep stemgeluid terrassen

---

Model: Stemgeluid terrassen (LAr,LT)  
Plan Palace Wyck, Maastricht (v2) - DON-PL/1816  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
BS60	woning Bourgognestraat 60	47,50	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
BS62	woning Bourgognestraat 62	47,50	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
BS66	woning Bourgognestraat 66	47,50	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja
WGS9	woning Wycker Grachtstraat 9	47,50	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja

# Plan Palace Wyck, Maastricht

## Invoergegevens rekenmodel in relatie tot beroep stemgeluid terrassen

---

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: Stemgeluid terrassen (LAr,LT)

### Model eigenschap

Omschrijving	Stemgeluid terrassen (LAr,LT)
Verantwoordelijke	[REDACTED]
Rekenmethode	#2 Industrielaawaai L
Aangemaakt door	Gebruiker op 20-8-2018
Laatst ingezien door	Gebruiker op 22-11-2021
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Etmaalwaarde
Waarde	Max(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	47,5
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	0,0
Absorptiestandaarden	HMRI-II.8
Dynamische foutmarge	--
Clusteren gebouwen	Ja
Verwijderen binnenwanden	Ja

Rapport: Lijst van model eigenschappen  
Model: Stemgeluid terrassen (LAmax)

### Model eigenschap

Omschrijving	Stemgeluid terrassen (LAmax)
Verantwoordelijke	[REDACTED]
Rekenmethode	#2 Industrielaawaai L
Aangemaakt door	Gebruiker op 20-8-2018
Laatst ingezien door	Gebruiker op 22-11-2021
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.30
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Etmaalwaarde
Waarde	Max(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	47,5
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	0,0
Absorptiestandaarden	HMRI-II.8
Dynamische foutmarge	--
Clusteren gebouwen	Ja
Verwijderen binnenwanden	Ja





**Bijlage 2 : Rekenresulaten**



## Plan Palace Wyck, Maastricht

### Berekeningsresultaten stemgeluid terrassen (LAr,LT)

---

Rapport: Resultatentabel  
Model: Stemgeluid terrassen (LAr,LT)  
L<sub>Aeq</sub> totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: (hoofdgroep)  
Groepsreductie: Nee

Naam										
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li	
WGS9_B	woning Wycker Grachtstraat 9	177003,33	317727,22	5,00	33,8	33,8	24,8	38,8	41,2	
WGS9_A	woning Wycker Grachtstraat 9	177003,33	317727,22	1,50	32,0	32,0	22,9	37,0	41,4	
BS66_B	woning Bourgognestraat 66	177020,07	317705,12	5,00	26,1	26,1	17,1	31,1	32,8	
BS62_B	woning Bourgognestraat 62	177029,03	317705,55	5,00	23,9	23,9	14,9	28,9	30,1	
BS66_A	woning Bourgognestraat 66	177020,07	317705,12	1,50	23,1	23,1	14,1	28,1	32,2	
BS60_B	woning Bourgognestraat 60	177033,54	317702,63	5,00	22,6	22,6	13,6	27,6	28,9	
BS62_A	woning Bourgognestraat 62	177029,03	317705,55	1,50	19,2	19,2	10,2	24,2	28,0	
BS60_A	woning Bourgognestraat 60	177033,54	317702,63	1,50	15,7	15,7	6,7	20,7	24,6	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## Plan Palace Wyck, Maastricht

### Berekeningsresultaten stemgeluid terrassen (LAr,LT)

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Stemgeluid terrassen (LAr,LT)  
 LAeq bij Bron voor toetspunt: WGS9\_B - woning Wycker Grachtstraat 9  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
WGS9_B	woning Wycker Grachtstraat 9	177003,33	317727,22	5,00	33,8	33,8	24,8	38,8	41,2
T2.2	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177081,40	317732,31	1,20	29,2	29,2	20,2	34,2	36,3
T2.1	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177087,06	317732,50	1,20	28,4	28,4	19,3	33,4	35,7
T1.2	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177099,03	317732,81	1,20	26,7	26,7	17,7	31,7	34,5
T1.1	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177104,91	317733,04	1,20	26,0	26,0	17,0	31,0	34,0

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Stemgeluid terrassen (LAr,LT)  
 LAeq bij Bron voor toetspunt: BS66\_B - woning Bourgognestraat 66  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
BS66_B	woning Bourgognestraat 66	177020,07	317705,12	5,00	26,1	26,1	17,1	31,1	32,8
T2.2	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177081,40	317732,31	1,20	24,2	24,2	15,2	29,2	30,6
T2.1	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177087,06	317732,50	1,20	19,7	19,7	10,7	24,7	26,4
T1.2	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177099,03	317732,81	1,20	15,1	15,1	6,0	20,1	22,4
T1.1	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177104,91	317733,04	1,20	13,5	13,5	4,5	18,5	21,1

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Stemgeluid terrassen (LAr,LT)  
 LAeq bij Bron voor toetspunt: BS62\_B - woning Bourgognestraat 62  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
BS62_B	woning Bourgognestraat 62	177029,03	317705,55	5,00	23,9	23,9	14,9	28,9	30,1
T2.2	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177081,40	317732,31	1,20	21,7	21,7	12,7	26,7	27,8
T2.1	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177087,06	317732,50	1,20	17,5	17,5	8,4	22,5	23,6
T1.2	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177099,03	317732,81	1,20	13,6	13,6	4,6	18,6	20,5
T1.1	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177104,91	317733,04	1,20	12,7	12,7	3,6	17,7	19,8

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Stemgeluid terrassen (LAr,LT)  
 LAeq bij Bron voor toetspunt: BS60\_B - woning Bourgognestraat 60  
 Groep: (hoofdgroep)  
 Groepsreductie: Nee

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
BS60_B	woning Bourgognestraat 60	177033,54	317702,63	5,00	22,6	22,6	13,6	27,6	28,9
T2.2	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177081,40	317732,31	1,20	19,1	19,1	10,1	24,1	25,1
T2.1	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177087,06	317732,50	1,20	16,6	16,6	7,6	21,6	22,6
T1.1	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177104,91	317733,04	1,20	14,4	14,4	5,4	19,4	21,4
T1.2	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177099,03	317732,81	1,20	14,4	14,4	5,3	19,4	21,1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## Plan Palace Wyck, Maastricht

### Berekeningsresultaten stemgeluid terrassen (LAmax)

---

Rapport: Resultatentabel  
Model: Stemgeluid terrassen (LAmax)  
Groep: LAmax totaalresultaten voor toetspunten  
(hoofdgroep)

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
WGS9_B	woning Wycker Grachtstraat 9	177003,33	317727,22	5,00	40,5	40,5	40,5
WGS9_A	woning Wycker Grachtstraat 9	177003,33	317727,22	1,50	38,2	38,2	38,2
BS66_B	woning Bourgognestraat 66	177020,07	317705,12	5,00	35,4	35,4	35,4
BS62_B	woning Bourgognestraat 62	177029,03	317705,55	5,00	33,0	33,0	33,0
BS66_A	woning Bourgognestraat 66	177020,07	317705,12	1,50	32,4	32,4	32,4
BS60_B	woning Bourgognestraat 60	177033,54	317702,63	5,00	30,3	30,3	30,3
BS62_A	woning Bourgognestraat 62	177029,03	317705,55	1,50	28,9	28,9	28,9
BS60_A	woning Bourgognestraat 60	177033,54	317702,63	1,50	22,6	22,6	22,6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## Plan Palace Wyck, Maastricht

### Berekeningsresultaten stemgeluid terrassen (LAmax)

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Stemgeluid terrassen (LAmax)  
 LAmax bij Bron voor toetspunt: WGS9\_B - woning Wycker Grachtstraat 9  
 Groep: (hoofdgroep)

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
WGS9_B	woning Wycker Grachtstraat 9	177003,33	317727,22	5,00	40,5	40,5	40,5
T2.2	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177081,40	317732,31	1,20	40,5	40,5	40,5
T2.1	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177087,06	317732,50	1,20	39,6	39,6	39,6
T1.2	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177099,03	317732,81	1,20	37,9	37,9	37,9
T1.1	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177104,91	317733,04	1,20	37,2	37,2	37,2
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	40,5	40,5	40,5

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Stemgeluid terrassen (LAmax)  
 LAmax bij Bron voor toetspunt: BS66\_B - woning Bourgognestraat 66  
 Groep: (hoofdgroep)

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
BS66_B	woning Bourgognestraat 66	177020,07	317705,12	5,00	35,4	35,4	35,4
T2.2	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177081,40	317732,31	1,20	35,4	35,4	35,4
T2.1	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177087,06	317732,50	1,20	30,9	30,9	30,9
T1.2	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177099,03	317732,81	1,20	26,3	26,3	26,3
T1.1	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177104,91	317733,04	1,20	24,7	24,7	24,7
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	35,4	35,4	35,4

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Stemgeluid terrassen (LAmax)  
 LAmax bij Bron voor toetspunt: BS62\_B - woning Bourgognestraat 62  
 Groep: (hoofdgroep)

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
BS62_B	woning Bourgognestraat 62	177029,03	317705,55	5,00	33,0	33,0	33,0
T2.2	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177081,40	317732,31	1,20	33,0	33,0	33,0
T2.1	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177087,06	317732,50	1,20	28,7	28,7	28,7
T1.2	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177099,03	317732,81	1,20	24,8	24,8	24,8
T1.1	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177104,91	317733,04	1,20	23,9	23,9	23,9
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	33,0	33,0	33,0

Rapport: Resultatentabel  
 Model: Stemgeluid terrassen (LAmax)  
 LAmax bij Bron voor toetspunt: BS60\_B - woning Bourgognestraat 60  
 Groep: (hoofdgroep)

Naam		X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
BS60_B	woning Bourgognestraat 60	177033,54	317702,63	5,00	30,3	30,3	30,3
T2.2	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177081,40	317732,31	1,20	30,3	30,3	30,3
T2.1	Terras2, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177087,06	317732,50	1,20	27,8	27,8	27,8
T1.1	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177104,91	317733,04	1,20	25,6	25,6	25,6
T1.2	Terras1, stemgeluid 12 personen (25% spreken)	177099,03	317732,81	1,20	25,6	25,6	25,6
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	30,3	30,3	30,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



# Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht

MA210088.007.R01.V1.3

16 juni 2022



# Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht

MA210088.007.R01.V1.3

16 juni 2022

**Opdrachtgever**

Gemeente Maastricht

Postbus 1992

6201 BZ Maastricht



+31 88 130 06 00

info@geonius.nl

Postbus 1097

6160 BB Geleen

**Geonius.nl**

Functie	Naam	Paraaf
Projectleider milieu		
Collegiale toets		



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Achtergrondinformatie .....</b>	<b>6</b>
2.1	Algemeen .....	6
2.2	Situering onderzoekslocatie .....	6
2.3	Historie en gebruik .....	6
2.4	Vergunningen .....	7
2.5	Verdachte activiteiten .....	7
2.6	Bodemopbouw, -kwaliteit en geohydrologie .....	8
2.7	PFAS .....	10
2.8	Onontpofte oorlogsresten (OO) .....	10
2.9	Archeologie .....	10
2.10	Terreininspectie/interview(s) .....	10
2.10.1	Terreininspectie .....	10
2.10.2	Interview(s) eigenaar c.q. gebruiker .....	11
2.11	Samenvatting vooronderzoek en onderzoekshypothese .....	11
2.11.1	Algemeen .....	11
2.11.2	Tankonderzoek .....	12
2.11.3	PFAS .....	12
2.11.4	Asbest in bodem .....	12
2.11.5	VOCL-verontreiniging .....	12
2.11.6	Lozing grondwater tijdens bemaling .....	12
<b>3</b>	<b>Veldwerk en analyses .....</b>	<b>13</b>
3.1	Onderzoeksprogramma .....	13
3.2	Veldwerk bodemonderzoek .....	14
3.3	Bodemprofiel .....	14
3.4	Watermonstername .....	14
3.5	Maaiveldinspectie .....	15
<b>4</b>	<b>Analyseresultaten .....</b>	<b>16</b>
4.1	Toetsingskader .....	16
4.1.1	Wet bodembescherming .....	16
4.2	Bodemonderzoek 2010 .....	16
4.3	PFAS .....	16
4.4	Lozing grondwater .....	17
4.5	Toetsing van de analyseresultaten .....	17
4.5.1	Bodem en grondwater .....	17
4.5.2	Lozingsparameters .....	21
4.6	Vergelijking met onderzoek uit 2010 .....	21
<b>5</b>	<b>Samenvatting .....</b>	<b>23</b>

5.1	Bodem	23
5.2	Asbest in bodem	23
5.3	PFAS	23
5.4	VOCL-verontreiniging	23
5.5	Bemaling	23
5.6	Conclusie	24

## Bijlagen

Bijlage 1 Topografische overzichtskaart

Bijlage 2 Foto's locatie

Bijlage 3 Boorstaten incl. legenda

Bijlage 4 Analysecertificaten

Bijlage 5 Toetsing Wet bodembescherming

Bijlage 6 Beschikking deelsaneringsplan

Bijlage 7 Overzicht bronnen vooronderzoek

Bijlage 8 Situatiekening

# 1 Inleiding

Geonius Milieu B.V. heeft in opdracht van Gemeente Maastricht een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van projectplan "Palace" te Maastricht.

Aanleiding voor dit actualiserend bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie en de nadere voorbereidingen voor het saneren en bouwrijp maken van de locatie. Doelstelling van het onderzoek is het bepalen of er wijzigingen in de verontreinigingssituatie zijn opgetreden ten opzichte van de onderzoeksgegevens uit het verleden, en dan met name een bodemonderzoek en het hierop gebaseerde deelsaneringsplan van Witteveen+Bos uit 2010 (MT913-2;mome/010; 18 februari 2011), verder genoemd als "rapport uit 2010". Naar aanleiding van het saneringsplan is door gemeente Maastricht in 2011 reeds een definitieve beschikking bodemsanering locatie "Palace" te Maastricht afgegeven (2011.47583; 21 september 2011).

Onderhavig bodemonderzoek is, voor zover van toepassing, uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017), de NEN 5707+C2 (Bodem – Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, december 2017) en de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, januari 2009 en wijzigingsblad NEN 5740/A1, februari 2016).

Geonius is gecertificeerd voor SIKB protocol 2001, 2002, 2003 en 2018 behorende bij Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" (BRL SIKB 2000). Het procescertificaat van Geonius Milieu B.V. en het bijbehorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij horende veldwerkregistratie, aan een erkend laboratorium (of de opdrachtgever).

Geonius Groep B.V. en de verschillende divisies zijn gecertificeerd volgens de algemene kwaliteitsnorm NEN-EN-ISO 9001:2015, NEN-EN-ISO 14001:2015, VCA\*\*2017/6.0 en CO<sub>2</sub> Prestatieladder niveau 3.

Geonius Milieu B.V. streeft naar het uitvoeren van een representatief onderzoek. Het onderzoek is echter steekproefsgewijs uitgevoerd door middel van het uitvoeren van een volgens de norm voorgeschreven aantal boringen en het laten analyseren van grond(meng)monsters op een standaard analysepakket. Eventueel niet getraceerde (punt)bronnen van verontreinigingen kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Geonius Milieu B.V. verklaart hierbij geen organisatorische, financiële of juridische binding te hebben met de opdrachtgever en/of onderhavige locatie en daarmee te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in KwaliBo (Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer).

In onderhavig rapport worden de resultaten van het vooronderzoek, de gehanteerde onderzoeksopzet, de uitgevoerde veldwerkzaamheden en de resultaten van het analytisch onderzoek beschreven. Tot slot worden de resultaten getoetst aan de referentiewaarden en worden conclusies, en eventueel aanbevelingen, geformuleerd.

# 2 Achtergrondinformatie

## 2.1 Algemeen

Ten behoeve van de actualisatie van de onderzoeksgegevens is een vooronderzoek conform de NEN 5725 verricht. Parallel aan het vooronderzoek is een veldonderzoek verricht ter plaatse van de verdachte deellocaties waar mogelijk sprake is van mobiele verontreinigingen. Dit onderzoek heeft betrekking op de bekende ondergrondse opslagtanks binnen het plangebied. Daarnaast zijn bestaande peilbuizen binnen en buiten het plangebied bemonsterd om inzicht te krijgen in de actuele situatie van een VOCL-verontreiniging in het grondwater. Eerder is vastgesteld dat de bron van de VOCL-verontreiniging niet binnen het plangebied voorkomt, namelijk voormalige chemische wasserijen ter plaatse van De Lelie, Heerderweg 49a, Maasgouwstraat en Koningsplein. Naar aanleiding van het vooronderzoek is ook onderzoek verricht naar PFAS als gevolg van het voormalige gebruik van 2 hardchroominstallaties.

In bijlage 7 is een overzicht weergegeven van de bronnen die zijn gebruikt voor het vooronderzoek.

## 2.2 Situering onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie betreft het plangebied "Palace" te Maastricht.

In Tabel 2.1 zijn enkele gegevens betreffende de onderzoekslocatie weergegeven. De regionale ligging is weergegeven in bijlage 1. In bijlage 8 is een situatietekening met daarop de ligging van de locatie opgenomen. Foto's van de locatie zijn opgenomen in bijlage 2.

Tabel 2.1: overzicht topografische en kadastrale gegevens onderzoekslocatie

Algemene en topografische gegevens	
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 5.500 m <sup>2</sup>
Maaiveldhoogte	Circa 50 m+ NAP
X-coördinaat, Y-coördinaat	X: 177.060, Y: 317.716
Kadastrale gegevens	
Kadastrale aanduiding en oppervlakte	gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6395, 722 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6403 gedeeltelijk, 189 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6422, 240 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6462, 456 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6512, 447 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6788, 1.280 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789, 297 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7162, 1.084 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7412, 21 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7413, 1 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7950, 185 m <sup>2</sup> gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7951, 615 m <sup>2</sup>

## 2.3 Historie en gebruik

Het plangebied is gelegen in deelgebied "Vesting". Dit deelgebied wordt gekenmerkt door het voorkomen van een ophooglaag die in het verleden is aangebracht. In de deze ophooglaag kunnen over het algemeen lichte tot

matige verontreinigingen aan zware metalen worden verwacht. Daarnaast hebben binnen het plangebied in het verleden bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn geraakt, hieronder een overzicht.

Ter plaatse van Bourgognestraat 26 is in 1948 een autoreparatiebedrijf opgericht. Wanneer de activiteiten zijn beëindigd is niet bekend, maar de locatie is zeker sinds 2010 niet als zodanig in gebruik.

Op Bourgognestraat 30-34 en Lage Barakken 12A is in 1934 een lintfabriek opgericht (later wordt gesproken van een bandfabriek), die in 1953, 1971 en 1976 is uitgebreid. In 1971 is een hardchrominstallatie in de inrichting aanwezig. Eind jaren '80 zijn de activiteiten in de bandfabriek gestaakt, een klein deel van de fabriek is dan nog in gebruik als textieletikettendrukkerij (aan de Bourgognestraat) en de grote fabriekshal is in gebruik genomen als autostalling door het naast- gelegen autoreparatiebedrijf. In 2002 is de textieletikettendrukkerij opgeheven.

Bourgognestraat 36-38 is sinds 1950 in gebruik geweest als een autoreparatiebedrijf met benzineservicestation. In 1998 is het benzineservicestation gesloten. Het autoreparatiebedrijf was tot 2007 actief.

Ter plaatse van Wijcker Grachtstraat 11-13 is in 1916 een smederij opgericht. In 1924 is voor deze smederij een uitbreidingsvergunning verleend. In 1938 zou op deze locatie een loodgieters-, fitters- en sanitairinstallatiebedrijf gevestigd zijn geweest. Nadere gegevens hieromtrent ontbreken, maar de werkzaamheden zijn zeker sinds 2010 gestaakt.

Momenteel vinden geen milieuhygiënische verdachte bedrijfsmatige activiteiten meer plaats binnen het plangebied.

## 2.4 Vergunningen

Sinds het bodemonderzoek uit 2010 zijn ten aanzien van bodembedreigende activiteiten, voor zover bekend, geen relevante nieuwe vergunningen verleend binnen het plangebied.

## 2.5 Verdachte activiteiten

Alle verdachte activiteiten zijn in 2010 onderzocht. Voor zover bekend zijn voor 2010 al zaken als externe vulpunten, ontluchtingspunten, afleverinstallaties etc. verwijderd. Ook een bovengronds opslagtank in de voormalige cinema was al verwijderd, voordat het onderzoek uit 2010 had plaatsgevonden. Voor zover bekend vonden binnen het plangebied geen verdachte bedrijfsmatige activiteiten meer plaats.

Wel is in 2010/2011 melding gemaakt van het plaatsen van 2 bovengrondse tanks van 1.500 liter voor de opslag van motorolie en afgewerkte olie. De tanks en vulpunten stonden in een lekbak. De ligging van de tanks is niet bekend. De tanks zijn tijdens het locatiebezoek in 2022 niet waargenomen.

Wat momenteel rest is een aantal ondergrondse opslagtanks met ondergronds leidingwerk binnen het plangebied, waarvan niet geheel bekend is of een deel hiervan is gesaneerd. De gegevens zijn samengevat in tabel 2.2.

Tabel 2.2: overzicht ondergrondse tanks

Ondergrondse tanks				
Inhoud tank	Product	Locatie	Periode	Onderzoeksgegevens 2010
10.000 liter	HBO	Lage Barakken	onbekend – heden	Geen verontreinigingen

Ondergrondse tanks				
10.000 liter	Brandstof	Bourgognestraat 26	onbekend - heden	Geen verontreinigingen
20.000 liter	Superbenzine	Bourgognestraat 36	onbekend - heden	Geen verontreinigingen
10.000 liter	Superbenzine	Bourgognestraat 36	onbekend - heden	Geen verontreinigingen
6.000 liter	Superbenzine/benzine	Bourgognestraat 36	onbekend - heden	Geen verontreinigingen
6.000 liter	Diesel	Bourgognestraat 36	onbekend - heden	Geen verontreinigingen
6.000 liter	Benzine	Bourgognestraat 36	onbekend - heden	Geen verontreinigingen
10.000 liter	Diesel	Bourgognestraat 36	onbekend - heden	Geen verontreinigingen

## 2.6 Bodemopbouw, -kwaliteit en geohydrologie

In Tabel 2.3 staat de bodemopbouw, geohydrologie, gegevens Bodemkwaliteitskaart/Nota bodembeheer en een samenvatting van de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken op en nabij de onderzoekslocatie vermeld.

Tabel 2.3: overzicht bodemopbouw, geohydrologie en -kwaliteit

Bodemopbouw	
Diepte in m-mv	Omschrijving
[0 - 3]	Antropogene ophooglaag
[0 - 5]	Formatie van Boxtel (Pleistoceen)
[> 5]	Formatie van Beegden (Pleistoceen)
Geohydrologische gegevens	
Hoogte freatisch grondwater	Circa 46,5 m+ NAP / Circa 3,5 m- mv
Stromingsrichting grondwater	Noordwestelijk
Ligging van oppervlaktewater op en/of nabij de locatie	Nee
Het voorkomen van brak of zout grondwater	Nee
Ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied	Nee
Aanwezigheid van grondwateronttrekkingen op de locatie of in de omgeving	Nee
Aanwezigheid van breukstelsels op of nabij de locatie	Nee
Bodemkwaliteitskaart / Nota bodembeheer	
Kenmerk, datum	Omschrijving
Artifex Terra; 2017.003.R1; 24 oktober 2018	Bodemkwaliteitskaart gemeente Maastricht 2019
Deelgebied	Vesting
Bodemfunctieklasse	Wonen
Ontgravingsklasse	Bovengrond (0-0,5 m-mv): industrie Ondergrond (0,5-2,0 m-mv): industrie
Artifex Terra; 2020.002.R1; 13 november 2020	Bodemkwaliteitskaart PFAS gemeente Maastricht 2020
Ontgravingsklasse	Bovengrond (0-0,5 m-mv): Landbouw/Natuur Ondergrond (0,5-2,0 m-mv): Landbouw/Natuur
Bodemonderzoeken ter plaatse van onderzoekslocatie	
Witteveen+Bos; MT913- 2;mome/010; 18 februari 2011	Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie "Palace" te Maastricht

Hieronder is de samenvatting uit het rapport weergegeven. Voor een meer uitgebreide verklaring en de resultaten van de onderzoeken die eerder zijn uitgevoerd wordt verwezen naar het vooronderzoek uit het rapport.

#### verdachte locaties

Uit de resultaten van de grondanalyses blijkt dat ter plaatse van de verdachte locaties binnen de onderzoekslocatie geen tot licht verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters zijn aangetroffen.

#### overig terrein

In de zandige bovengrond en ondergrond zijn plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. Enkele van deze concentraties overschrijden eveneens de LMW.

Op basis van de onderzoeksresultaten is over een oppervlakte van 780 m<sup>2</sup> sprake van een ernstige verontreiniging met zware metalen die vermoedelijk verband houdt met de ophooglaag en voormalige activiteiten van de smederij. De sterke verontreinigingen komen plaatselijk voor tot ca. 1,0 à 2,0 m- maaiveld.

#### doelmatigheidstoets

Uit de doelmatigheidstoets blijkt dat bij het gebruik van de locatie als particuliere tuin een leeflaagsanering doelmatig is in verband met overschrijding van het ARN van lood.

#### grondwater ondergrondse tanks

In het grondwater nabij de (voormalige) tanks en de voormalige afleverinstallatie zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie en BTEXN-componenten aangetroffen.

#### grondwater VOCL-verontreiniging

Op basis van het grondwateronderzoek blijkt dat sprake is van 2 vlekken waarin sterk verhoogde gehalten aan met name PER in het grondwater voorkomt. De verontreiniging is zowel verticaal, als horizontaal niet nader afgeperkt. Vanwege dit feit is vermoedelijk sprake van verspreidingsrisico's.

#### globale opzet deelsaneringsplan

Ter plaatse van de toekomstige tuinen wordt een leeflaag van minimaal 1 meter toegepast. Ter plaatse van de ondergrondse garage wordt tot 12 m- maaiveld gegraven, waarbij de sterke verontreinigingen die hier voorkomen tot ca. 1,0 m- maaiveld separaat worden ontgraven en afgevoerd. Bij graafwerkzaamheden onder grondwaterniveau (ca. 3,5 m- maaiveld) vindt bemaling plaats van het sterk met VOCL verontreinigd grondwater. Het betreft hier een deelsanering. De sterke VOCL-verontreiniging in het grondwater wordt binnen een ander kader verder opgepakt.

Grontmij; GM-0122665; 20  
januari 2014

Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer (Ggb) Maastricht-Oost

Dit plan omhelst een integrale aanpak van de bekende grondwaterverontreinigingen in Maastricht-Oost. Het doel van het gebiedsplan is om op termijn de aanpak van grootschalige grondwaterverontreinigingen op een kosteneffectieve wijze aan te pakken en gelijktijdig diverse ontwikkelingen in de stad te faciliteren waardoor de klassiek noodzakelijke toepassing van zinloze tegenmaatregelen bij bemalingen niet meer noodzakelijk zijn.

		De grondwaterverontreiniging binnen plangebied "Palace" maakt deel uit van dit plan.
Gemeente	Maastricht;	Definitieve beschikking bodemsanering locatie "Palace" te Maastricht
2011.47583;	21 september	Hieronder de belangrijkste punten uit de Beschikking.
2011		Er is vastgesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met metalen. Er is geen sprake van spoed.
		Ter plaatse van de toekomstige tuinen dient ter plaatse van de sterke verontreinigingen met metalen een leeflaag te worden toegepast van 1 meter.
		Voor alle werkzaamheden waarbij grondwater wordt opgepompt dient voorafgaand een plan van aanpak te worden opgesteld.
		De Beschikking is bijgevoegd in bijlage 6.

## 2.7 PFAS

Als gevolg van het voormalige gebruik van 2 hardchroominstallaties binnen het onderzoeksgebied is hier mogelijke sprake van een puntbron voor PFAS. Het overig deel van de locatie is op basis van het verrichte vooronderzoek niet verdacht met betrekking tot een puntbron voor PFAS. De bodemkwaliteitskaart voor PFAS kan hierdoor als bewijsmiddel worden gehanteerd bij toepassing van vrijkomende grond binnen de gemeentegrenzen.

## 2.8 Onontplofte oorlogsresten (OO)

De onderzoekslocatie is gelegen in een gebied dat verdacht is voor "OO".

## 2.9 Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart van gemeente Maastricht blijkt dat de onderzoekslocatie gelegen is in zone A. Hiervoor geldt bij alle ingrepen een onderzoeksplicht.

## 2.10 Terreininspectie/interview(s)

### 2.10.1 Terreininspectie

Op 26 januari 2022 is door de [REDACTED] een terreininspectie uitgevoerd.

Ten tijde van de inspectie bleek het volgende:

In de voormalige cinema komt plaatselijk bouw- of slooppuin voor op een betonnen vloer. De locatie lijkt al lang niet meer in gebruik te zijn geweest.

De toerit bij de Lage Barakken was deels verhard met klinkers en plaatselijk onverhard en dicht begroeid met struiken. Het binnenterrein doet dienst als parkeerplaats voor personenauto's en is voornamelijk verhard met grind.

De loods ter plaatse van de Bourgognestraat 26 is verhard met een betonnen vloer die in redelijk goede staat oogt. Ook hier staan enkele personenauto's geparkeerd.



Bourgognestraat 30 en 32 zijn momenteel in gebruik als kraakpand. Inpandig vindt opslag plaats van allerlei voorwerpen. De achtertuin maakt een rommelige indruk. Plaatselijk vindt opslag plaats van huishoudelijk afval en afgedankte huishoudelijke apparaten.

Ter plaatse van de Bourgognestraat 34 en 36 is de gehele vloer verhard met beton en er staan plaatselijk personenauto's geparkeerd. De vloeren lijken in goede staat. De bovengrondse opslagtanks voor motorolie en afgewerkte olie in de noordwestelijke hoek van de loods zijn niet aangetroffen. Er zijn op de vloer geen aanwijzingen van lekkages van deze tanks.

Op het achterterrein van de Wyker Grachtstraat 11 en 13 ligt de voormalige smederij met bijbehorende loodsen. In de smederij en loodsen vinden hobbymatig houtbewerking en productie van keramische producten plaats. Verder staan in de loodsen veel meubelen en curiosa opgeslagen. De onbebouwde binnenplaats is deels verhard met grind en tegels.

In de buurt van de ondergrondse tanks is bovengronds geen leidingwerk aangetroffen, zoals ontluchtings- en/of vulpunten.

Ten tijde van de inspectie zijn geen aanwijzingen waargenomen die kunnen duiden op een significante bodemverontreiniging. De situatie lijkt nagenoeg gelijk aan die van 2010, met uitzondering van een opstal ten westen van de smederij die intussen is gesloopt. Ook de bovengrondse opslagtanks bij Bourgognestraat 36 zijn niet meer aanwezig. In de loods van Bourgognestraat 36 is een asbestverdachte waterleiding en asbestverdacht branddeur waargenomen.

## 2.10.2 Interview(s) eigenaar c.q. gebruiker

Bij de opdrachtgever zijn geen gegevens bekend ten aanzien van enige andere bodembelastende activiteiten dan reeds eerder vermeld.

# 2.11 Samenvatting vooronderzoek en onderzoekshypothese

## 2.11.1 Algemeen

Op basis van het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen dat de bodem sinds 2010 aanvullend verontreinigd is geraakt binnen het plangebied. Wel is sprake van mogelijke puntbronnen als gevolg van het voormalig gebruik als hardchrominstallie op 2 plekken binnen het plangebied. De verdenking betreft PFAS. Hoewel PFAS al langere tijd werd gebruikt in bijvoorbeeld verchromprocessen, is de schadelijkheid en de mogelijkheid om PFAS analytisch vast te stellen in de bodem en grondwater pas sinds 2019 op grotere schaal mogelijk.

In overleg met de opdrachtgever is onderzoek verricht naar de ondergrondse opslagtanks. Dit ter voorbereiding van de voorgenomen sanering/verwijdering van de tanks als onderdeel van het bouwrijp maken de locatie. Hierbij is de onderzoeksinspanning gehanteerd uit 2010. Er zijn nieuwe boringen geplaatst en het grondwater is onderzocht uit de bestaande peilbuizen die ook in 2010 zijn bemonsterd.

Daarnaast zijn de peilbuizen die in 2010 zijn gebruikt voor het onderzoek naar de VOCL-verontreiniging, ook buiten het plangebied, gebruikt om nieuwe monsters te nemen en analyses uit te voeren op VOCL om inzicht te krijgen in de actuele verontreinigingssituatie.

Ten behoeve van voorgenomen toekomstige bemaling is ook een analyse op het lozingspakket uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag binnen het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen.

Als onderdeel van het vooronderzoek dient ook een maaiveldinspectie volgens protocol 2018 uitgevoerd te worden ter plaatse van de onbebouwde delen van het plangebied.

### 2.11.2 Tankonderzoek

Voor het tankonderzoek is de inspanning uit 2010 gehanteerd. De inspanning is gebaseerd op de strategie voor een verdachte locatie met één of meerdere ondergrondse opslagtanks (VEP-OO) uit de NEN 5740.

### 2.11.3 PFAS

De 2 voormalige hardchroominstallaties zijn onderzocht op PFAS volgens de strategie voor een verdachte puntbron (VEP) uit de NEN 5740. Uit het onderzoek uit 2010 blijkt dat geen significante verontreinigingen met andere parameters zijn aangetroffen.

### 2.11.4 Asbest in bodem

Op basis van het onderzoek uit 2010 is de locatie niet verdacht met betrekking tot asbest in bodem. Om deze gegevens te actualiseren dient een maaiveldinspectie volgens protocol 2018 uit te worden gevoerd.

### 2.11.5 VOCL-verontreiniging

In opdracht van gemeente Maastricht is ook onderzoek verricht naar VOCL in het grondwater binnen en buiten het plangebied. Dit vanwege de voorgenomen realisatie van een parkeerkelder tot onder grondwaterniveau. Hierop zijn, voor zover dat mogelijk bleek, de peilbuizen bemonsterd die ook in 2010 zijn onderzocht. In tabel 3.1 is de onderzoeksopzet geformuleerd.

### 2.11.6 Lozing grondwater tijdens bemaling

Omdat de toekomstige graafwerkzaamheden dieper dan de heersende grondwaterstand gaan plaatsvinden, zal er een tijdelijke bemaling moeten worden toegepast teneinde de grondwaterstand te verlagen. Het bemalingswater dient te worden geloosd. Ten behoeve van het bepalen van de lozingsmogelijkheden van het grondwater in het kader van Blbi is het grondwater in een peilbuis bemonsterd en geanalyseerd op de parameters ijzer-totaal en onopgeloste bestanddelen.

# 3 Veldwerk en analyses

## 3.1 Onderzoeksprogramma

In onderstaande Tabel 3.1 is het uitgevoerde veld- en laboratoriumonderzoek samengevat. De uitgangspunten van het onderzoek uit 2010 worden gehanteerd, namelijk dat de onderzijde van de tanks op 2,5 à 3,0 m- maaiveld zijn gelegen en het leidingwerk op 0,5 m- maaiveld.

Tabel 3.1: onderzoeksprogramma bodem-, grondwater en asbestonderzoek

Locatie	Dimensies	Veldwerk	Analyses <sup>2)3)4)5)</sup>	
			Grond	Grondwater
<b>Tankonderzoek</b>				
<u><i>Bourgognestraat 26</i></u>				
Tank (brandstof)	10 m <sup>3</sup>	2*tot 0,5 m- onderzijde tank 1*peilbuis <sup>1)</sup>	<u>Verdachte laag:</u> 2*minerale olie en BTEXN	1*minerale olie en BTEXN
Leidingwerk	10 meter	2*tot 0,5 m- onderzijde leiding	<u>Verdachte laag:</u> 1*minerale olie en BTEXN	-
<u><i>Bourgognestraat 36</i></u>				
Tanks (diesel en (super)benzine)	58 m <sup>3</sup> (totaal)	3*tot 0,5 m- onderzijde tank 1*peilbuis <sup>1)</sup>	<u>Verdachte laag:</u> 3*minerale olie en BTEXN	1*minerale olie en BTEXN
Leidingwerk	30 meter	6*tot 0,5 m- onderzijde leiding	<u>Verdachte laag:</u> 3*minerale olie en BTEXN	-
<u><i>Inrit Lage Barakken</i></u>				
Tank (HBO)	10 m <sup>3</sup>	2*tot 0,5 m- onderzijde tank 1*peilbuis <sup>1)</sup>	<u>Verdachte laag:</u> 2*minerale olie en BTEXN	1*minerale olie en BTEXN
Leidingwerk	10 meter	2*tot 0,5 m- onderzijde leiding	<u>Verdachte laag:</u> 1*minerale olie en BTEXN	-
<b>Hardchroominstallaties</b>				
<u><i>Deellocatie 1</i></u>				
	< 10 m <sup>2</sup>	1*peilbuis	<u>Verdachte laag:</u> 1*PFAS	1*PFAS
<u><i>Deellocatie 2</i></u>				
	<10 m <sup>2</sup>	1*peilbuis	<u>Verdachte laag:</u> 1*PFAS+lozingspakket	1*PFAS
<b>Asbestonderzoek</b>				
Onverhard deel plangebied	Ca. 1.400 m <sup>2</sup>	Maaiveldinspectie conform protocol 2018	-	-
<b>Onderzoek VOCL-verontreiniging</b>				
Binnen en buiten plangebied	-	Bemonsteren 32 bestaande peilbuizen	-	32*VOCL
1)	Er wordt gebruik gemaakt van bestaande peilbuizen. Voor het gecombineerd grondonderzoek worden de benodigde peilbuizen vervangen door boringen tot 0,5 m- onderzijde tank.			
2)	Minerale olie en BTEXN (benzeen, toluen, ethylbenzeen, som-xylenen (som o, m, p), naftaleen) en organische stof.			
3)	VOCL (vinylchloride, dichloormethaan, trans-1,2-dichlooretheen, cis-1,2-dichlooretheen, som 1,2-dichlooretheen, 1,1-dichloorethaan, chloroform, 1,1,1-trichloorethaan, tetrachloormethaan, 1,2-dichloorethaan, trichlooretheen, 1,2-dichloorpropan, 1,1,2-trichloorethaan, tetrachlooretheen)			
4)	PFAS (30 poly- en perfluor alkyl-verbindingen)			
5)	Lozingspakket (ijzer-totaal en onopgeloste bestanddelen)			

De chemische analyses van de grondmonsters en grondwatermonsters zijn conform AS3000 uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V. te Rotterdam, gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO/IEC 17025 en AS3000-erkend.

Opgemerkt wordt dat dat de onderzoeksinspanning uit 2010 is gehanteerd. Hiertoe zijn ten behoeve van het onderzoek naar de tanks en leidingwerk in totaal 10 analyses op minerale olie en BTEXN uitgevoerd van de verdachte bodemlagen. De in 2010 bemonsterde trajecten zijn, voor zover dat mogelijk was, overgenomen uit het onderzoek. In aanvulling op de onderzoeksinspanning uit 2010 zijn 2 extra analyses op minerale olie en aromaten uitgevoerd van het grondwater ter plaatse van het tankcluster op Bourgognestraat 36.

In Tabel 4.1 (hoofdstuk 4) is een overzicht gegeven van de onderzochte trajecten. Tevens is van elk monster het globale bodemprofiel, de zintuiglijke waarnemingen en de uitgevoerde chemische analyses vermeld. In bijlage 4 zijn de analyseresultaten en een overzicht van de toegepaste analysemethoden weergegeven.

Buiten en binnen het plangebied zijn enkele peilbuizen niet meer aangetroffen, namelijk peilbuis 116, 106, 107, 3002, 104, 111, 118, 3010, 3006, 3007 en 109. Opgemerkt dat een aantal wel onderzochte peilbuizen, dubbele peilbuizen betrof met verschillende filterstellingen. Hierdoor zijn ten behoeve van het onderzoek naar de VOCL-verontreiniging in het grondwater 27 in plaats van de voorgenomen 32 analyses uitgevoerd. Door deze dubbele peilbuizen aanvullend te bemonsteren en te analyseren is een goed actueel beeld verkregen van de grondwaterverontreiniging met VOCL.

## 3.2 Veldwerk bodemonderzoek

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 18 en 19 januari, 4 februari en 8 april 2022 conform BRL SIKB 2000 (versie 6.0, 1 februari 2018) en het daarbij behorend protocol 2001 (Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen, versie 6.0, 1 februari 2018). De veldmedewerkers die de werkzaamheden hebben uitgevoerd, de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] zijn in dit kader geregistreerd bij het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). Een tekening met de ligging van de uitgevoerde boringen is toegevoegd als bijlage 8. De voormalige hardchroominstallatie bij PFAS2 lag in een kelder. Hierdoor is de laag onder kelderniveau onderzocht.

Boring 1021 is een aantal keren verplaatst, omdat deze op de tank stuitte. Uiteindelijk is deze boring niet tot onderzijde van de tank geplaatst. Dit was de reden waarom hier extra grondwatermonsters zijn genomen.

Er hebben geen kritieke afwijkingen op de beoordelingsrichtlijn plaatsgevonden.

## 3.3 Bodemprofiel

Tijdens de boor- en bemonsteringswerkzaamheden is het bodemmateriaal beoordeeld op kleur, textuur, bijmenging(en) en eventuele bijzonderheden. De boorstaten zijn als bijlage 3 zijn toegevoegd.

De bovengrond bestaat tot 1,0 à 2,5 m- maaiveld over het algemeen uit zand en plaatselijk uit leem. De ondergrond bestaat uit leem. Met name de bovengrond bevat bijmengingen aan baksteen, beton, kalksteen, leisteen, kolen, aardewerk en/of slakken in verschillende gradaties. Plaatselijk is geen sprake meer van bodem vanwege het hoge aandeel aan bovenvermelde bijmengingen (> 50%). De geroerde lagen komen plaatselijk voor tot 3,5 m- maaiveld. Op deze diepte komt ook plaatselijk een kleilaag voor. Er zijn visueel geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een verontreiniging met minerale olie of BTEXN. Er zijn verder geen afwijkende geuren (middels passieve geurwaarneming) en/of kleuren waargenomen.

## 3.4 Watermonsternamen

Op 19, 26, 27 januari en 20 april 2022 zijn de grondwatermonsters genomen conform BRL SIKB 2000 en het daarbij behorend protocol 2002 (Het nemen van grondwatermonsters, versie 6.0, 1 februari 2018). De monsternemers, mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] zijn in dit kader geregistreerd bij het Ministerie van IenW. Voor de watermonsternamen is de grondwaterstand, zuurgraad, turbiditeit en geleidbaarheid bepaald. Deze zijn weergegeven in Tabel 4.2. De grondwaterstand is locatie- en seizoensgebonden en kan derhalve variëren.

## 3.5 Maaiveldinspectie

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 18 februari 2022, voor zover van toepassing, conform BRL SIKB 2000 en het daarbij behorende protocol 2018 (Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem, versie 6.0, 1 februari 2018). De coördinerend veldmedewerker, de heer [REDACTED] is in dit kader geregistreerd bij het Ministerie van IenW. Tijdens de veldwerkzaamheden is assistentie verleend door de heer J. Beugels.

Tijdens het veldwerk waren de omstandigheden als volgt:

- Droog (neerslag <10 mm).
- Helder (zicht >50 m).
- Bedekking maaiveld onbebouwde delen: ca. 80% met grind, struiken, personenauto's of tegels.
- Toplaag: zand en leem bedekt met grind, struiken, personenauto's of tegels.

De inspectie-efficiëntie van de maaiveldinspectie wordt geschat op circa 50%. Vermeld wordt dat de maaiveldinspectie niet conform BRL SIKB 2000 en het daarbij behorende protocol 2018 (Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem, versie 6.0, 1 februari 2018) heeft kunnen plaatsvinden. Bij een inspectie-efficiëntie lager dan 50% of bedekking van het maaiveld van meer dan 75% is de waarde van een maaiveldinspectie namelijk onvoldoende om het verdachte gebied in te perken en een kwantitatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de toplaag.

# 4 Analyseresultaten

## 4.1 Toetsingskader

### 4.1.1 Wet bodembescherming

De analyseresultaten zijn getoetst aan de streefwaarden (S) voor grondwater, de interventiewaarden (I) voor grond en grondwater uit de Circulaire bodemsanering 2013 en de achtergrondwaarden (AW) voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (behorende bij het Besluit bodemkwaliteit).

De achtergrondwaarden voor grond zijn vastgesteld op basis van gehalten aan stoffen, zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreinigingsbronnen. De streefwaarden voor grondwater geven aan wat het ijkpunt is voor de milieukwaliteit op de lange termijn, uitgaande van Verwaarloosbare Risico's voor het ecosysteem. De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor de mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd.

De "tussenwaarde" (in onderhavig rapport aangeduid als T) betreft het rekenkundig gemiddelde van de achtergrondwaarde/streefwaarde en de interventiewaarde, maar maakt geen onderdeel meer uit van de toetsing die noodzakelijk is vanuit de Circulaire bodemsanering en Besluit bodemkwaliteit, maar fungeert in onderhavig rapport als triggerwaarde waarboven het vermoeden van een geval van ernstige verontreiniging bestaat en nader onderzoek wordt aanbevolen.

In de navolgende paragrafen wordt de aangetroffen verontreinigingssituatie aangeduid met de termen licht, matig en/of sterk waaraan de volgende definities zijn gegeven:

- Licht verontreinigd: betreft gehalten tussen de achtergrondwaarde en de "tussenwaarde" (gemiddelde van achtergrond- en interventiewaarde).
- Matig verontreinigd: betreft gehalten tussen de "tussen"- en interventiewaarde.
- Sterk verontreinigd: betreft gehalten die de interventiewaarden overschrijden.

## 4.2 Bodemonderzoek 2010

Daarnaast zijn de nieuwe analyseresultaten vergeleken met de resultaten uit 2010.

## 4.3 PFAS

De analyseresultaten van de stofgroep PFAS zijn getoetst aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie op landbodern) uit het Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (versie december 2021), alsmede aan de indicatieve niveaus van ernstige verontreiniging (INEV) en risicogrenzen voor de bodemfunctie "wonen met tuin" uit een notitie van het RIVM, kenmerk: Risicogrenzen ten behoeve van de vaststelling van Interventiewaarden voor PFOS, PFOA en GenX; 5 juli 2021. In tabel 4.1 zijn de humane risicogrenzen weergegeven.

Tabel 4.1 Humane risicogrenzen in bodem, poriewater en voor directe consumptie van ruw grondwater

	Bodem ( $\mu\text{g}/\text{kg}$ )	Poriewater ( $\text{ng}/\text{l}$ )	Drinkwater ( $\text{ng}/\text{l}$ )
PFOS	59	2.700	9,9
PFOA	60	8.600	20
GenX	57	60.000	330

## 4.4 Lozing grondwater

Op grond van de Keur van Waterschap Limburg geldt:

- Lozen met minder dan  $20 \text{ m}^3$  per uur moet gemeld worden.
- Lozen met meer dan  $20 \text{ m}^3$  per uur is vergunning plichtig. Uitgangspunt is dat de lozing geen wateroverlast mag veroorzaken.

Conform artikel 3.2 van het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi) geldt:

- Het lozen op of in de bodem is toegestaan.
- Het lozen in een oppervlaktewaterlichaam is toegestaan, indien:
  - het gehalte onopgeloste stoffen in enig steekmonster ten hoogste 50 milligram per liter bedraagt en
  - als gevolg van het lozen geen visuele verontreiniging optreedt.
- Het lozen in een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, niet zijnde een vuilwaterriool, is toegestaan indien het gehalte onopgeloste stoffen in enig steekmonster ten hoogste 50 milligram per liter bedraagt en het ijzergehalte in enig steekmonster ten hoogste 5 milligram per liter bedraagt.
- Het lozen in een vuilwaterriool is verboden, tenzij:
  - het lozen ten hoogste 8 weken duurt.
  - de geloosde hoeveelheid ten hoogste 5 kubieke meter per uur bedraagt en
  - het gehalte onopgeloste stoffen in enig steekmonster ten hoogste 300 milligram per liter bedraagt.

Voor een lozing op oppervlaktewater dienen het ijzergehalte en het gehalte onopgeloste stoffen minder dan bovengenoemde waarden te bedragen. Deze kunnen normaliter eenvoudig worden verlaagd middels een zandvang (t.b.v. de onopgeloste bestanddelen) met beluchtingsinstallatie en/of strofilter (t.b.v. het ijzergehalte).

## 4.5 Toetsing van de analyseresultaten

### 4.5.1 Bodem en grondwater

Voor zware metalen en organische verbindingen dient een correctie plaats te vinden op basis van het gemeten lutum- en/of organisch stofgehalte in de bodem. Op basis van de gemeten gehalten aan lutum en organische stof worden de gerapporteerde gehalten omgerekende naar standaard bodem (10% organisch stof en 25% lutum).

In Tabel 4.1 (grondmonsters) [en Tabel 4.2 (watermonsters)] zijn alleen de onderzochte parameters vermeld waarvan de gehalten dan wel concentraties] de achtergrondwaarden (grondmonsters) c.q. streefwaarden (grondwater)] overschrijden. De toetsing van alle parameters is opgenomen als bijlage 5.

Tabel 4.1: getoetste analyseresultaten grond(meng)monsters in mg/kgds

Analyse-monster	Boring	Traject (m -mv)	Textuur	Visuele waarneming	Analysepakket	> AW	GSSD	Toets Wbb/RG	Toets Bbk
Inrit lage Barakken									
Tank									
1004A-1	1004A	2,50 - 2,70	Klei	geen olie-water reactie	olie/BTEXN	-	-	-	-
Bourgognestraat 36									
Tanks									
1018A-8	1018A	2,50 - 2,70	Leem	geen olie-water reactie	olie/BTEXN	-	-	-	-
1025A-1	1025A	2,50 - 2,70	Leem	sp. baksteen, geen olie-water reactie	olie/BTEXN	-	-	-	-
Leidingwerk									
1019-3	1019	0,60 - 0,80	Zand	sp. baksteen, sp. kalksteen	olie/BTEXN	-	-	-	-
1023-5	1023	0,60 - 0,80	Zand	geen olie-water reactie	olie/BTEXN	-	-	-	-
1029-4	1029	0,70 - 0,90	Zand	geen olie-water reactie	olie/BTEXN	-	-	-	-
Bourgognestraat 26									
Tank									
1045A-1	1045A	2,50 - 2,70	Leem	geen olie-water reactie	olie/BTEXN	-	-	-	-
1046-11	1046	2,00 - 2,20	Leem	zw. baksteen., sp. kalksteen, geen olie-water reactie	olie/BTEXN	-	-	-	-
Leidingwerk									
1047-3	1047	0,25 - 0,45	Zand	zw. baksteen., sp. kalksteen, geen olie-water reactie	olie/BTEXN	-	-	-	-
1048-3	1048	0,80 - 1,00	Zand	sp. baksteen, sp. kalksteen, geen olie-water reactie	olie/BTEXN	-	-	-	-
Hardchromlocaties									
PFAS1	PFAS1	0,50 - 0,70	Zand	sp. kalk, sp. baksteen	PFAS	-	0,1	<RG	AW
PFAS2	PFAS2	2,50 - 3,00	Zand		PFAS	-	0,2	<RG	AW

Tabel 4.2: getoetste analyseresultaten grondwatermonsters in µg/l

Nr.	Waterstand (cm-mv)	Onderzijde filter (cm-mv)	Zuurgraad (pH)	Geleidbaarheid (µS/cm)	Turbiditeit (NTU)	Analyseparameter	Parameters >S/DG	Conc.	Toets Wbb/RG
Inrit lage Barakken									
13a	333	610	7,3	1.220	23	Olie en BTEXN			
Bourgognestraat 26									
9a	345	425	8,2	430	55	Olie en BTEXN	Xylenen Naftaleen	0,39 0,02	* *
Bourgognestraat 36									
A1	328	490	7,6	860	28	Olie en BTEXN			
10	320	500	7,5	1.020	56	Olie en BTEXN			
3001	325	490	7,5	900	22,8	Olie en BTEXN			
VOCL-verontreiniging									
H	332	424	7,4	800	0,42	VOCL	1,1,1-trichloorethaan	0,34	*



Nr.	Waterstand (cm-mv)	Onderzijde filter (cm-mv)	Zuurgraad (pH)	Geleidbaarheid (µS/cm)	Turbiditeit (NTU)	Analyseparameter	Parameters >S/DG	Conc.	Toets Wbb/RG
1	295	470	7,1	1.100	26,8	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER 1,1,1- trichloorethaan	1,27  98  0,15	*  ***
1a	299	470	7,7	660	1200	VOCL	PER	5,2	*
2	3,26	400	7,2	1.320	22	VOCL	PER	0,67	*
101	291	500	7,3	1.070	36	VOCL	PER	27	**
102	311	-	7,1	670	25,6	VOCL	PER	35	**
103	2,96	490	7,5	730	23	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER 1,1,1- trichloorethaan	1,47  20  0,14	*  *  *
110	3,67	-	6,2	1.120	18,7	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER	0,78  33	*  *
113	324	465	6,6	1.080	36	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER	0,74  24	*  **
114	318	610	6,5	11.120	44	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER 1,1,1- trichloorethaan	1,37  94  0,13	*  ***  *
117	335	1.100	6,9	980	14	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER	1,97  61	*  ***
	335	15.806	7,1	885	21	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER	5,03  52	*  ***
3003	350	500	7,7	1.050	22,8	VOCL	PER	6,7	*
3004	320	480	7,3	1.140	33	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER	0,24  10	*  *

Nr.	Waterstand (cm-mv)	Onderzijde filter (cm-mv)	Zuurgraad (pH)	Geleidbaarheid (µS/cm)	Turbiditeit (NTU)	Analyseparameter	Parameters >S/DG	Conc.	Toets Wbb/RG
	318	800	7,3	1.180	15,8	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER 1,1,1- trichloorethaan	1,47  100 0,20	*  *** *
3005	326	-	7,4	1.040	25,8	VOCL	PER	20	*
3008	327	515	7,2	1.130	28	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER	0,81  5,0	*  *
	327	820	7,3	1.120	24,8	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER	1,27  46	*  ***
3009	322	500	7,2	1.220	25,7	VOCL	PER	3,0	*
	322	600	7,0	1.770	14	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER 1,1,1- trichloorethaan	1,37  56 0,14	*  *** *
3011	300	600	7,2	1.180	34,7	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER 1,1,1- trichloorethaan	1,17  51 0,14	*  *** *
13a	333	610	7,3	1.220	23	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER 1,1,1- trichloorethaan	2,47  93 0,21	*  *** *
	3,29	10.000	7,4	1.230	36	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER	1,77  62	*  ***
9a	345	425	8,2	430	55	VOCL	PER	0.27	*
A1	328	490	7,6	860	28	VOCL			
10	320	500	7,5	1.020	56	VOCL	som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen PER	0,81  26	*  **

Nr.	Waterstand (cm-mv)	Onderzijde filter (cm-mv)	Zuurgraad (pH)	Geleidbaarheid ( $\mu\text{S}/\text{cm}$ )	Turbiditeit (NTU)	Analyseparameter	Parameters >S/DG	Conc.	Toets Wbb/RG
							1,1,1- trichloorethaan	0,29	*
3001	325	490	7,5	900	22,8	VOCL	PER	0,22	*
PFAS1	335	500	7,09	1.380	789	PFAS	PFOS PFOA	86 1,5	<RG+ <RG
PFAS2	330	490	7,46	380	84	PFAS	PFOS PFOA	18 5,5	<RG+ <RG

Verklaring gebruikte afkortingen	
Wbb	: Wet bodembescherming
AW	: achtergrondwaarde 2000
S	: streefwaarde
T	: "tussenwaarde"
I	: interventiewaarde
RG	: risicogrenzen (PFAS)
DG	: detectiegrens (PFAS)
GSSD	: gestandaardiseerde meetwaarde (gehalte)
Bbk	: Besluit bodemkwaliteit (indicatief)
NVB	: niet vormgegeven bouwstof
AW	: voldoet indicatief aan klasse "achtergrondwaarde"
MWW	: voldoet indicatief aan klasse "wonen"
MWI	: voldoet indicatief aan klasse "industrie"
NT	: indicatief "niet toepasbaar"

Verklaring der tekens	
*	: groter dan AW/S en kleiner of gelijk aan T
**	: groter dan T en kleiner of gelijk aan I
***	: groter dan I
-	: geen waarde vastgesteld
+	: de norm voor drinkwater is overschreden, maar de norm voor poriewater niet

## 4.5.2 Lozingsparameters

Op basis van de gemeten concentraties uit het lozingspakket blijkt dat deze geen belemmeringen vormen voor lozing op een oppervlaktewater, in een voorziening voor het inzamelen en transport voor afvalwater, of in een vuilwaterriool, mits wordt voldaan aan de overige eisen uit het Blbi.

## 4.6 Vergelijking met onderzoek uit 2010

De analyseresultaten van het tankonderzoek zijn vergelijkbaar met de resultaten uit 2010. Er zijn tussentijds geen significante bodemverontreinigingen als gevolg van het (on)gebruik van de tanks opgetreden.

Op basis van de analyseresultaten van het nieuwe onderzoek naar de VOCL-verontreiniging in het grondwater wordt geconcludeerd dat deze nog plaatselijk voorkomen binnen en buiten het plangebied. Hoewel de pluim iets in noordelijke richting lijkt te zijn verschoven, heeft dit geen gevolgen voor de uitgangspunten uit het deelsaneringsplan.

Ter plaatse van de hardchrominstallaties is vastgesteld dat naast de eerder onderzochte parameters, ook voor PFAS geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. In de bodem zijn gehalten aan PFAS aangetroffen beneden de achtergrondwaarden. In het grondwater komen verhoogde concentraties aan PFAS voor ten opzichte van de detectielimiet. Hierbij wordt de norm voor drinkwater overschreden, maar niet die van poriewater. Omdat op de locatie geen grondwater voor consumptie zal worden opgepompt is de toetsing aan consumptie niet relevant. Omdat er in de grond geen verhoogde gehalten zijn gemeten is er geen verband tussen

de concentraties in het grondwater en de activiteiten op de locatie. Er zijn namelijk slechts marginaal verhoogde gehalten aan PFAS in de bodem aangetroffen boven de detectielimiet, doch beneden de achtergrondwaarden. Uit onderzoek van het RIVM blijkt bovendien dat PFAS overal in Nederland in de bodem en het grondwater kunnen zitten, zonder dat daar een aantoonbare lokale bron voor is.

De licht verhoogde concentraties aan PFAS in het grondwater en de bodem hebben geen gevolgen voor de uitgangspunten uit het deelsaneringsplan.

Er zijn op basis van het vooronderzoek geen aanwijzingen dat de in 2010 vastgestelde bodemkwaliteit, incl. de plaatselijk aangetroffen immobiele sterke verontreinigingen met zware metalen sindsdien zijn verspreid, of dat de locatie aanvullend verontreinigd is geraakt.

# 5 Samenvatting

Geonius Milieu B.V. heeft in opdracht van Gemeente Maastricht een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd ten behoeve van projectplan "Palace" te Maastricht.

Aanleiding voor dit actualiserend bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de locatie en de nadere voorbereidingen voor het saneren en bouwrijp maken van de locatie. Doelstelling van het onderzoek is het bepalen of er wijzigingen in de verontreinigingssituatie zijn opgetreden ten opzichte van de onderzoeksgegevens uit het verleden, en dan met name een bodemonderzoek en het hierop gebaseerde deelsaneringsplan van Witteveen+Bos uit 2010 (MT913-2;mome/010; 18 februari 2011). Naar aanleiding van het saneringsplan is door gemeente Maastricht in 2011 reeds een definitieve beschikking bodemsanering locatie "Palace" te Maastricht afgegeven (2011.47583; 21 september 2011).

## 5.1 Bodem

Op basis van het actualiserend bodemonderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn dat de bodem sinds 2010 aanvullend verontreinigd is geraakt als gevolg van het gebruik van het gebied. De eerder vastgestelde immobiele sterke verontreinigingen aan zware metalen zullen niet zijn verspreid. Middels het recent uitgevoerd tankonderzoek is ook vastgesteld dat sinds 2010 ter plaatse geen wijziging in de bodemkwaliteit is opgetreden.

## 5.2 Asbest in bodem

Er zijn geen aanwijzingen dat de bodem tussentijds aanvullend verontreinigd is ten opzichte van de situatie in 2010.

## 5.3 PFAS

De voormalige hardchroominstallaties hebben niet geleid tot verontreinigingen met PFAS tot boven de achtergrondwaarde in de bodem. Het grondwater is licht verontreinigd met PFAS, maar dit is niet te herleiden naar de (voormalige) activiteiten op de locatie. De vastgestelde concentraties aan PFAS hebben geen invloed op de uitgangspunten of voorwaarden uit het saneringsplan en de beschikking die daarop is afgegeven.

## 5.4 VOCL-verontreiniging

Middels het recent uitgevoerd onderzoek naar VOCL in het grondwater wordt geconcludeerd dat nog steeds sprake is van plaatselijk sterk verhoogde concentraties binnen en buiten het plangebied. Aanpak van deze verontreiniging vindt plaats volgens Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer (Ggb) Maastricht-Oost.

## 5.5 Bemaling

Op basis van de gemeten concentraties uit het lozingspakket blijkt dat deze geen belemmeringen vormen voor lozing van grondwater op een oppervlaktewater, in een voorziening voor het inzamelen en transport voor afvalwater, of in een vuilwaterriool, mits wordt voldaan aan de overige eisen uit het Blbi. Ten aanzien van de concentraties aan VOCL en mogelijk PFAS kan bevoegd gezag aanvullende lozingseisen stellen. Geadviseerd wordt om de voorwaarden van eventuele lozing van grondwater af te stemmen met bevoegd gezag.

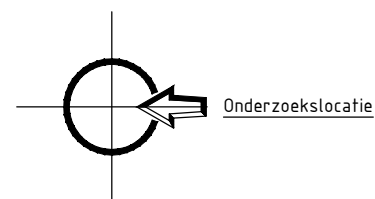
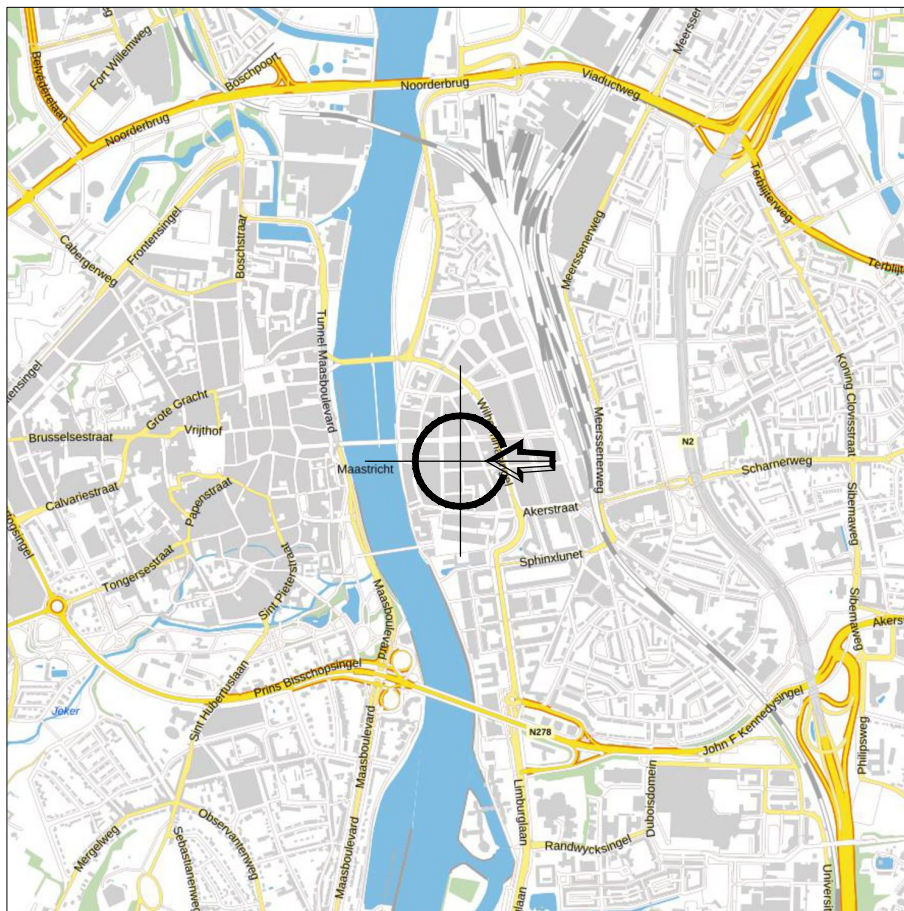
## 5.6 Conclusie

De data die ten grondslag lag aan de uitgangspunten van het bodemonderzoek en deelsaneringsplan uit 2010 zijn sindsdien niet veranderd. De besluiten en voorwaarden uit de Beschikking van gemeente Maastricht uit 2011, die gebaseerd zijn op het onderzoek en saneringsplan uit 2010, zijn nog steeds relevant en bindend.

# Bijlagen

# Bijlage 1 Topografische overzichtskaart





X:	177.060
Y:	317.716

project	Actualiserend onderzoek "Palace" te Maastricht		
onderdeel	topografische kaart		
projectnr	MA210088.007	projectleider	[REDACTED]
bijlagenr	T1	getekend	[REDACTED]
datum	31-1-2022	formaat	A4

**GEONIUS** 

Geonius Milieu De Asselen Kuit 10 6161 RD Geleen  
 +31 (0) 88 1300 600 www.geonius.nl

schaal 1:25000

0  1250 

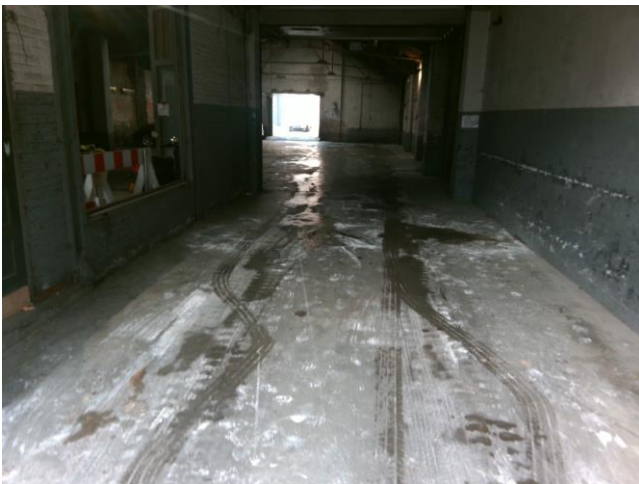
## Bijlage 2 Foto's locatie



F01



F02



F03



F04



F05



F06





F07



F08



F09



F10



F11



F12





F13



F14



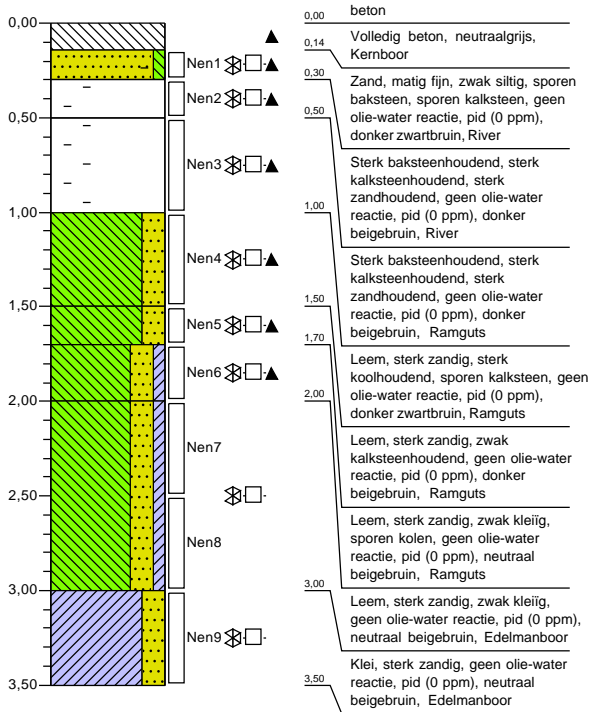
F15



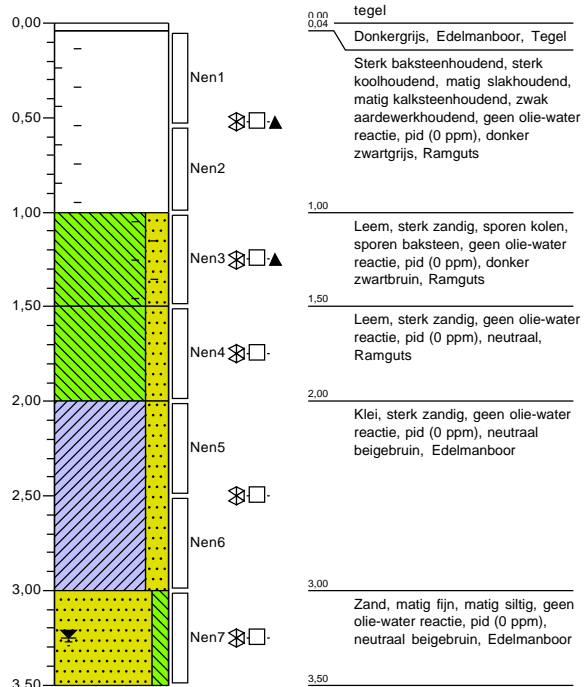
F16

## Bijlage 3 Boorstaten incl. legenda

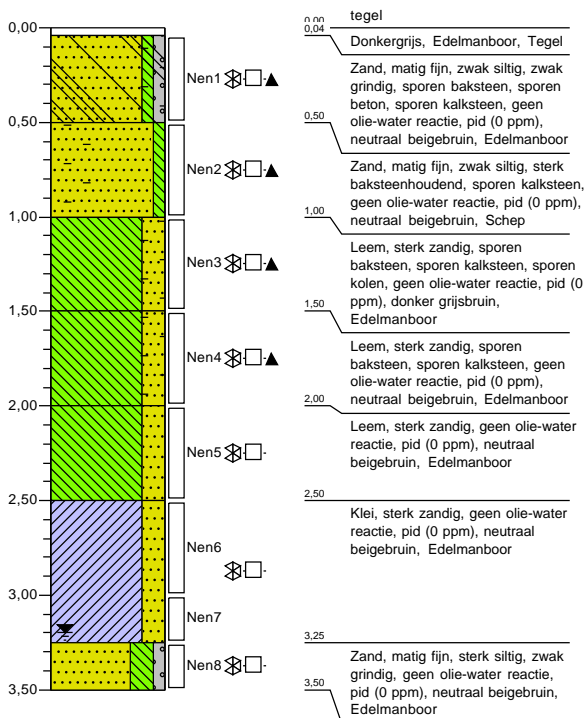
Boring: 9  
 Datum: 19-1-2022



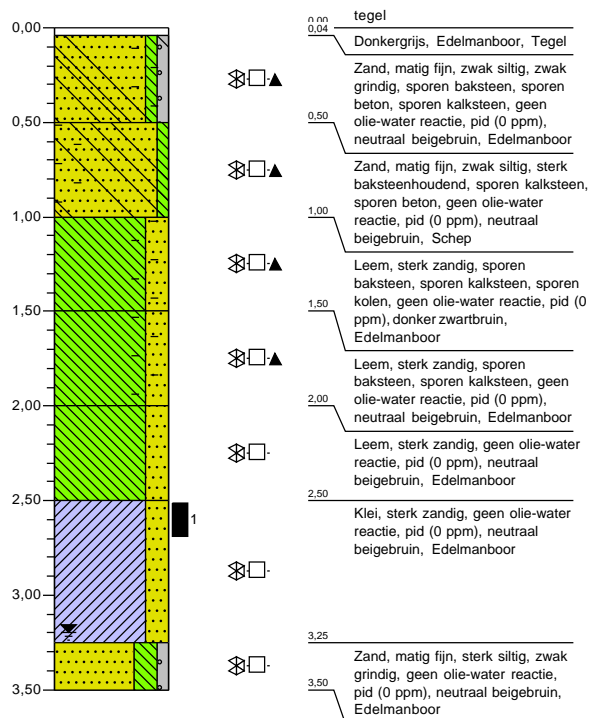
Boring: 13  
 Datum: 19-1-2022



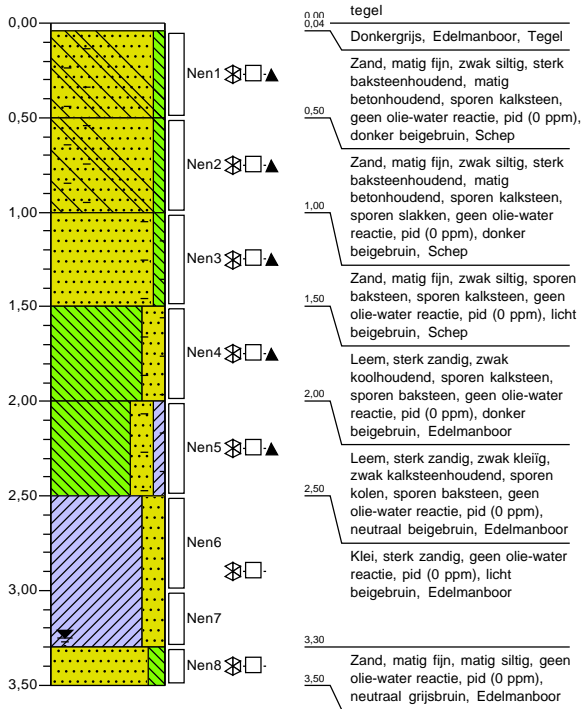
Boring: 1004  
 Datum: 19-1-2022



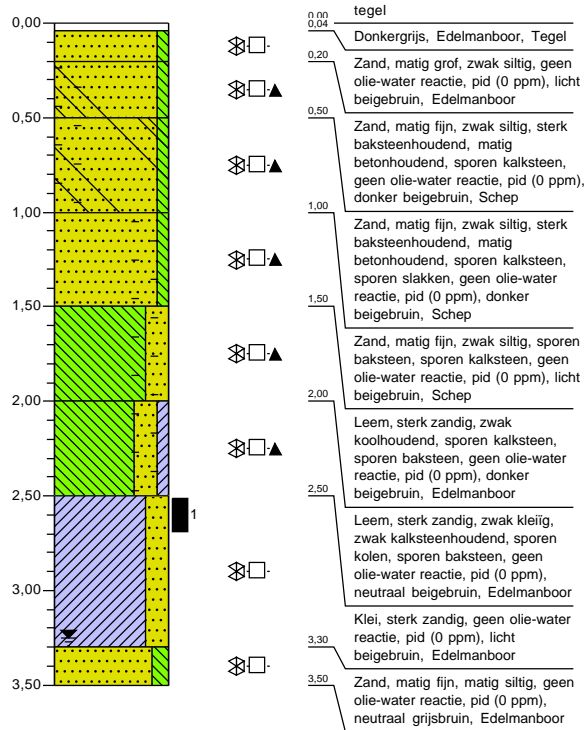
Boring: 1004A  
 Datum: 4-2-2022



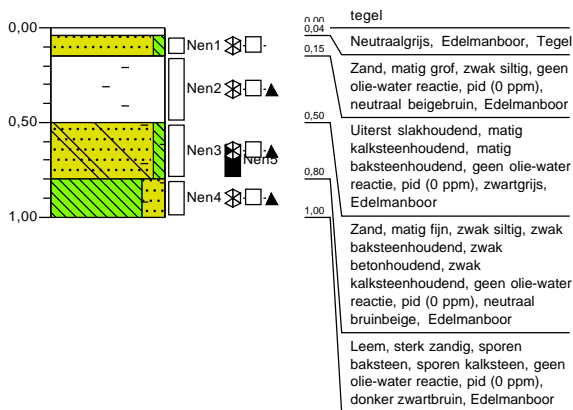
Boring: 1005  
 Datum: 19-1-2022



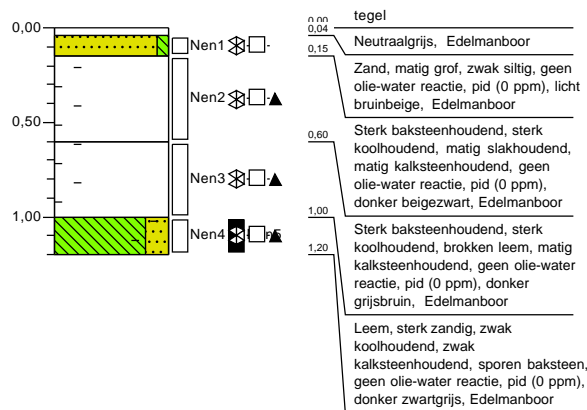
Boring: 1005A  
 Datum: 4-2-2022



Boring: 1006  
 Datum: 19-1-2022

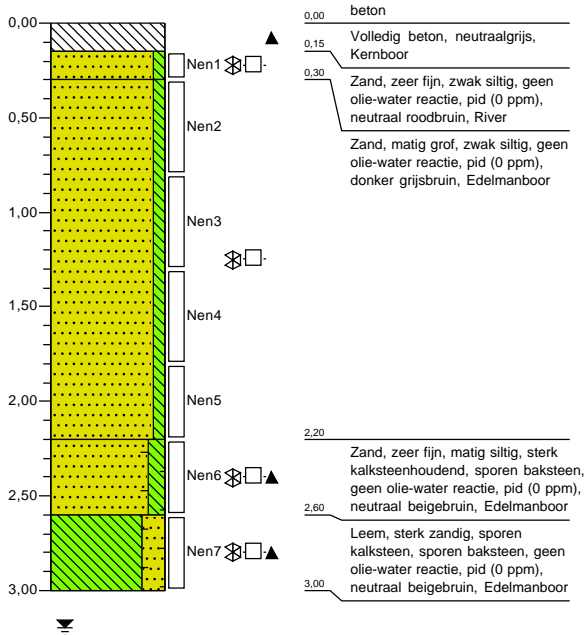


Boring: 1007  
 Datum: 19-1-2022

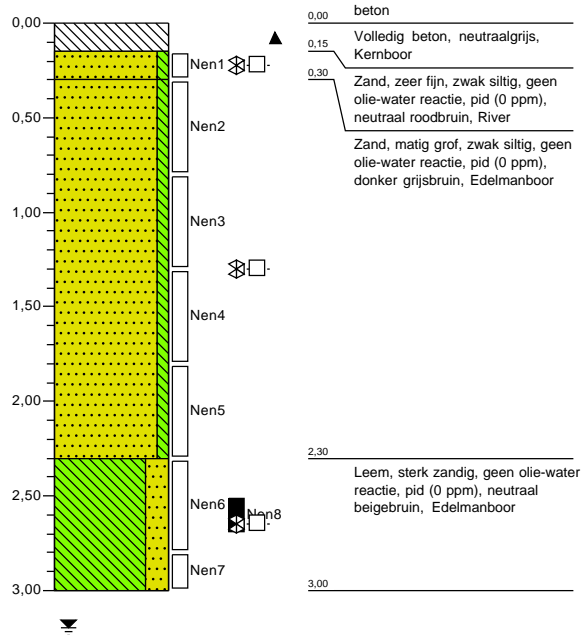




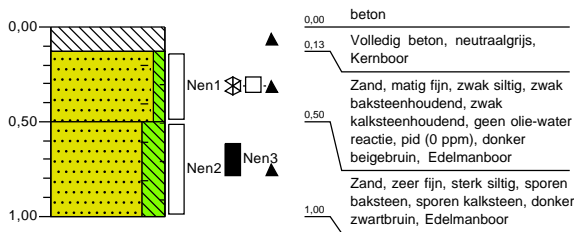
Boring: 1018  
 Datum: 18-1-2022



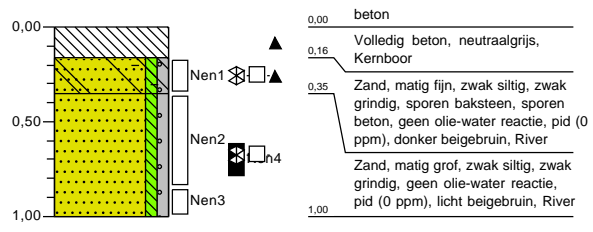
Boring: 1018A  
 Datum: 4-2-2022



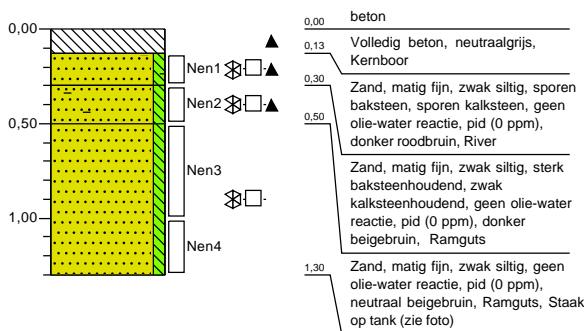
Boring: 1019  
 Datum: 18-1-2022



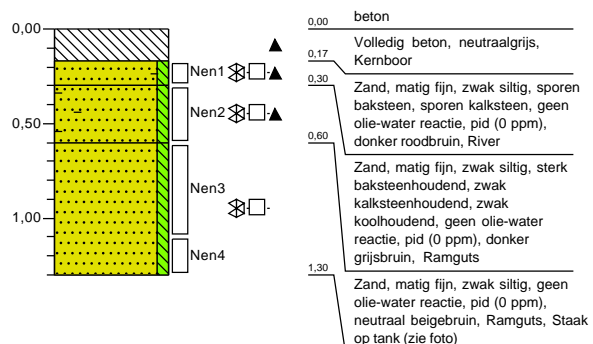
Boring: 1020  
 Datum: 18-1-2022



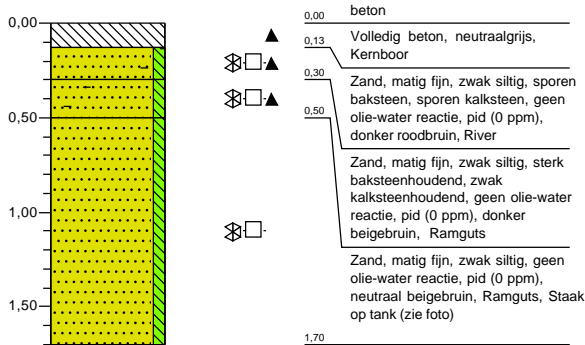
Boring: 1021  
 Datum: 18-1-2022



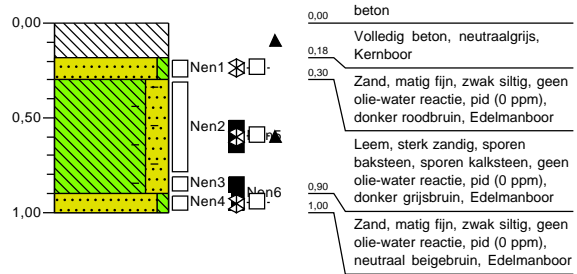
Boring: 1021A  
 Datum: 19-1-2022



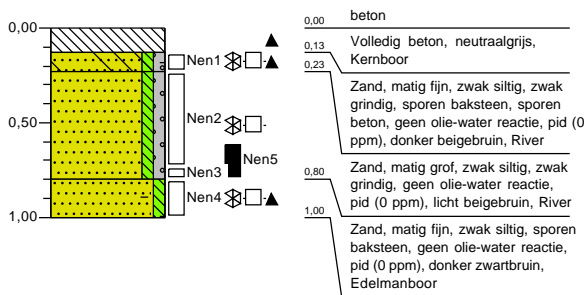
Boring: 1021B  
 Datum: 4-2-2022



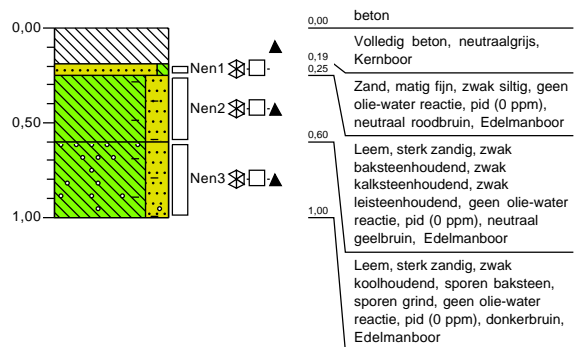
Boring: 1022  
 Datum: 18-1-2022



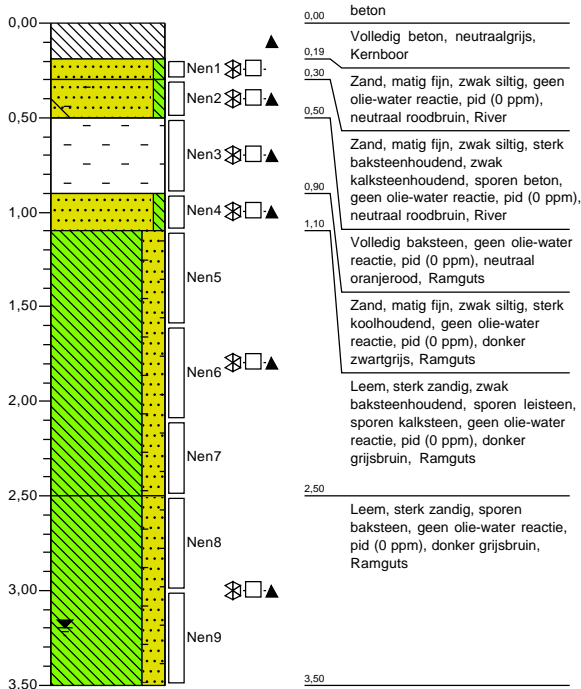
Boring: 1023  
 Datum: 18-1-2022



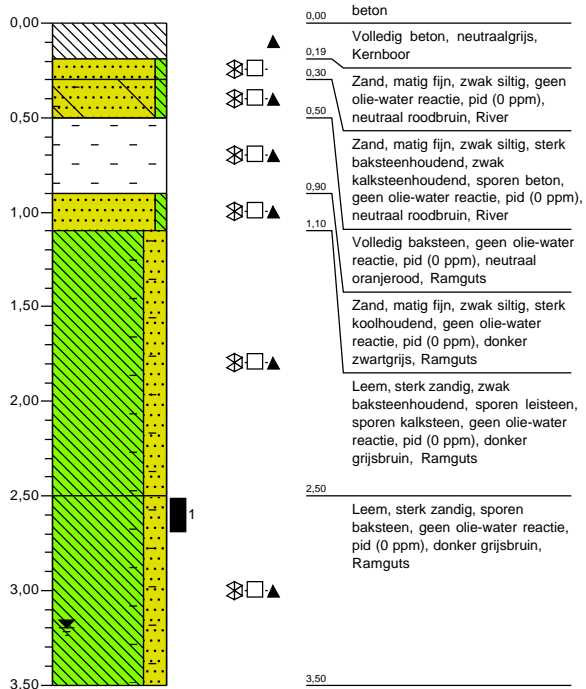
Boring: 1024  
 Datum: 18-1-2022



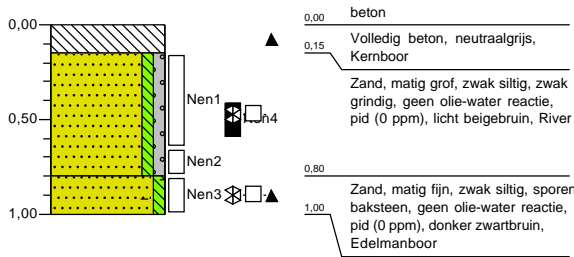
Boring: 1025  
 Datum: 18-1-2022



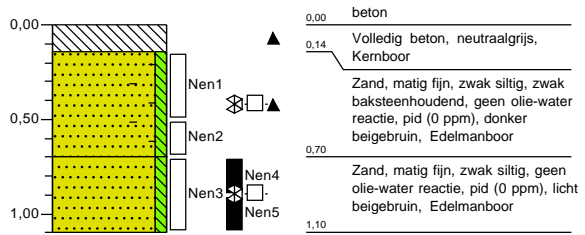
Boring: 1025A  
 Datum: 4-2-2022



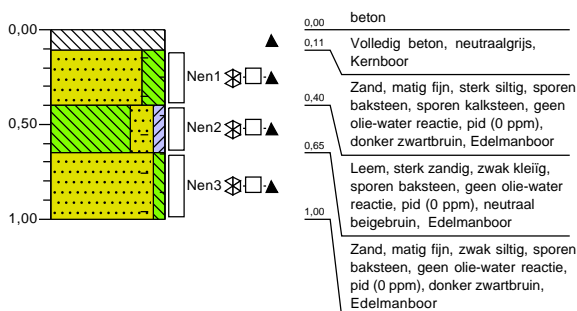
Boring: 1026  
 Datum: 18-1-2022



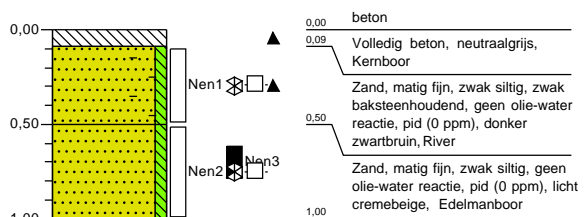
Boring: 1029  
 Datum: 18-1-2022



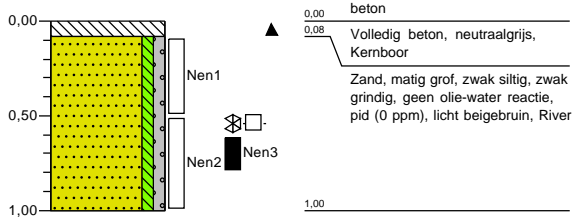
Boring: 1030  
 Datum: 18-1-2022



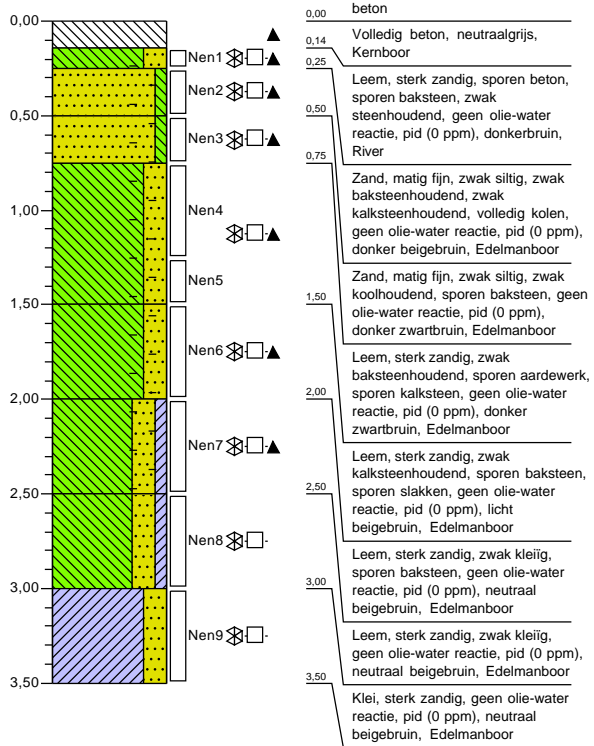
Boring: 1031  
 Datum: 18-1-2022



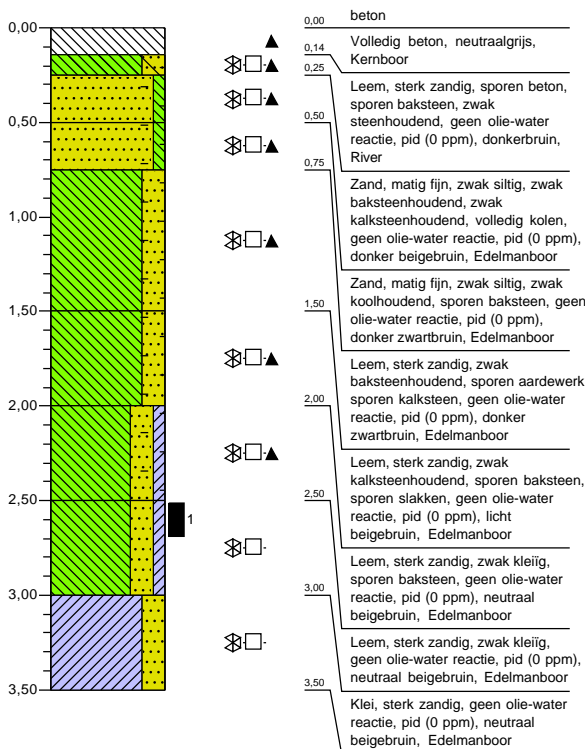
Boring: 1032  
 Datum: 18-1-2022



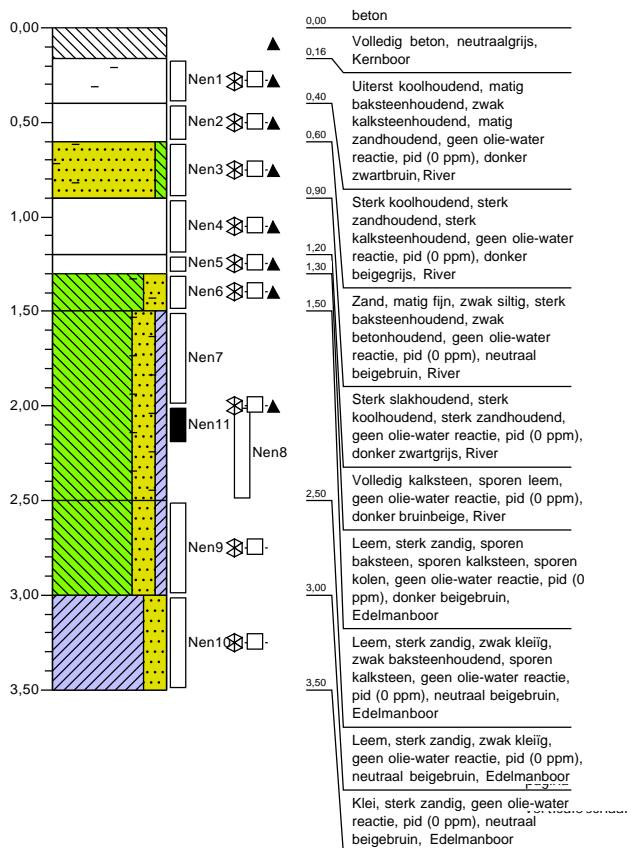
Boring: 1045  
 Datum: 19-1-2022



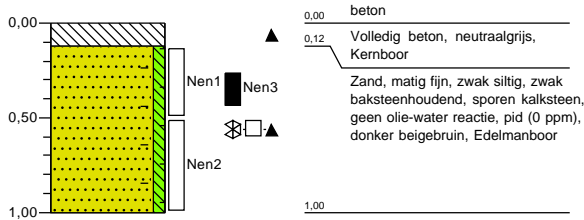
Boring: 1045A  
 Datum: 4-2-2022



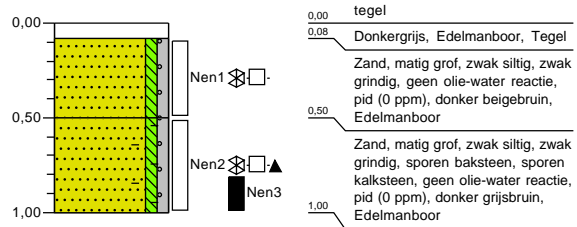
Boring: 1046  
 Datum: 19-1-2022



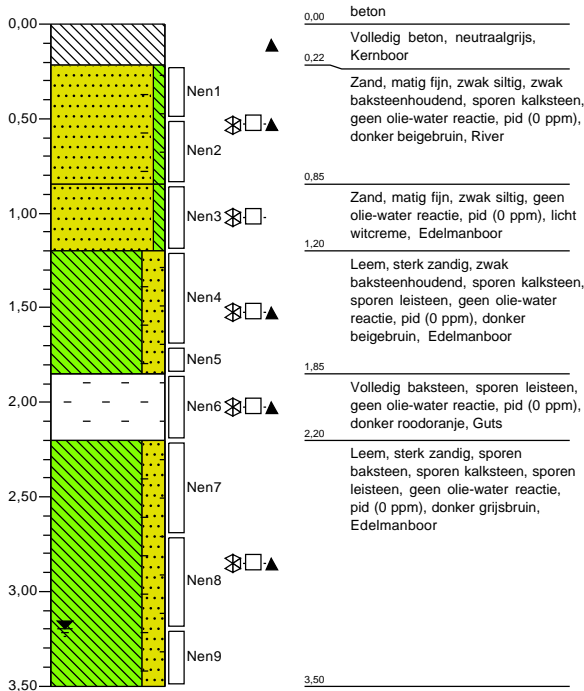
Boring: 1047  
 Datum: 18-1-2022



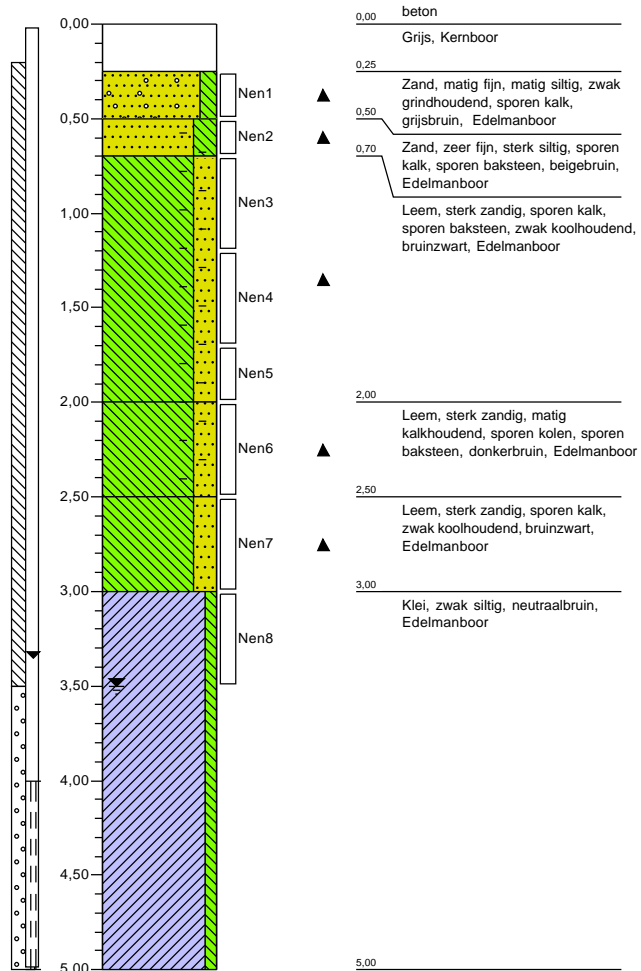
Boring: 1048  
 Datum: 19-1-2022



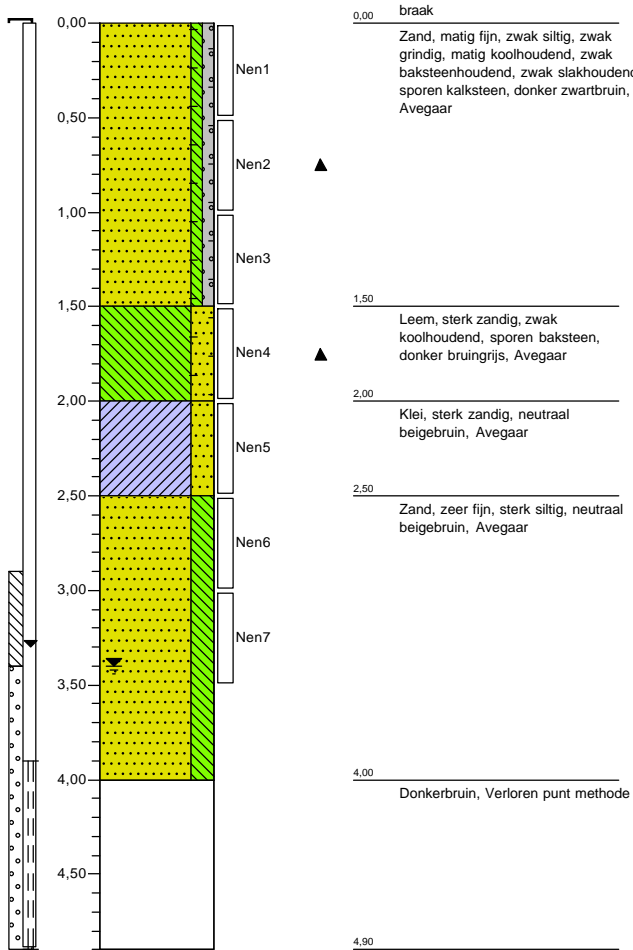
Boring: A  
 Datum: 18-1-2022



Boring: PFAS1  
 Datum: 8-4-2022



Boring: PFAS2  
 Datum: 8-4-2022



# Bijlage 4 Analysecertificaten

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Postbus 1097

6160 BB GELEEN

Blad 1 van 8

Uw projectnaam : Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Uw projectnummer : MA210088.007  
SGS rapportnummer : 13607151, versienummer: 1.  
Rapport-verificatienummer : 641G8W3A

Rotterdam, 28-01-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MA210088.007. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SGS laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 8 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 23 maart 2021 is SYNLAB Analytics & Services B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SGS Environmental Analytics B.V. Alle erkenningen van SYNLAB Analytics & Services B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Environmental Analytics B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
Technical Director



## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13607151 - 1

Orderdatum 21-01-2022  
 Startdatum 21-01-2022  
 Rapportagedatum 28-01-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie					
001	Grond (AS3000)	1019-3 1019 (60-80)					
002	Grond (AS3000)	1023-5 1023 (60-80)					
003	Grond (AS3000)	1029-4 1029 (70-90)					
004	Grond (AS3000)	1046-11 1046 (200-220)					
005	Grond (AS3000)	1047-3 1047 (25-45)					

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	78.9	96.5	94.9	81.9	80.7
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	7.5	1.3	0.6	3.2	6.1
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>
tolueen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.07 <sup>1)2)</sup>	0.07 <sup>1)2)</sup>	0.07 <sup>1)2)</sup>	0.07 <sup>1)2)</sup>	0.07 <sup>1)2)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds		0.18 <sup>3)</sup>	0.18 <sup>3)</sup>	0.18 <sup>3)</sup>	0.18 <sup>3)</sup>	0.18 <sup>3)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>	<0.05 <sup>1)</sup>
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	6
fractie C22-C30	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	7
fractie C30-C40	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13607151 - 1

Orderdatum 21-01-2022  
Startdatum 21-01-2022  
Rapportagedatum 28-01-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

**Voetnoten**

---

- 1 De conserveringstermijn van het monster is overschreden. Dit heeft mogelijk de representativiteit van het monster beïnvloed.
- 2 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
- 3 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13607151 - 1

Orderdatum 21-01-2022  
 Startdatum 21-01-2022  
 Rapportagedatum 28-01-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grond (AS3000)	1048-3 1048 (80-100)

Analyse	Eenheid	Q	006
monster voorbehandeling		S	Ja
droge stof	gew.-%	S	86.3
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	-	S	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	3.7
<i>VLUCHTIGE AROMATEN</i>			
benzeen	mg/kgds	S	0.07 <sup>1)</sup>
tolueen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.07 <sup>1)2)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.21 <sup>3)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.05 <sup>1)</sup>
<i>MINERALE OLIE</i>			
fractie C10-C12	mg/kgds		<5
fractie C12-C22	mg/kgds		12
fractie C22-C30	mg/kgds		14
fractie C30-C40	mg/kgds		12
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	40

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13607151 - 1

Orderdatum 21-01-2022  
Startdatum 21-01-2022  
Rapportagedatum 28-01-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

006 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

**Voetnoten**

---

- 1 De conserveringstermijn van het monster is overschreden. Dit heeft mogelijk de representativiteit van het monster beïnvloed.
- 2 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
- 3 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13607151 - 1

Orderdatum 21-01-2022  
 Startdatum 21-01-2022  
 Rapportagedatum 28-01-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: conform NEN-EN 16179. Grond (AS3000): conform NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 15934. Grond (AS3000): AS3010-2 en NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	AS3010-3 (org. stof gecorrigeerd voor 5,4 % lutum) en NEN 5754
benzeen	Grond (AS3000)	AS3030-1 en NEN-EN-ISO 22155
tolueen	Grond (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grond (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal BTEX (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Eigen methode (headspace GCMS)
naftaleen	Grond (AS3000)	AS3030-1 en NEN-EN-ISO 22155
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	AS3010-7 en NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	L2232217	18-01-2022	18-01-2022	ALC211
002	L2232225	21-01-2022	18-01-2022	ALC211
003	L2232220	18-01-2022	18-01-2022	ALC211
004	L2232214	19-01-2022	19-01-2022	ALC211
005	L2232216	18-01-2022	18-01-2022	ALC211
006	L2232215	19-01-2022	19-01-2022	ALC211

Paraaf :



## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13607151 - 1

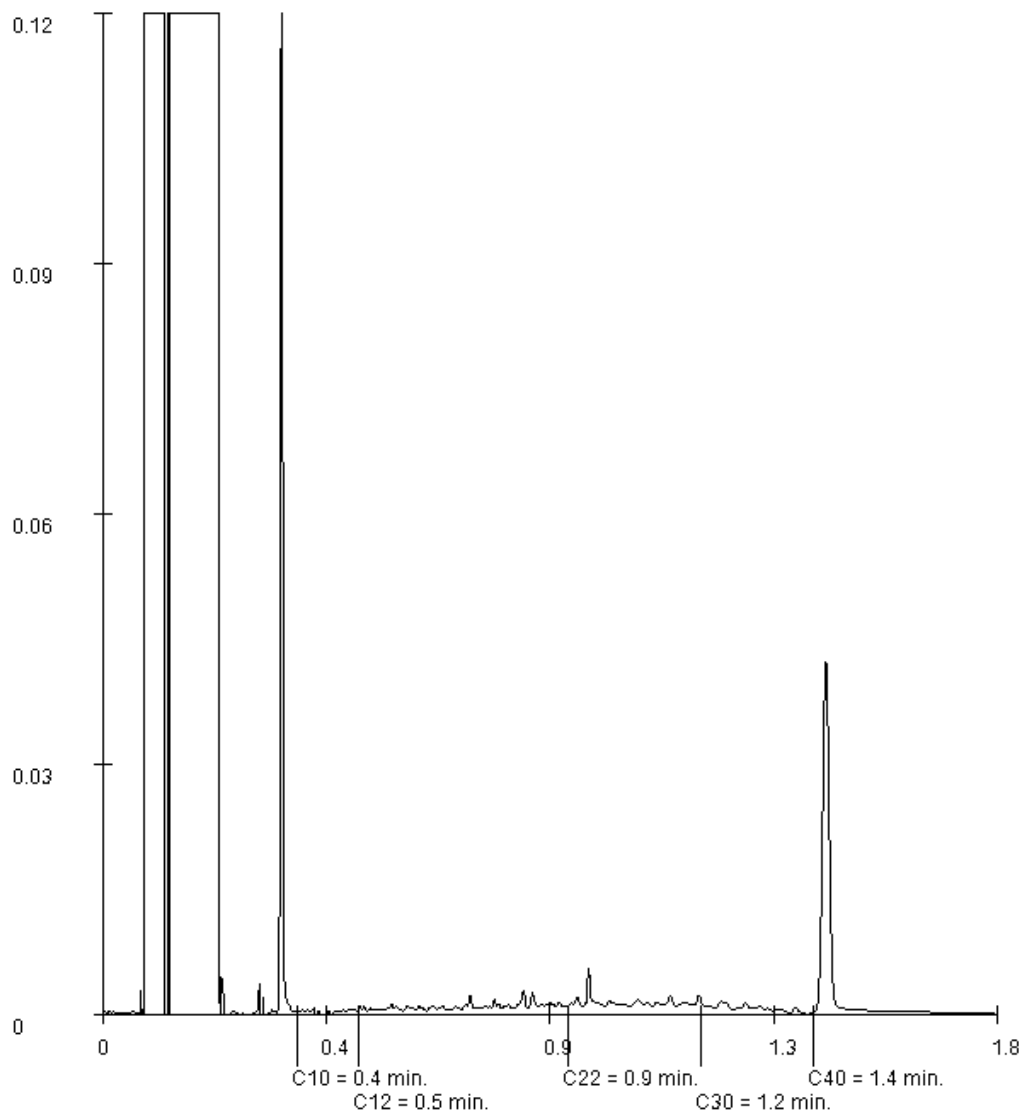
Orderdatum 21-01-2022  
 Startdatum 21-01-2022  
 Rapportagedatum 28-01-2022

Monsternummer: 005  
 Monster beschrijvingen 1047-3 1047 (25-45)

### Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13607151 - 1

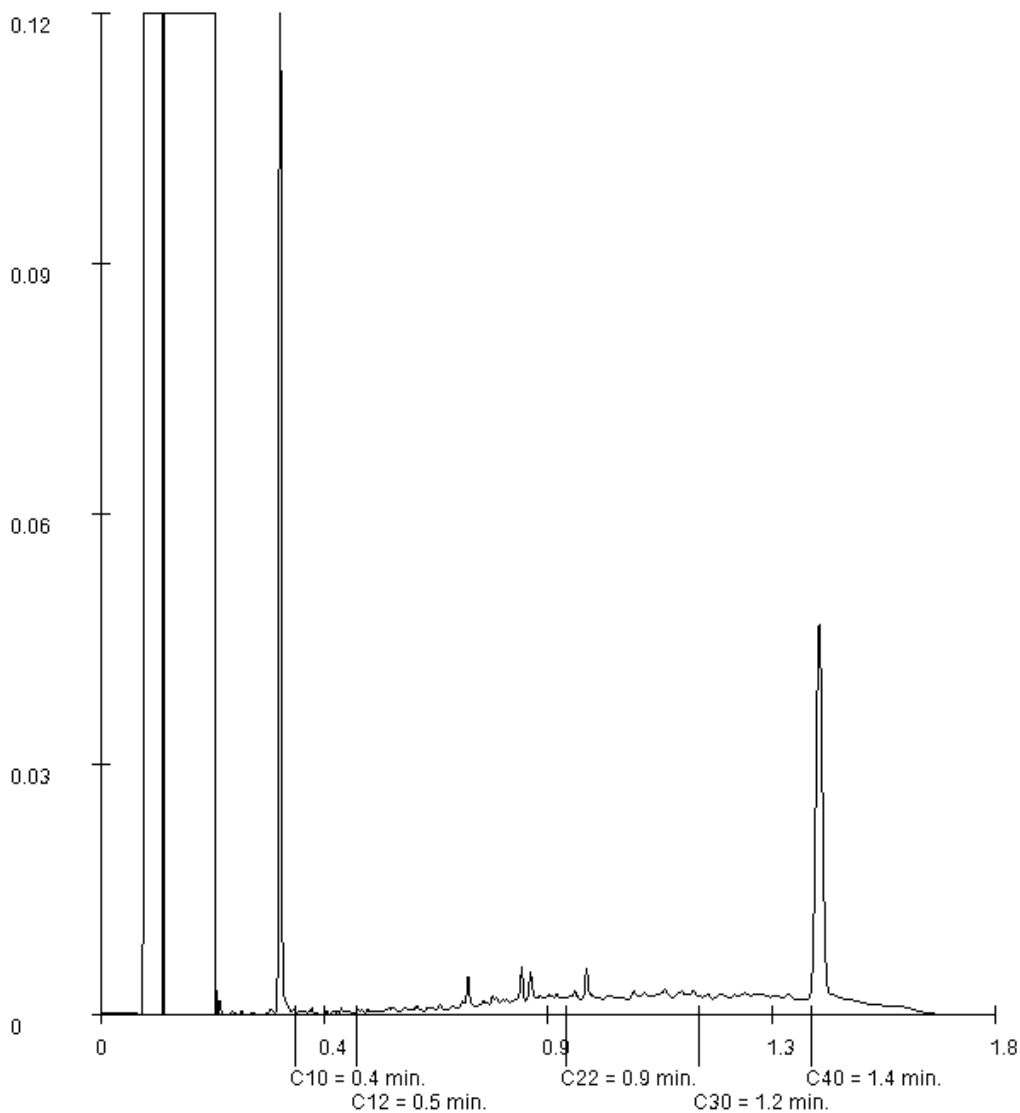
Orderdatum 21-01-2022  
 Startdatum 21-01-2022  
 Rapportagedatum 28-01-2022

Monsternummer: 006  
 Monster beschrijvingen 1048-3 1048 (80-100)

### Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Postbus 1097

6160 BB GELEEN

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Uw projectnummer : MA210088.007  
SGS rapportnummer : 13615615, versienummer: 1.  
Rapport-verificatienummer : FSLY4135

Rotterdam, 06-02-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MA210088.007. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SGS laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

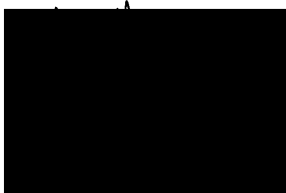
Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 23 maart 2021 is SYNLAB Analytics & Services B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SGS Environmental Analytics B.V. Alle erkenningen van SYNLAB Analytics & Services B.V blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Environmental Analytics B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Technical Director



## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

 Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13615615 - 1

 Orderdatum 04-02-2022  
 Startdatum 04-02-2022  
 Rapportagedatum 06-02-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie				
001	Grond (AS3000)	1004A-1 1004A (250-270)				
002	Grond (AS3000)	1018A-8 1018A (250-270)				
003	Grond (AS3000)	1025A-1 1025A (250-270)				
004	Grond (AS3000)	1045A-1 1045A (250-270)				

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	79.4	91.3	74.4	79.9
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	4.0	1.9	12.1	2.8
<i>VLUCHTIGE AROMATEN</i>						
benzeen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
tolueen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
ethylbenzeen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
o-xyleen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
p- en m-xyleen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
xylenen (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.07 <sup>1)</sup>	0.07 <sup>1)</sup>	0.07 <sup>1)</sup>	0.07 <sup>1)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.18 <sup>2)</sup>	0.18 <sup>2)</sup>	0.18 <sup>2)</sup>	0.18 <sup>2)</sup>
naftaleen	mg/kgds	S	<0.05	<0.05	<0.05	<0.05
<i>MINERALE OLIE</i>						
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	6	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		<5	<5	<5	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		<5	<5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13615615 - 1

Orderdatum 04-02-2022  
Startdatum 04-02-2022  
Rapportagedatum 06-02-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 

**Voetnoten**

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
- 2 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13615615 - 1

Orderdatum 04-02-2022  
 Startdatum 04-02-2022  
 Rapportagedatum 06-02-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: conform NEN-EN 16179. Grond (AS3000): conform NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 15934. Grond (AS3000): AS3010-2 en NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	AS3010-3 (org. stof gecorrigeerd voor 5,4 % lutum) en NEN 5754
benzeen	Grond (AS3000)	AS3030-1 en NEN-EN-ISO 22155
tolueen	Grond (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grond (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grond (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal BTEX (0.7 factor)	Grond (AS3000)	eigen methode (headspace GCMS)
naftaleen	Grond (AS3000)	AS3030-1 en NEN-EN-ISO 22155
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	AS3010-7 en NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	L2245596	04-02-2022	04-02-2022	ALC211
002	L2245594	04-02-2022	04-02-2022	ALC211
003	L2245593	04-02-2022	04-02-2022	ALC211
004	L2245592	04-02-2022	04-02-2022	ALC211

Paraaf :

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13615615 - 1

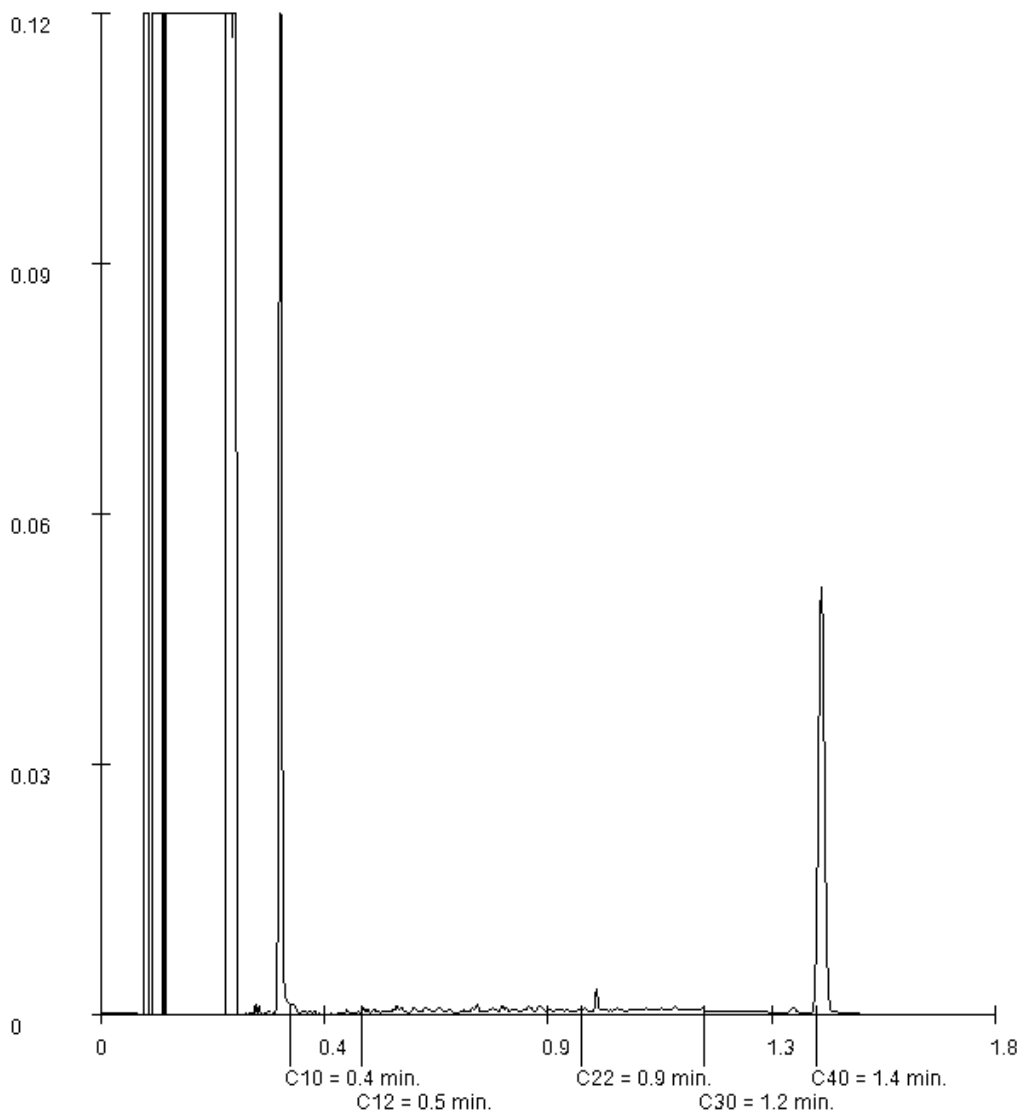
Orderdatum 04-02-2022  
 Startdatum 04-02-2022  
 Rapportagedatum 06-02-2022

Monsternummer: 003  
 Monster beschrijvingen 1025A-1 1025A (250-270)

### Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

[REDACTED]

Postbus 1097

6160 BB GELEEN

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Uw projectnummer : MA210088.007  
SGS rapportnummer : 13607152, versienummer: 1.  
Rapport-verificatienummer : PF7XH3ZA

Rotterdam, 25-01-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MA210088.007. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SGS laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 23 maart 2021 is SYNLAB Analytics & Services B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SGS Environmental Analytics B.V. Alle erkenningen van SYNLAB Analytics & Services B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Environmental Analytics B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

  
[REDACTED]

Technical Director

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13607152 - 1

Orderdatum 21-01-2022  
 Startdatum 21-01-2022  
 Rapportagedatum 25-01-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	H-1-1 H (324-424)

Analyse	Eenheid	Q	001
<i>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</i>			
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 <sup>1)</sup>
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.34
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13607152 - 1

Orderdatum 21-01-2022  
Startdatum 21-01-2022  
Rapportagedatum 25-01-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

**Voetnoten**

---

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13607152 - 1

Orderdatum 21-01-2022  
 Startdatum 21-01-2022  
 Rapportagedatum 25-01-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G6992958	19-01-2022	19-01-2022	ALC236
001	G6992957	19-01-2022	19-01-2022	ALC236

Paraaf : 



## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Postbus 1097

6160 BB GELEEN

Blad 1 van 15

Uw projectnaam : Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Uw projectnummer : MA210088.007  
SGS rapportnummer : 13611076, versienummer: 1.  
Rapport-verificatienummer : 89ZSRY73

Rotterdam, 04-02-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MA210088.007. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SGS laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

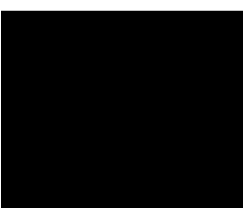
Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 15 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 23 maart 2021 is SYNLAB Analytics & Services B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SGS Environmental Analytics B.V. Alle erkenningen van SYNLAB Analytics & Services B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Environmental Analytics B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Technical Director

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13611076 - 1

Orderdatum 28-01-2022  
 Startdatum 28-01-2022  
 Rapportagedatum 04-02-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie					
001	Grondwater (AS3000)	1-1-1 1					
002	Grondwater (AS3000)	1a-1-1 1a					
003	Grondwater (AS3000)	2-1-1 2					
004	Grondwater (AS3000)	9a-1-1 9a					
005	Grondwater (AS3000)	10-1-1 10					

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	µg/l	S				<0.2	<0.2
tolueen	µg/l	S				0.24	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	S				<0.2	<0.2
o-xyleen	µg/l	S				0.14	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S				0.25	<0.2
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S				0.39 <sup>1)</sup>	0.21 <sup>1)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l	S				0.91 <sup>1)</sup>	0.63 <sup>1)</sup>
naftaleen	µg/l	S				0.02	<0.02
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	0.38
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	1.2	<0.1	<0.1	<0.1	0.74
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	1.27 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	0.81 <sup>1)</sup>
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
tetrachlooretheen	µg/l	S	98	5.2	0.67	0.27	26
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.15	<0.1	<0.1	<0.1	0.29
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	0.55	<0.2	<0.2	<0.2	0.41
chloroform	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10-C12	µg/l					<25	<25
fractie C12-C22	µg/l					<25	<25
fractie C22-C30	µg/l					<25	<25
fractie C30-C40	µg/l					<25	<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S				<50	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13611076 - 1

Orderdatum 28-01-2022  
Startdatum 28-01-2022  
Rapportagedatum 04-02-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

**Voetnoten**

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

 Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13611076 - 1

 Orderdatum 28-01-2022  
 Startdatum 28-01-2022  
 Rapportagedatum 04-02-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
006	Grondwater (AS3000)	13a-1-1 13a
007	Grondwater (AS3000)	13a-2-1 13a
008	Grondwater (AS3000)	101-1-1 101
009	Grondwater (AS3000)	103-1-1 102
010	Grondwater (AS3000)	103-1-2 103

Analyse	Eenheid	Q	006	007	008	009	010
<i>VLUCHTIGE AROMATEN</i>							
benzeen	µg/l	S	<0.2				
tolueen	µg/l	S	<0.2				
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2				
o-xyleen	µg/l	S	<0.1				
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2				
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 <sup>1)</sup>				
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l	S	0.63 <sup>1)</sup>				
naftaleen	µg/l	S	<0.02				
<i>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</i>							
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	2.4	1.7	<0.1	<0.1	1.4
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	2.47 <sup>1)</sup>	1.77 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	1.47 <sup>1)</sup>
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
tetrachlooretheen	µg/l	S	93	62	27	35	20
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.21	<1.0 <sup>2)</sup>	<0.1	<0.1	0.14
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	0.85	0.74	<0.2	0.24	1.0
chloroform	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
<i>MINERALE OLIE</i>							
fractie C10-C12	µg/l		<25				
fractie C12-C22	µg/l		<25				
fractie C22-C30	µg/l		<25				
fractie C30-C40	µg/l		<25				
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50				

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13611076 - 1

Orderdatum 28-01-2022  
 Startdatum 28-01-2022  
 Rapportagedatum 04-02-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
011	Grondwater (AS3000)	110-1-1 110
012	Grondwater (AS3000)	113-1-1 113
013	Grondwater (AS3000)	114-1-1 114
014	Grondwater (AS3000)	117-1-1 117
015	Grondwater (AS3000)	117-2-1 117

Analyse	Eenheid	Q	011	012	013	014	015
<i>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</i>							
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	0.23
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.71	0.67	1.3	1.9	4.9
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	0.13
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.78 <sup>1)</sup>	0.74 <sup>1)</sup>	1.37 <sup>1)</sup>	1.97 <sup>1)</sup>	5.03 <sup>1)</sup>
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
tetrachlooretheen	µg/l	S	33	24	94	61	52
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	0.13	<1.0 <sup>2)</sup>	<1.0 <sup>2)</sup>
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	0.36	0.69	1.00	1.1	1.8
chloroform	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

 Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13611076 - 1

Orderdatum 28-01-2022  
Startdatum 28-01-2022  
Rapportagedatum 04-02-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

- 011 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 012 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 013 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 014 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 015 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

**Voetnoten**

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
- 2 De rapportagegrens is verhoogd i.v.m. noodzakelijke verdunning.

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

 Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13611076 - 1

 Orderdatum 28-01-2022  
 Startdatum 28-01-2022  
 Rapportagedatum 04-02-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie					
016	Grondwater (AS3000)	3001-1-1 3001					
017	Grondwater (AS3000)	3003-1-1 3003 (300-500)					
018	Grondwater (AS3000)	3004-1-1 3004 (280-480)					
019	Grondwater (AS3000)	3004-2-1 3004 (600-800)					
020	Grondwater (AS3000)	3005-1-1 3005					

Analyse	Eenheid	Q	016	017	018	019	020
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>							
benzeen	µg/l	S	<0.2				
tolueen	µg/l	S	<0.2				
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2				
o-xyleen	µg/l	S	<0.1				
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2				
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 <sup>1)</sup>				
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l	S	0.63 <sup>1)</sup>				
naftaleen	µg/l	S	<0.02				
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>							
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	0.17	1.4	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	0.24 <sup>1)</sup>	1.47 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
tetrachlooretheen	µg/l	S	0.22	6.7	10	100	20
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	0.20	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2	<0.2	0.27	0.76	0.24
chloroform	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
<b>MINERALE OLIE</b>							
fractie C10-C12	µg/l		<25				
fractie C12-C22	µg/l		<25				
fractie C22-C30	µg/l		<25				
fractie C30-C40	µg/l		<25				
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50				

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13611076 - 1

Orderdatum 28-01-2022  
Startdatum 28-01-2022  
Rapportagedatum 04-02-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

- 016 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 017 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 018 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 019 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 020 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

**Voetnoten**

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

 Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13611076 - 1

 Orderdatum 28-01-2022  
 Startdatum 28-01-2022  
 Rapportagedatum 04-02-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
021	Grondwater (AS3000)	3008-1-1 3008
022	Grondwater (AS3000)	3008-2-1 3008
023	Grondwater (AS3000)	3009-2-1 3009 (500-600)
024	Grondwater (AS3000)	3011-1-1 3011
025	Grondwater (AS3000)	3012-1-1 3009 (400-500)

Analyse	Eenheid	Q	021	022	023	024	025
<i>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</i>							
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.66	1.2	<0.1	1.1	1.3
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.15	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.81 <sup>1)</sup>	1.27 <sup>1)</sup>	0.14 <sup>1)</sup>	1.17 <sup>1)</sup>	1.37 <sup>1)</sup>
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
tetrachlooretheen	µg/l	S	5.0	46	3.0	51	56
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	0.14	0.14
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	0.30	0.63	<0.2	0.68	0.68
chloroform	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2	<0.2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13611076 - 1

Orderdatum 28-01-2022  
Startdatum 28-01-2022  
Rapportagedatum 04-02-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

- 021 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 022 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 023 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 024 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 025 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

**Voetnoten**

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13611076 - 1

Orderdatum 28-01-2022  
 Startdatum 28-01-2022  
 Rapportagedatum 04-02-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie		
026	Grondwater (AS3000)	A1-1-1 A1		

Analyse	Eenheid	Q	026
<i>VLUCHTIGE AROMATEN</i>			
benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.2
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.2
o-xyleen	µg/l	S	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21 <sup>1)</sup>
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l	S	0.63 <sup>1)</sup>
naftaleen	µg/l	S	<0.02
<i>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</i>			
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	2.0
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.2
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	0.33
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.4 <sup>1)</sup>
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.2
tetrachlooretheen	µg/l	S	0.16
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	0.78
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.2
chloroform	µg/l	S	<0.2
vinylchloride	µg/l	S	<0.2
<i>MINERALE OLIE</i>			
fractie C10-C12	µg/l		<25
fractie C12-C22	µg/l		<25
fractie C22-C30	µg/l		<25
fractie C30-C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<50

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13611076 - 1

Orderdatum 28-01-2022  
Startdatum 28-01-2022  
Rapportagedatum 04-02-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

026 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

**Voetnoten**

---

1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONILIS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13611076 - 1

Orderdatum 28-01-2022  
 Startdatum 28-01-2022  
 Rapportagedatum 04-02-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal BTEX (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	eigen methode (headspace GCMS)
naftaleen	Grondwater (AS3000)	AS3130-1
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	G6991153	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
001	G6991152	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
002	G6991154	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
002	G6991151	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
003	G6991167	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
003	G6991168	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
004	G6991134	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
004	G6991133	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
005	G6991143	28-01-2022	27-01-2022	ALC236
005	G6991139	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
006	G7061134	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
006	G7061121	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
007	G7061127	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
007	G7061122	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
008	G6991149	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
008	G6991150	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
009	G6991177	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
009	G6991178	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
010	G6991157	26-01-2022	26-01-2022	ALC236

Paraaf :

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13611076 - 1

Orderdatum 28-01-2022  
 Startdatum 28-01-2022  
 Rapportagedatum 04-02-2022

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
010	G6991161	28-01-2022	26-01-2022	ALC236
011	G6991173	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
011	G6991174	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
012	G6991140	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
012	G6991146	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
013	G6991148	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
013	G6991147	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
014	G6991145	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
014	G6991137	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
015	G7061129	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
015	G7061123	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
016	G6991144	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
016	G6991138	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
017	G6991156	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
017	G6991162	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
017	G6991163	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
017	G6991155	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
018	G6991159	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
018	G6991158	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
019	G6991175	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
019	G6991169	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
020	G6991160	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
020	G6991166	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
021	G6991135	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
021	G6991142	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
022	G6991136	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
022	G6991141	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
023	G6991164	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
023	G6991165	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
024	G6991171	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
024	G6991172	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
025	G6991176	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
025	G6991170	26-01-2022	26-01-2022	ALC236
026	G6991131	27-01-2022	27-01-2022	ALC236
026	G6991132	27-01-2022	27-01-2022	ALC236

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

[REDACTED]

Postbus 1097

6160 BB GELEEN

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Uw projectnummer : MA210088.007  
SGS rapportnummer : 13652798, versienummer: 1.  
Rapport-verificatienummer : SXDCEVQF

Rotterdam, 15-04-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MA210088.007. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

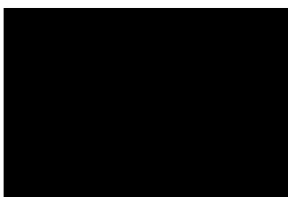
Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 23 maart 2021 is SYNLAB Analytics & Services B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SGS Environmental Analytics B.V. Alle erkenningen van SYNLAB Analytics & Services B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Environmental Analytics B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Technical Director



## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

 Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13652798 - 1

 Orderdatum 08-04-2022  
 Startdatum 08-04-2022  
 Rapportagedatum 15-04-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	PFAS1 PFAS1 (50-70)
002	Grond (AS3000)	PFAS2 PFAS2 (250-300)

Analyse	Eenheid	Q	001	002
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	87.8	82.3
gewicht artefacten	g	S	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen
<i>PER- EN POLYFLUORALKYLSTOFFEN</i>				
PFBA (perfluorbutaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFPeA (perfluorpentaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFHxA (perfluorhexaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFHpA (perfluorheptaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFOA lineair (perfluoroctaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFOA vertakt (perfluoroctaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
som PFOA (0.7 factor)	µg/kgds	Q	0.1 <sup>1)</sup>	0.1 <sup>1)</sup>
PFNA (perfluoronaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFDA (perfluordecaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFUnDA (perfluorundecaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFDoDA (perfluordodecaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFTTrDA (perfluortridecaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFTeDA (perfluortetradecaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFHxDA (perfluorhexadecaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFODA (perfluoroctadecaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFBS (perfluorbutaansulfonzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFPeS (perfluorpentaansulfonzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFHpS (perfluorheptaansulfonzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFOS lineair (perfluoroctaansulfonzuur)	µg/kgds	Q	0.1	0.2
PFOS vertakt (perfluoroctaansulfonzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
som PFOS (0.7 factor)	µg/kgds	Q	0.2 <sup>1)</sup>	0.2 <sup>1)</sup>
PFDS (perfluordecaansulfonzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
4:2 FTS (4:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
6:2 FTS (6:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning. De met Q gemerkte analyses zijn geaccrediteerd door

Paraaf :

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13652798 - 1

Orderdatum 08-04-2022  
 Startdatum 08-04-2022  
 Rapportagedatum 15-04-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie		
001	Grond (AS3000)	PFAS1 PFAS1 (50-70)		
002	Grond (AS3000)	PFAS2 PFAS2 (250-300)		

Analyse	Eenheid	Q	001	002
8:2 FTS (8:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
10:2 FTS (10:2 fluortelomeer sulfonzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
MeFOSAA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
EtFOSAA (n-ethyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
PFOSA (perfluoroctaansulfonamide)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
MeFOSA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
8:2 DiPAP (8:2 fluortelomeer fosfaat diester)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1
HFPO-DA (2,3,3,3-tetrafluor-2-(heptafluorpropoxy) propaanzuur)	µg/kgds	Q	<0.1	<0.1

De met Q gemerkte analyses zijn geaccrediteerd door de RvA.

 Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam ██████████  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13652798 - 1

Orderdatum 08-04-2022  
Startdatum 08-04-2022  
Rapportagedatum 15-04-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

---

**Voetnoten**

---

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf : ██████████

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13652798 - 1

Orderdatum 08-04-2022  
 Startdatum 08-04-2022  
 Rapportagedatum 15-04-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: conform NEN-EN 16179. Grond (AS3000): conform NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: NEN-EN 15934. Grond (AS3000): AS3010-2 en NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
PFBA (perfluorbutaanzuur)	Grond (AS3000)	Eigen methode
PFPeA (perfluorpentaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxA (perfluorhexaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHpA (perfluorheptaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOA lineair (perfluoroctaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOA vertakt (perfluoroctaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
som PFOA (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PFNA (perfluoronaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFDA (perfluordecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFUnDA (perfluorundecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFDODA (perfluordodecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFTTrDA (perfluortridecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFTeDA (perfluortetradecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxDA (perfluorhexadecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFODA (perfluoroctadecaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFBS (perfluorbutaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFPeS (perfluorpentaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFHpS (perfluorheptaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOS lineair (perfluoroctaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
PFOS vertakt (perfluoroctaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
som PFOS (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PFDS (perfluordecaansulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
4:2 FTS (4:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
6:2 FTS (6:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
8:2 FTS (8:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
10:2 FTS (10:2 fluortelomeer sulfonzuur)	Grond (AS3000)	Idem
MeFOSAA (n-methyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	Grond (AS3000)	Idem
EtFOSAA (n-ethyl perfluoroctaansulfonamide acetaat)	Grond (AS3000)	Idem
PFOSA (perfluoroctaansulfonamide)	Grond (AS3000)	Idem

Paraaf :

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13652798 - 1

Orderdatum 08-04-2022  
 Startdatum 08-04-2022  
 Rapportagedatum 15-04-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
MeFOSA (n-methyl perfluorooctaansulfonamide)	Grond (AS3000)	Idem
8:2 DiPAP (8:2 fluortelomeer fosfaat diester)	Grond (AS3000)	Idem
HFPO-DA (2,3,3,3-tetrafluor-2-(heptafluorpropoxy) propaanzuur)	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y9675836	08-04-2022	08-04-2022	ALC201
002	Y9675847	08-04-2022	08-04-2022	ALC201

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Postbus 1097

6160 BB GELEEN

Blad 1 van 8

Uw projectnaam : Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Uw projectnummer : MA210088.007  
SGS rapportnummer : 13658326, versienummer: 1.  
Rapport-verificatienummer : 7XDR6V95

Rotterdam, 29-04-2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MA210088.007. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de door SGS geteste monsters en zoals door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden is dit in het rapport aangegeven.

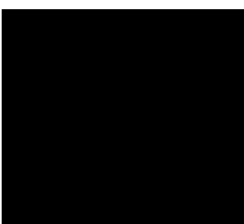
Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 8 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 23 maart 2021 is SYNLAB Analytics & Services B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SGS Environmental Analytics B.V. Alle erkenningen van SYNLAB Analytics & Services B.V. blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Environmental Analytics B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Technical Director

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13658326 - 1

Orderdatum 20-04-2022  
 Startdatum 20-04-2022  
 Rapportagedatum 29-04-2022

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	PFAS1-1-1 PFAS1 (400-500)
002	Grondwater (AS3000)	PFAS2-1-1 PFAS2 (390-490)

Analyse	Eenheid	Q	001	002
<i>METALEN</i>				
ijzer totaal	µg/l			190
<i>DIVERSE NATCHEMISCHE BEPALINGEN</i>				
onopgel.best./zwev.stof	mg/l	Q		<10
monstervolume tbv analyse	ml			500
<i>ANALYSES UITGEVOERD DOOR DERDEN</i>				
Adviespakket PFAS 30 componenten			zie bijlage	zie bijlage

De met Q gemerkte analyses zijn geaccrediteerd door de RvA.

Paraaf : 

## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam ██████████  
Projectnummer MA210088.007  
Rapportnummer 13658326 - 1

Orderdatum 20-04-2022  
Startdatum 20-04-2022  
Rapportagedatum 29-04-2022

---

**Monster beschrijvingen**

---

- 001 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 \* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf : ██████████



## Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV

Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Projectnummer MA210088.007  
 Rapportnummer 13658326 - 1

Orderdatum 20-04-2022  
 Startdatum 20-04-2022  
 Rapportagedatum 29-04-2022

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
Adviespakket PFAS 30 componenten	Grondwater (AS3000)	Analyse uitbesteed
Adviespakket PFAS 30 componenten	Grondwater (AS3000)	Analyse uitgevoerd door SGS Environmental Analytics Sweden (Linköping) (origineel rapport is opvraagbaar)
ijzer totaal	Grondwater (AS3000)	NEN 6966, NEN-EN-ISO 11885 (ontsluiting NEN-EN-ISO 15587-1)
onopgel.best./zwev.stof	Grondwater (AS3000)	NEN 6484

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	T9706273	20-04-2022	20-04-2022	ALC500
001	T9706026	20-04-2022	20-04-2022	ALC500
002	T9706305	20-04-2022	20-04-2022	ALC500
002	F5937436	20-04-2022	20-04-2022	ALC227
002	U3234888	20-04-2022	20-04-2022	ALC247
002	T9706014	20-04-2022	20-04-2022	ALC500
002	F5937445	20-04-2022	20-04-2022	ALC227

Paraaf : 


**SGS Analytics Sweden AB**

Box 1083, 581 10 Linköping, Sweden  
 Tel: + 46 13 254 900 · Fax: + 46 13 121 728  
 Registered 556152-0916 Registered office: Linköping, Sweden



Akred. nr 1006  
 Proving  
 ISO/IEC 17025


**REPORT**

Page 1 (2)

issued by an Accredited Laboratory

**Report No. 22164395**
*Assigner*
**SGS Environmental Analytics BV  
 Rotterdam**
**Steenhouwerstraat 15  
 3194AG ROTTERDAM, NL**
*Applies to*
**Groundwater**
**Level 1 : Rotterdam Nautilus Order**
**Information about sample and sampling**

Date of Arrival : 2022-04-25  
 Time of Arrival : 1110  
 Temperature at arrival : 6 °C  
 Analysis initiated : 2022-04-25

Sample name : (13658326-001) PFAS1-1-1 PFAS1 (400-500)  
 Sampling date : 2022-04-20  
 Sampling time :  
 Temperature at sampling :  
 Sampler : -  
 Invoice reference : P138228  
 Label-id @mis : 106587062

**Results**

Test method	Analysis / Investigation of	Result	Uncertainty	Unit
DIN 38407-42 mod.	Perfluorbutanoic acid, PFBA	3.6	± 1.1	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorpentanoic acid, PFPeA	< 0.6	± 0.60	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorhexanoic acid, PFHxA	0.61	± 0.30	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorheptanoic acid, PFHpA	< 0.3	± 0.30	ng/l
DIN 38407-42 mod.	PFOA, linear	1.0	± 0.30	ng/l
DIN 38407-42 mod.	PFOA, branched	0.45	± 0.30	ng/l
Calculated	PFOA, total	1.5	± 0.45	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluornonanoic acid, PFNA	< 0.6	± 0.60	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluordecanoic acid, PFDA	< 0.6	± 0.60	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorundec. acid, PFUnDA	< 2	± 2.0	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluordodec. acid, PFDoDA	< 2	± 2.0	ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	Perfluortridec. acid, PFTrDA	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	Perfluortetradecadecid, PFTeDA	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	Perfluorhexadec. acid, PFHxDA	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	Perfluoroctadec. acid, PFODA	< 2		ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorbutanoicsulphon. PFBS	16	± 4.8	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorpentanoicsulph. PFPeS	6.0	± 1.8	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorhexanoicsulpho. PFHxS	15	± 4.5	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorheptanoicsulph. PFHpS	1.3	± 0.39	ng/l
DIN 38407-42 mod.	PFOS, linear	33	± 9.9	ng/l
DIN 38407-42 mod.	PFOS, branched	53	± 16	ng/l

(\*) : Method not accredited by Swedac

**PFOA = Perfluorooctane acid PFOS = Perfluorooctane sulfonate**
*The stated uncertainty of measurement is calculated using a coverage k = 2. Measurement uncertainty for accredited microbiological analyses are available from the laboratory upon request.*

(continued)





**SGS Analytics Sweden AB**  
 Box 1083, 581 10 Linköping, Sweden  
 Tel: + 46 13 254 900 · Fax: + 46 13 121 728  
 Registered 556152-0916 Registered office: Linköping, Sweden



Accred. nr 1006  
 Proving  
 ISO/IEC 17025



## REPORT

Page 2 (2)

issued by an Accredited Laboratory

**Report No. 22164395**
*Assigner*

**SGS Environmental Analytics BV**  
**Rotterdam**

**Steenhouwerstraat 15**  
**3194AG ROTTERDAM, NL**

*Applies to*

### Groundwater

Level 1 : Rotterdam Nautilus Order

### Information about sample and sampling

Date of Arrival : 2022-04-25  
 Time of Arrival : 1110  
 Temperature at arrival : 6 °C  
 Analysis initiated : 2022-04-25

Sample name : (13658326-001) PFAS1-1-1 PFAS1 (400-500)  
 Sampling date : 2022-04-20  
 Sampling time :  
 Temperature at sampling :  
 Sampler : -  
 Invoice reference : P138228  
 Label-id @mis : 106587062

### Results

Test method	Analysis / Investigation of	Result	Uncertainty	Unit
Calculated	PFOS, total	86	± 26	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluordecanoic sulpho. PFDS	< 2	± 2.0	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Fluortelomersulfo. (4:2 FTS)	< 0.3	± 0.30	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Fluortelomersulfo. (6:2 FTS)	< 0.3	± 0.30	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Fluortelomersulfo. (8:2 FTS)	< 2	± 2.0	ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	Fluortelomersulf. (10:2 FTS)	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	N-MeFOSAA	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	N-EtFOSAA	< 2		ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorocta.sulp.amid,PFOSA	< 0.3	± 0.30	ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	N-MeFOSA	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	8:2 diPAP	< 2		ng/l

(\*) :Method not accredited by Swedac

The stated uncertainty of measurement is calculated using a coverage  $k = 2$ . Measurement uncertainty for accredited microbiological analyses are available from the laboratory upon request.

### Comment

Analysis initiated indicates the date when preparation of the sample was started. More detailed information can be obtained via our customer portal @mis.

All results for PFAS, except for PFOS and PFOA, refer to linear isomers.

Sampling facts have been provided by the client.

Linköping 2022-04-29

The report has been reviewed and approved by

**Cornelia Lindeberg**  
**Responsible reviewer**

Control numbers 0164 7077 8931 5062

Results refer only to the submitted sample as it has been received. Unless the laboratory has written otherwise, the report may only be reproduced in its entirety."




**SGS Analytics Sweden AB**

Box 1083, 581 10 Linköping, Sweden  
 Tel: + 46 13 254 900 · Fax: + 46 13 121 728  
 Registered 556152-0916 Registered office: Linköping, Sweden



Akred. nr 1006  
 Proving  
 ISO/IEC 17025


**REPORT**

Page 1 (2)

issued by an Accredited Laboratory

**Report No. 22164396**
*Assigner*
**SGS Environmental Analytics BV  
 Rotterdam**
**Steenhouwerstraat 15  
 3194AG ROTTERDAM, NL**
*Applies to*
**Groundwater**
**Level 1 : Rotterdam Nautilus Order**
**Information about sample and sampling**

Date of Arrival : 2022-04-25  
 Time of Arrival : 1110  
 Temperature at arrival : 6 °C  
 Analysis initiated : 2022-04-25

Sample name : (13658326-002) PFAS2-1-1 PFAS2 (390-490)  
 Sampling date : 2022-04-20  
 Sampling time :  
 Temperature at sampling :  
 Sampler : -  
 Invoice reference : P138228  
 Label-id @mis : 106587061

**Results**

Test method	Analysis / Investigation of	Result	Uncertainty	Unit
DIN 38407-42 mod.	Perfluorbutanoic acid, PFBA	18	± 5.4	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorpentanoic acid, PFPeA	27	± 8.1	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorhexanoic acid, PFHxA	16	± 4.8	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorheptanoic acid, PFHpA	4.5	± 1.4	ng/l
DIN 38407-42 mod.	PFOA, linear	5.5	± 1.7	ng/l
DIN 38407-42 mod.	PFOA, branched	< 0.3	± 0.30	ng/l
Calculated	PFOA, total	5.5	± 1.7	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluornonanoic acid, PFNA	< 0.6	± 0.60	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluordecanoic acid, PFDA	< 0.6	± 0.60	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorundec. acid, PFUnDA	< 2	± 2.0	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluordodec. acid, PFDoDA	< 2	± 2.0	ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	Perfluortridec. acid, PFTrDA	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	Perfluortetradecadecid, PFTeDA	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	Perfluorhexadec. acid, PFHxDA	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	Perfluoroctadec. acid, PFODA	< 2		ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorbutanoicsulphon. PFBS	5.7	± 1.7	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorpentanoicsulph. PFPeS	< 0.3	± 0.30	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorhexanoicsulph. PFHxS	0.44	± 0.30	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorheptanoicsulph. PFHpS	< 0.3	± 0.30	ng/l
DIN 38407-42 mod.	PFOS, linear	14	± 4.2	ng/l
DIN 38407-42 mod.	PFOS, branched	3.6	± 1.1	ng/l

(\*) : Method not accredited by Swedac

**PFOA = Perfluorooctane acid PFOS = Perfluorooctane sulfonate**
*The stated uncertainty of measurement is calculated using a coverage k = 2. Measurement uncertainty for accredited microbiological analyses are available from the laboratory upon request.*

(continued)





**SGS Analytics Sweden AB**  
 Box 1083, 581 10 Linköping, Sweden  
 Tel: + 46 13 254 900 · Fax: + 46 13 121 728  
 Registered 556152-0916 Registered office: Linköping, Sweden



Ackred. nr 1006  
 Proving  
 ISO/IEC 17025



## REPORT

Page 2 (2)

issued by an Accredited Laboratory

**Report No. 22164396**

Assigner

**SGS Environmental Analytics BV  
Rotterdam**
**Steenhouwerstraat 15  
3194AG ROTTERDAM, NL**

Applies to

### Groundwater

Level 1 : Rotterdam Nautilus Order

### Information about sample and sampling

Date of Arrival : 2022-04-25  
 Time of Arrival : 1110  
 Temperature at arrival : 6 °C  
 Analysis initiated : 2022-04-25

Sample name : (13658326-002) PFAS2-1-1 PFAS2 (390-490)  
 Sampling date : 2022-04-20  
 Sampling time :  
 Temperature at sampling :  
 Sampler : -  
 Invoice reference : P138228  
 Label-id @mis : 106587061

### Results

Test method	Analysis / Investigation of	Result	Uncertainty	Unit
Calculated	PFOS, total	18	± 5.4	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluordecanoic sulpho. PFDS	< 2	± 2.0	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Fluortelomersulfo. (4:2 FTS)	< 0.3	± 0.30	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Fluortelomersulfo. (6:2 FTS)	< 0.3	± 0.30	ng/l
DIN 38407-42 mod.	Fluortelomersulfo. (8:2 FTS)	< 2	± 2.0	ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	Fluortelomersulf. (10:2 FTS)	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	N-MeFOSAA	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	N-EtFOSAA	< 2		ng/l
DIN 38407-42 mod.	Perfluorocta.sulp.amid,PFOSA	< 0.3	± 0.30	ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	N-MeFOSA	< 2		ng/l
LC-MS-MS, in-house meth. (*)	8:2 diPAP	< 2		ng/l

(\*) :Method not accredited by Swedac

The stated uncertainty of measurement is calculated using a coverage  $k = 2$ . Measurement uncertainty for accredited microbiological analyses are available from the laboratory upon request.

### Comment

Analysis initiated indicates the date when preparation of the sample was started. More detailed information can be obtained via our customer portal @mis.

All results for PFAS, except for PFOS and PFOA, refer to linear isomers.

Sampling facts have been provided by the client.

**Linköping 2022-04-29**

The report has been reviewed and approved by

**Cornelia Lindeberg  
Responsible reviewer**

Control numbers 0163 7075 8032 5662

Results refer only to the submitted sample as it has been received. Unless the laboratory has written otherwise, the report may only be reproduced in its entirety."

# Bijlage 5 Toetsing Wet bodembescherming

**Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb**

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 08:59)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	1019-3 1019 (60-80)	1023-5 1023 (60-80)	1029-4 1029 (70-90)
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-1	Grond (AS3000)-2	Grond (AS3000)-3
Monster conclusie	<b>Voldoet aan Achtergrondwaarde</b>	<b>Voldoet aan Achtergrondwaarde</b>	<b>Voldoet aan Achtergrondwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster voorbehandeling			Ja	-		Ja	-			Ja	-		
droge stof	%	78.9	<b>78.9</b>			96.5	<b>96.5</b>			94.9	<b>94.9</b>		
gewicht artefacten	g	<1				<1				<1			
aard van de artefacten organische stof (gloeiverlies)	-	Geen				Geen				Geen			
	%	7.5	<b>7.5</b>			1.3	<b>1.3</b>			0.6	<b>0.6</b>		
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>													
benzeen	mg/kg	<0.05	<b>0.0467</b>	<=AW-0.17		<0.05	<b>0.175</b>	<=AW-0.03		<0.05	<b>0.175</b>	<=AW-0.03	
tolueen	mg/kg	<0.05	<b>0.0467</b>	<=AW0.00		<0.05	<b>0.175</b>	<=AW 0.00		<0.05	<b>0.175</b>	<=AW 0.00	
ethylbenzeen	mg/kg	<0.05	<b>0.0467</b>	<=AW0.00		<0.05	<b>0.175</b>	<=AW 0.00		<0.05	<b>0.175</b>	<=AW 0.00	
o-xyleen	mg/kg	<0.05	<b>0.0467</b>	-		<0.05	<b>0.175</b>	-		<0.05	<b>0.175</b>	-	
p- en m-xyleen	mg/kg	<0.05	<b>0.0467</b>	-		<0.05	<b>0.175</b>	-		<0.05	<b>0.175</b>	-	
xylenen (0.7 factor)	mg/kg	0.07	<b>0.0933</b>	<=AW-0.02		0.07	<b>0.35</b>	<=AW-0.01		0.07	<b>0.35</b>	<=AW-0.01	
totaal BTEX (0.7 factor)		0.18		-		0.18		-		0.18		-	
naftaleen	mg/kg	<0.05	<b>0.035</b>	-		<0.05	<b>0.035</b>	-		<0.05	<b>0.035</b>	-	
<b>MINERALE OLIE</b>													
fractie C10-C12	mg/kg	<5	<b>4.67</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	<b>4.67</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	<5	<b>4.67</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	<5	<b>4.67</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	<b>18.7</b>	<=AW-0.04		<20	<b>70</b>	<=AW-0.02		<20	<b>70</b>	<=AW-0.02	

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13607151-001</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	mg/kg	<b>0.233</b>	<=AW
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	mg/kg	<b>0.035</b>	<=AW
<b>13607151-002</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	mg/kg	<b>0.875</b>	<=AW
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	mg/kg	<b>0.035</b>	<=AW
<b>13607151-003</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	mg/kg	<b>0.875</b>	<=AW
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	mg/kg	<b>0.035</b>	<=AW

Monstercode	Monsteromschrijving
13607151-001	1019-3 1019 (60-80)
13607151-002	1023-5 1023 (60-80)
13607151-003	1029-4 1029 (70-90)

**Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb**

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 08:59)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	1046-11 1046 (200-2)	1047-3 1047 (25-45)	1048-3 1048 (80-100)
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-4	Grond (AS3000)-5	Grond (AS3000)-6
Monster conclusie	<b>Voldoet aan Achtergrondwaarde</b>	<b>Voldoet aan Achtergrondwaarde</b>	<b>Voldoet aan Achtergrondwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster voorbehandeling			Ja	-		Ja	-			Ja	-		
droge stof	%	81.9	<b>81.9</b>			80.7	<b>80.7</b>			86.3	<b>86.3</b>		
gewicht artefacten	g	<1				<1				<1			
aard van de artefacten organische stof (gloeiverlies)	-	Geen				Geen				Geen			
	%	3.2	<b>3.2</b>			6.1	<b>6.1</b>			3.7	<b>3.7</b>		
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>													
benzeen	mg/kg	<0.05	<b>0.109</b>	<=AW-0.10		<0.05	<b>0.0574</b>	<=AW-0.16		0.07	<b>0.189</b>	<=AW-0.01	
tolueen	mg/kg	<0.05	<b>0.109</b>	<=AW0.00		<0.05	<b>0.0574</b>	<=AW0.00		<0.05	<b>0.0946</b>	<=AW0.00	
ethylbenzeen	mg/kg	<0.05	<b>0.109</b>	<=AW0.00		<0.05	<b>0.0574</b>	<=AW0.00		<0.05	<b>0.0946</b>	<=AW0.00	
o-xyleen	mg/kg	<0.05	<b>0.109</b>	-		<0.05	<b>0.0574</b>	-		<0.05	<b>0.0946</b>	-	
p- en m-xyleen	mg/kg	<0.05	<b>0.109</b>	-		<0.05	<b>0.0574</b>	-		<0.05	<b>0.0946</b>	-	
xylenen (0.7 factor)	mg/kg	0.07	<b>0.219</b>	<=AW-0.01		0.07	<b>0.115</b>	<=AW-0.02		0.07	<b>0.189</b>	<=AW-0.02	
totaal BTEX (0.7 factor)		0.18				0.18				0.21			
naftaleen	mg/kg	<0.05	<b>0.035</b>	-		<0.05	<b>0.035</b>	-		<0.05	<b>0.035</b>	-	
<b>MINERALE OLIE</b>													
fractie C10-C12	mg/kg	<5	<b>10.9</b>	--	-	<5	<b>5.74</b>	--	-	<5	<b>9.46</b>	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	<b>10.9</b>	--	-	6	<b>9.84</b>	--	-	12	<b>32.4</b>	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	<5	<b>10.9</b>	--	-	7	<b>11.5</b>	--	-	14	<b>37.8</b>	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	<5	<b>10.9</b>	--	-	<5	<b>5.74</b>	--	-	12	<b>32.4</b>	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	<b>43.8</b>	<=AW-0.03		<20	<b>23</b>	<=AW-0.03		40	<b>108</b>	<=AW-0.02	

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13607151-004</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	mg/kg	<b>0.547</b>	<=AW
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	mg/kg	<b>0.035</b>	<=AW
<b>13607151-005</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	mg/kg	<b>0.287</b>	<=AW
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	mg/kg	<b>0.035</b>	<=AW
<b>13607151-006</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	mg/kg	<b>0.568</b>	<=AW
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	mg/kg	<b>0.035</b>	<=AW

Monstercode	Monsteromschrijving
13607151-004	1046-11 1046 (200-220)
13607151-005	1047-3 1047 (25-45)
13607151-006	1048-3 1048 (80-100)



## Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 08:59)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	1004A-1 1004A (250-Grond (AS3000))-7	1018A-8 1018A (250-Grond (AS3000))-8	1025A-1 1025A (250-Grond (AS3000))-9
Monstersoort en bodemtype			
Monster conclusie	<b>Voldoet aan Achtergrondwaarde</b>	<b>Voldoet aan Achtergrondwaarde</b>	<b>Voldoet aan Achtergrondwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster voorbehandeling			Ja	-		Ja	-			Ja	-		
droge stof	%	79.4	<b>79.4</b>			91.3	<b>91.3</b>			74.4	<b>74.4</b>		
gewicht artefacten	g	<1				<1				<1			
aard van de artefacten organische stof (gloeiverlies)	%	4.0	<b>4</b>			1.9	<b>1.9</b>			12.1	<b>12.1</b>		
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>													
benzeen	mg/kg	<0.05	<b>0.0875</b>	<=AW-0.12		<0.05	<b>0.175</b>	<=AW-0.03		<0.05	<b>0.0289</b>	<=AW-0.19	
tolueen	mg/kg	<0.05	<b>0.0875</b>	<=AW0.00		<0.05	<b>0.175</b>	<=AW0.00		<0.05	<b>0.0289</b>	<=AW-0.01	
ethylbenzeen	mg/kg	<0.05	<b>0.0875</b>	<=AW0.00		<0.05	<b>0.175</b>	<=AW0.00		<0.05	<b>0.0289</b>	<=AW0.00	
o-xyleen	mg/kg	<0.05	<b>0.0875</b>	-		<0.05	<b>0.175</b>	-		<0.05	<b>0.0289</b>	-	
p- en m-xyleen	mg/kg	<0.05	<b>0.0875</b>	-		<0.05	<b>0.175</b>	-		<0.05	<b>0.0289</b>	-	
xylenen (0.7 factor)	mg/kg	0.07	<b>0.175</b>	<=AW-0.02		0.07	<b>0.35</b>	<=AW-0.01		0.07	<b>0.0579</b>	<=AW-0.02	
totaal BTEX (0.7 factor)		0.18				0.18				0.18			
naftaleen	mg/kg	<0.05	<b>0.035</b>	-		<0.05	<b>0.035</b>	-		<0.05	<b>0.0289</b>	-	
<b>MINERALE OLIE</b>													
fractie C10-C12	mg/kg	<5	<b>8.75</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-	<5	<b>2.89</b>	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	<b>8.75</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-	6	<b>4.96</b>	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	<5	<b>8.75</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-	<5	<b>2.89</b>	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	<5	<b>8.75</b>	--	-	<5	<b>17.5</b>	--	-	<5	<b>2.89</b>	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	<b>35</b>	<=AW-0.03		<20	<b>70</b>	<=AW-0.02		<20	<b>11.6</b>	<=AW-0.04	

### ADDITIONELE TOETSPARAMETERS

	Eenheid	BT	BC
<b>13615615-001</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	mg/kg	<b>0.438</b>	^<=AW
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	mg/kg	<b>0.035</b>	^<=AW
<b>13615615-002</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	mg/kg	<b>0.875</b>	^<=AW
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	mg/kg	<b>0.035</b>	^<=AW
<b>13615615-003</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	mg/kg	<b>0.145</b>	^<=AW
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	mg/kg	<b>0.0289</b>	^<=AW

Monstercode	Monsteromschrijving
13615615-001	1004A-1 1004A (250-270)
13615615-002	1018A-8 1018A (250-270)
13615615-003	1025A-1 1025A (250-270)

**Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb***(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 08:59)*

Projectcode MA210088.007  
Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
Monsteromschrijving 1045A-1 1045A (250-  
Monstersoort en bodemtype Grond (AS3000)-10  
Monster conclusie **Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI
monster voorbehandeling			Ja	-	
droge stof	%	79.9	<b>79.9</b>		
gewicht artefacten	g	<1			
aard van de artefacten	-	Geen			
organische stof (gloeiverlies)	%	2.8	<b>2.8</b>		
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	mg/kg	<0.05	<b>0.125</b>	<=AW -0.08	
tolueen	mg/kg	<0.05	<b>0.125</b>	<=AW 0.00	
ethylbenzeen	mg/kg	<0.05	<b>0.125</b>	<=AW 0.00	
o-xyleen	mg/kg	<0.05	<b>0.125</b>	-	
p- en m-xyleen	mg/kg	<0.05	<b>0.125</b>	-	
xylenen (0.7 factor)	mg/kg	0.07	<b>0.25</b>	<=AW -0.01	
totaal BTEX (0.7 factor)		0.18		-	
naftaleen	mg/kg	<0.05	<b>0.035</b>	-	
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10-C12	mg/kg	<5	<b>12.5</b>	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	<b>12.5</b>	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	<5	<b>12.5</b>	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	<5	<b>12.5</b>	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	<b>50</b>	<=AW -0.03	

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS****13615615-004**

som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)

EenheidBT BC

mg/kg **0.625**^<=AW

som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)

mg/kg **0.035**^<=AW

Monstercode 13615615-004  
Monsteromschrijving 1045A-1 1045A (250-270)

### Verklaring kolommen

SR Resultaat op het analyserapport

BT Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.

BC Toetsoordeel

BI SGS berekende BodemIndex waarde:  $\frac{BT - (S \text{ of } AW)}{I - (S \text{ of } AW)}$

### Verklaring toetsingsoordelen

- Geen toetsoordeel mogelijk

-- Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing

--- Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing

# Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat

<=AW Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde

WO Wonen

IN Industrie

,zp Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing

>I Groter dan interventiewaarde

>(ind)I INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden

somIW>1 Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)

^ Enkele parameters ontbreken in de som

>IND Groter dan industrie

### Kleur informatie

**Rood** > Interventiewaarde

Roze > Industrie

**Oranje** >= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)

**Blauw** >= Achtergrond waarde



**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	H-1-1 H (324-424)	1-1-1 1
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>	<b>Overschrijding Interventiewaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	1.2	<b>1.2</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	<b>0.14</b>	<=S	-	<b>1.27</b>	<b>1.27</b>	>S	<b>0.06</b>
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<b>98</b>	<b>98</b>	>I	<b>2.45</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<b>0.34</b>	<b>0.34</b>	>S	<b>0.00</b>	<b>0.15</b>	<b>0.15</b>	>S	<b>0.00</b>
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	0.55	<b>0.55</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13607152-001</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-001</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13607152-001	H-1-1 H (324-424)
13611076-001	1-1-1 1

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	1a-1-1 1a	2-1-1 2
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	<b>0.14</b>	<=S	-	0.14	<b>0.14</b>	<=S	-
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>5.2</b>	<b>5.2</b>	>S	<b>0.13</b>	<b>0.67</b>	<b>0.67</b>	>S	<b>0.02</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-002</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-003</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-002	1a-1-1 1a
13611076-003	2-1-1 2

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	9a-1-1 9a	10-1-1 10
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>									
benzeen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
tolueen	ug/l	0.24	<b>0.24</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
ethylbenzeen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
o-xyleen	ug/l	0.14	<b>0.14</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
p- en m-xyleen	ug/l	0.25	<b>0.25</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
xylenen (0.7 factor)	ug/l	<b>0.39</b>	<b>0.39</b>	>S	<b>0.00</b>	0.21	<b>0.21</b>	<=S	-
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l	0.91	-	-	-	0.63	-	-	-
naftaleen	ug/l	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	>S	<b>0.00</b>	<0.02	<b>0.014</b>	<=S	-
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	0.38	<b>0.38</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	0.74	<b>0.74</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	<b>0.14</b>	<=S	-	<b>0.81</b>	<b>0.81</b>	>S	<b>0.04</b>
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>0.27</b>	<b>0.27</b>	>S	<b>0.01</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	>S	<b>0.65</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<b>0.29</b>	<b>0.29</b>	>S	<b>0.00</b>
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	0.41	<b>0.41</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
<b>MINERALE OLIE</b>									
fractie C10-C12	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-	<25	<b>17.5</b>	--	-
fractie C12-C22	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-	<25	<b>17.5</b>	--	-
fractie C22-C30	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-	<25	<b>17.5</b>	--	-
fractie C30-C40	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-	<25	<b>17.5</b>	--	-
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	<b>35</b>	<=S	-	<50	<b>35</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-004</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	ug/l	<b>0.91</b>	^--
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	DIMSLS	<b>0.000286</b>	
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-005</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	ug/l	<b>0.63</b>	^--
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	DIMSLS	<b>0.0002</b>	
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-004	9a-1-1 9a
13611076-005	10-1-1 10

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	13a-1-1 13a	13a-2-1 13a
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Interventiewaarde</b>	<b>Overschrijding Interventiewaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>									
benzeen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-				
tolueen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-				
ethylbenzeen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-				
o-xyleen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-				
p- en m-xyleen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-				
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.21	<b>0.21</b>	<=S	-				
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l	0.63		-	-				
naftaleen	ug/l	<0.02	<b>0.014</b>	<=S	-				
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	2.4	<b>2.4</b>	-	-	1.7	<b>1.7</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	<b>2.47</b>	<b>2.47</b>	>S	<b>0.12</b>	<b>1.77</b>	<b>1.77</b>	>S	<b>0.09</b>
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>93</b>	<b>93</b>	>I	<b>2.33</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	>I	<b>1.55</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<b>0.21</b>	<b>0.21</b>	>S	<b>0.00</b>	<b>&lt;1.0#</b>	<b>0.7</b>	>S	<b>0.00</b>
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	0.85	<b>0.85</b>	<=S	-	0.74	<b>0.74</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
<b>MINERALE OLIE</b>									
fractie C10-C12	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-				
fractie C12-C22	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-				
fractie C22-C30	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-				
fractie C30-C40	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-				
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	<b>35</b>	<=S	-				

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-006</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	ug/l	<b>0.63</b>	^--
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	DIMSLS	<b>0.0002</b>	
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-007</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-006	13a-1-1 13a
13611076-007	13a-2-1 13a



**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	101-1-1 101	103-1-1 102
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	<b>0.14</b>	<=S	-	0.14	<b>0.14</b>	<=S	-
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>27</b>	<b>27</b>	>S	<b>0.67</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	>S	<b>0.87</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	0.24	<b>0.24</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-008</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-009</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-008	101-1-1 101
13611076-009	103-1-1 102

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	103-1-2 103	110-1-1 110
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	1.4	<b>1.4</b>	-	-	0.71	<b>0.71</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	<b>1.47</b>	<b>1.47</b>	>S	<b>0.07</b>	<b>0.78</b>	<b>0.78</b>	>S	<b>0.04</b>
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>20</b>	<b>20</b>	>S	<b>0.50</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	>S	<b>0.82</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<b>0.14</b>	<b>0.14</b>	>S	<b>0.00</b>	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	1.0	<b>1</b>	<=S	-	0.36	<b>0.36</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-010</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-011</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-010	103-1-2 103
13611076-011	110-1-1 110

## Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	113-1-1 113	114-1-1 114
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>	<b>Overschrijding Interventiewaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	0.67	<b>0.67</b>	-	-	1.3	<b>1.3</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	<b>0.74</b>	<b>0.74</b>	>S	<b>0.04</b>	<b>1.37</b>	<b>1.37</b>	>S	<b>0.07</b>
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>24</b>	<b>24</b>	>S	<b>0.60</b>	<b>94</b>	<b>94</b>	>I	<b>2.35</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<b>0.13</b>	<b>0.13</b>	>S	<b>0.00</b>
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	0.69	<b>0.69</b>	<=S	-	1.00	<b>1</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-

### ADDITIONELE TOETSPARAMETERS

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-012</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-013</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-012	113-1-1 113
13611076-013	114-1-1 114

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	117-1-1 117	117-2-1 117
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Interventiewaarde</b>	<b>Overschrijding Interventiewaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	0.23	<b>0.23</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	1.9	<b>1.9</b>	-	-	4.9	<b>4.9</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	0.13	<b>0.13</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	<b>1.97</b>	<b>1.97</b>	>S	<b>0.10</b>	<b>5.03</b>	<b>5.03</b>	>S	<b>0.25</b>
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>61</b>	<b>61</b>	>I	<b>1.53</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	>I	<b>1.30</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<b>&lt;1.0#</b>	<b>0.7</b>	>S	<b>0.00</b>	<b>&lt;1.0#</b>	<b>0.7</b>	>S	<b>0.00</b>
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	1.1	<b>1.1</b>	<=S	-	1.8	<b>1.8</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-014</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-015</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-014	117-1-1 117
13611076-015	117-2-1 117

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	3001-1-1 3001	3003-1-1 3003 (300-
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>									
benzeen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-				
tolueen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-				
ethylbenzeen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-				
o-xyleen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-				
p- en m-xyleen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-				
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.21	<b>0.21</b>	<=S	-				
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l	0.63		-	-				
naftaleen	ug/l	<0.02	<b>0.014</b>	<=S	-				
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	<b>0.14</b>	<=S	-	0.14	<b>0.14</b>	<=S	-
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>0.22</b>	<b>0.22</b>	>S	<b>0.01</b>	<b>6.7</b>	<b>6.7</b>	>S	<b>0.17</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
<b>MINERALE OLIE</b>									
fractie C10-C12	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-				
fractie C12-C22	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-				
fractie C22-C30	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-				
fractie C30-C40	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-				
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	<b>35</b>	<=S	-				

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-016</b>			
som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)	ug/l	<b>0.63</b>	^--
som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)	DIMSLS	<b>0.0002</b>	
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-017</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-016	3001-1-1 3001
13611076-017	3003-1-1 3003 (300-500)

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	3004-1-1 3004 (280- Grondwater (AS3000)	3004-2-1 3004 (600- Grondwater (AS3000)
Monstersoort		
Monster conclusie	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>	<b>Overschrijding Interventiewaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	0.17	<b>0.17</b>	-	-	1.4	<b>1.4</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	<b>0.24</b>	<b>0.24</b>	>S	<b>0.01</b>	<b>1.47</b>	<b>1.47</b>	>S	<b>0.07</b>
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>10</b>	<b>10</b>	>S	<b>0.25</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	>I	<b>2.50</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<b>0.20</b>	<b>0.2</b>	>S	<b>0.00</b>
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	0.27	<b>0.27</b>	<=S	-	0.76	<b>0.76</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-018</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-019</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-018	3004-1-1 3004 (280-480)
13611076-019	3004-2-1 3004 (600-800)

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	3005-1-1 3005	3008-1-1 3008
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	0.66	<b>0.66</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	0.15	<b>0.15</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.14	<b>0.14</b>	<=S	-	<b>0.81</b>	<b>0.81</b>	>S	<b>0.04</b>
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>20</b>	<b>20</b>	>S	<b>0.50</b>	<b>5.0</b>	<b>5</b>	>S	<b>0.12</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	0.24	<b>0.24</b>	<=S	-	0.30	<b>0.3</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-020</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-021</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-020	3005-1-1 3005
13611076-021	3008-1-1 3008

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	3008-2-1 3008	3009-2-1 3009 (500-
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Interventiewaarde</b>	<b>Overschrijding Streefwaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	1.2	<b>1.2</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	<b>1.27</b>	<b>1.27</b>	>S	<b>0.06</b>	0.14	<b>0.14</b>	<=S	-
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>46</b>	<b>46</b>	>I	<b>1.15</b>	<b>3.0</b>	<b>3</b>	>S	<b>0.07</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	0.63	<b>0.63</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-022</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-023</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-022	3008-2-1 3008
13611076-023	3009-2-1 3009 (500-600)



**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode	MA210088.007	MA210088.007
Projectnaam	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht	Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht
Monsteromschrijving	3011-1-1 3011	3012-1-1 3009 (400-
Monstersoort	Grondwater (AS3000)	Grondwater (AS3000)
Monster conclusie	<b>Overschrijding Interventiewaarde</b>	<b>Overschrijding Interventiewaarde</b>

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>									
1,1-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	1.1	<b>1.1</b>	-	-	1.3	<b>1.3</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	<b>1.17</b>	<b>1.17</b>	>S	<b>0.06</b>	<b>1.37</b>	<b>1.37</b>	>S	<b>0.07</b>
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>51</b>	<b>51</b>	>I	<b>1.28</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	>I	<b>1.40</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<b>0.14</b>	<b>0.14</b>	>S	<b>0.00</b>	<b>0.14</b>	<b>0.14</b>	>S	<b>0.00</b>
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	0.68	<b>0.68</b>	<=S	-	0.68	<b>0.68</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS**

	Eenheid	BT	BC
<b>13611076-024</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S
<b>13611076-025</b>			
som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)	ug/l	<b>0.14</b>	^<=S

Monstercode	Monsteromschrijving
13611076-024	3011-1-1 3011
13611076-025	3012-1-1 3009 (400-500)

**Toetsing volgens BoToVa, module T.13-Boordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

(Toetsversie 2.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 07-02-2022 - 09:01)

Projectcode MA210088.007  
 Projectnaam Actualiserend onderzoek "Palace" Maastricht  
 Monsteromschrijving A1-1-1 A1  
 Monstersoort Grondwater (AS3000)  
 Monster conclusie **Overschrijding Streefwaarde**

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>					
benzeen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
tolueen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
ethylbenzeen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
o-xyleen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
p- en m-xyleen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.21	<b>0.21</b>	<=S	-
totaal BTEX (0.7 factor)	µg/l	0.63	-	-	-
naftaleen	ug/l	<0.02	<b>0.014</b>	<=S	-
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>					
1,1-dichloorethaan	ug/l	2.0	<b>2</b>	<=S	-
1,2-dichloorethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l	0.33	<b>0.33</b>	-	-
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	-	-
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	<b>0.4</b>	<b>0.4</b>	>S	<b>0.02</b>
dichloormethaan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
1,2-dichloorpropan	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	-	-
tetrachlooretheen	ug/l	<b>0.16</b>	<b>0.16</b>	>S	<b>0.00</b>
tetrachloormethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	<b>0.78</b>	<b>0.78</b>	>S	<b>0.00</b>
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	<0.1	<b>0.07</b>	<=S	-
trichlooretheen	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
chloroform	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
vinylchloride	ug/l	<0.2	<b>0.14</b>	<=S	-
<b>MINERALE OLIE</b>					
fractie C10-C12	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-
fractie C12-C22	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-
fractie C22-C30	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-
fractie C30-C40	ug/l	<25	<b>17.5</b>	--	-
totaal olie C10 - C40	ug/l	<50	<b>35</b>	<=S	-

**ADDITIONELE TOETSPARAMETERS****13611076-026**

som 16 aromatische oplosmiddelen (Bbk, 1-1-2008)  
 som 10 polyaromatische koolwaterstoffen (VROM)  
 som 3 dichloorpropanen (som 1,1- en 1,2- en 1,3-)

EenheidBT BC

ug/l **0.63** ^--  
 DIMSLS **0.0002**  
 ug/l **0.14** ^<=S

Monstercode 13611076-026  
 Monsteromschrijving A1-1-1 A1

### Verklaring kolommen

SR Resultaat op het analyserapport

BT Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.

BC Toetsoordeel

BI SGS berekende BodemIndex waarde:  $= (BT - (S \text{ of } AW)) / (I - (S \text{ of } AW))$

### Verklaring toetsingsoordelen

- Geen toetsoordeel mogelijk

-- Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing

--- Streefwaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing

# Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat

<=AW Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde

<=S Kleiner dan of gelijk aan de streefwaarde

>S Groter dan de streefwaarde

>I Groter dan interventiewaarde

>(ind)I INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden

^ Enkele parameters ontbreken in de som

### Kleur informatie

**Rood** > Interventiewaarde

**Oranje** >= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)

**Blauw** > streefwaarde

**Normenblad****Toetskeuze: T.13: Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb**

<b>Analyse</b>	<b>Eenheid</b>	<b>S</b>	<b>I</b>
<b>GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN</b>			
1,1-dichloorethaan	ug/l	7	900
1,2-dichloorethaan	ug/l	7	400
dichloormethaan	ug/l	0.01	1000
som (cis,trans) 1,2- dichloorethenen (0.7 factor)	ug/l	0.01	20
tetrachlooretheen	ug/l	0.01	40
tetrachloormethaan	ug/l	0.01	10
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	0.01	300
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	0.01	130
trichlooretheen	ug/l	24	500
chloroform	ug/l	6	400
vinylchloride	ug/l	0.01	5
<b>VLUCHTIGE AROMATEN</b>			
benzeen	ug/l	0.2	30
tolueen	ug/l	7	1000
ethylbenzeen	ug/l	4	150
xylenen (0.7 factor)	ug/l	0.2	70
naftaleen	ug/l	0.01	70
<b>MINERALE OLIE</b>			
totaal olie C10 - C40	ug/l	50	600

---

\*                    Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad

S                    = Streefwaarden

I                    = Interventiewaarden

Normen en definities <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads>

# Bijlage 6 Beschikking deelsaneringsplan



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht  
sector OntwikkelingsBedrijf  
Team gebiedsontwikkeling  
T.a.v. [REDACTED]  
Postadres 1992  
6211 DW MAASTRICHT

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

WWW.MAASTRICHT.NL

ONDERWERP

Definitieve beschikking bodemsanering  
locatie "Palace" te Maastricht (strabiscod  
AA093500116)

DATUM

21 september 2011

BIJLAGEN

Zoals genoemd

**VERZONDEN 28 SEP. 2011**

BEHANDELD DOOR

[REDACTED]

DOORKIESNUMMER

[REDACTED]

ONZE REFERENTIE

- 2011. 77583

E-MAILADRES

[REDACTED]

FAXNUMMER

[REDACTED]

UW REFERENTIE

## DEFINITIEVE BESCHIKKING van Burgemeester en Wethouders van Maastricht

Op de ingevolge artikel 28, lid 1 van de Wet bodembescherming (hierna: Wbb) ontvangen melding van de gemeente Maastricht, team gebiedsontwikkeling d.d. 4 maart 2011, ingekomen d.d. 4 maart 2011, met betrekking tot het voornemen de bodem op de locatie "Palace" gelegen tussen de Bourgognestraat, Lage Barakken, Wycker Grachtstraat en de Wycker Brugstraat te Maastricht te saneren. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie A, nummers 6395, 6403 (ged), 6422, 6462, 6512, 6788, 6789, 7162, 7412, 7413, 7950, 7951

### 1. De voorbereiding

Voor het vaststellen van de beschikking is de procedure gevolgd op grond van Titel 2 van de Verordening bodemsanering gemeente Maastricht 2006, door de Raad van de gemeente Maastricht vastgesteld op 24 januari 2006 (Gemeentebblad 2006, nr. C10), waarin de inspraak van de besluiten ex artikelen 29, 38, 39 en 40 van de Wbb is geregeld.

Dit betekent in het onderhavige geval dat ingevolge artikel 2, lid 2 van voornoemde Verordening, de procedure ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing wordt verklaard. De gronden, die ons tot dat standpunt hebben geleid, zijn dat er meerdere belanghebbenden (eigenaren) zijn voor de locatie aangeduid als "Palace".

De ontwerpbeschikking heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben de gelegenheid gehad hun zienswijze naar voren te brengen.

#### 1.1 Aanvraag en ontvangstbevestiging

De aanvangsdatum van de procedure is 4 maart 2011.

De ontvangstbevestiging is op 15 maart 2011 aan de melder en verzonden. De kennisgeving van het voornemen te saneren is gepubliceerd geworden in de Ster van vrijdag 3 juni 2011.



DATUM  
21 september 2011

### 1.2 Verlenging beslistermijn

De termijn voor het nemen van een beslissing omtrent het instemmen met het saneringsplan is op grond van artikel 39, tweede lid Wbb, binnen zes weken na de datum van ontvangst van de melding verlengd met ten hoogste vijftien weken. De aanvrager is hiervan bij brief van 15 maart 2011 (kenmerk 2011-13139) op de hoogte gesteld.

### 1.3 Ontvankelijkheid

Het saneringsplan voldoet aan de vereisten conform artikel 39, lid 1 van de Wbb én aan de vereisten die worden gevoerd in de Verordening bodemsanering gemeente Maastricht 2006, het bodembeheerplan Maastricht 2007 en beleidskader Bodem 2005. Hieruit volgt dat het saneringsplan ontvankelijk is en in behandeling is genomen.

### 1.4 Ter inzage legging

Op 27 juli 2011 heeft een publicatie van de ontwerp-beschikking in de Maaspost plaatsgevonden. Tevens zijn de rechtstreeks bij ons bekende belanghebbenden door ons bij brief van 27 juli 2011 geïnformeerd. De op de ontwerp-beschikking betrekking hebbende stukken hebben van 28 juli 2011 tot en met 8 september 2011 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen.

Niemand heeft gebruik gemaakt van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Door de heer Lamkin, Wijcker Brugstraat 5 te Maastricht is opgemerkt dat in de ontwerp-beschikking een kadastraal perceel foutief vermeld staat (op blz 11 staat perceel 7915 vermeld, dit moet zijn perceel 7951). Dit gegeven is in de definitieve beschikking aangepast.

### 1.5 Gegevens

Bij deze aanvraag zijn de volgende stukken overgelegd (bestudeerd):

- Meldingsformulier gemeente Maastricht (art. 28, 29 en 39 Wbb);
- 'Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie "Palace" te Maastricht'; Witteveen+Bos; referentie MT913-2/mome/010; Maastricht, 18 februari 2011;
- 'Historisch onderzoek Bourgognestraat 26-38'; Register; projectnr. B02037.000076;
- 'Verkennd bodemonderzoek Palace Project (hoek Wycker Brugstraat-Lage Barakken) te Maastricht'; Geonius; opdrachtnummer MA-100215; Schinnen, 16 juli 2010;
- 'Rapportage verkennd bodemonderzoek Wycker Grachtstraat 11-13 te Maastricht'; Witteveen+Bos; registratie Mt521-37-df1.doc; Maastricht, 15 april 2002;
- 'Rapportage beperkt nader onderzoek Bourgognestraat/Lage Barakken te Maastricht'; Witteveen+Bos; registratie Mt596-1-df3.doc; Maastricht, 8 augustus 2001.

## 2. Beschrijving van de verontreinigings situatie en de sanering

### 2.1 Omschrijving verontreinigings situatie

De locatie "Palace" is gelegen in het stadsdeel Wyck te Maastricht en overeenkomstig het Bodembeheerplan Maastricht 2007 gelegen in het deelgebied "vesting". Het gebied wordt gekenmerkt door licht tot sterk verhoogde gehalten aan met name zware metalen, PAK en minerale olie in de grond.

Het plangebied "Palace" bestaat uit aaneengesloten percelen met een totale oppervlakte van 0,55 ha. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat slechts een gering deel van het (bodem)oppervlak binnen het plangebied "Palace" sterk verontreinigd is met zware metalen (arseen, koper, lood, nikkel en zink). Binnen de locatie "Palace" is slechts ter plaatse van het achterterrein van de Wycker Grachtstraat 11-13 sprake van sterk verontreinigde grond.



DATUM  
21 september 2011

De ter plaatse aangetoonde verontreinigingen met zink, arseen, koper, lood en nikkel passen qua type verontreiniging binnen het diffuse geval "vesting", echter qua verontreinigingsgraad passen de aangetoonde verontreinigingen niet geheel binnen het diffuse geval "vesting". De aangetoonde gehalten aan zink, arseen, koper, lood en nikkel zijn hoger dan de gebiedseigen gehalten die in het deelgebied "vesting" worden aangetroffen. De hogere gehalten zijn mogelijk veroorzaakt door bedrijfsgerelateerde activiteiten van een voormalige smederij. De aangetoonde zware metalen verontreiniging zal desondanks als diffuse verontreiniging conform het Bodembeheerplan 2007 van de gemeente Maastricht worden aangepakt. Hiermee wordt versnippering tegengegaan waardoor een meer uniforme bodemkwaliteit in Maastricht wordt bereikt.

Het geval heeft betrekking op een verontreiniging met zware metalen in de bodem. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat in de grond in meer dan 25 m<sup>3</sup> bodemvolume de interventiewaarde voor zink, arseen, koper, lood en nikkel wordt overschreden. Er is dus sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink, arseen, koper, lood en nikkel. De sterke verontreinigingen bevinden zich voornamelijk in de laag van 0 tot 0,7 m-minus maaiveld. De overige zware metalen, PAK en minerale olie worden in licht tot matig verhoogde gehalten aangetroffen.

## 2.2 Grondwaterverontreinigingen

In het verleden zijn in het grondwater om en nabij de locatie "Palace", gehalten aan vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOC) tot boven de interventiewaarden aangetoond. De bron (grond) ligt hoogst waarschijnlijk buiten en de pluim binnen de locatie. Derhalve wordt de in de onderhavige beschikking niet de ernst en de spoed bepaald voor de grondwaterverontreinigingen met VOC. Hiervoor dient te zijner tijd separaat een beschikking ernst en spoed genomen te worden.

Rekening dient te worden gehouden dat de grondwaterverontreiniging (primair de interventiewaardecontour) zich zowel in horizontale als verticale richting zich niet mag verspreiden (negatieve beïnvloeding) als gevolg van de uit te voeren werkzaamheden voor het project "Palace", zoals onder meer de ontgravingswerkzaamheden voor de bouw van de ondergrondse parkeergarage. Uitzondering hierop vormt de verspreiding van de grondwaterverontreinigingen volgens natuurlijk verloop.

## 2.3 Saneringsnoodzaak ernst en spoed

Op grond van de Wbb moet degene die voornemens is om in een (vermoedelijk) verontreinigde bodem te graven, waardoor de verontreiniging wordt verminderd of verplaatst, dit melden aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht. Zij moeten vervolgens op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken vaststellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien de verontreiniging ernstig is, dient aansluitend de spoed van de sanering te worden bepaald. Indien aangetoond is dat de sanering als een spoedige sanering aangemerkt kan worden dienen tevens de wettelijke tijdstippen van start en beëindiging van de sanering vermeld te worden.

Voor de bepaling van ernst, spoed en saneringstijdstip wordt gebruik gemaakt van de Circulaire saneringsregeling Wbb, het berekeningsprogramma Sanscrit via de RisicotoolboxBodem en het Bodembeleid van de gemeente Maastricht. Deze vormen het uitgangspunt voor de afweging.

## Ernst

Uit de voorliggende melding en de bijbehorende bodemonderzoeken blijkt dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond met zware metalen: zink, arseen, koper, lood en nikkel.





DATUM

21 september 2011

### **Spoed**

De milieuhygiënische criteria met betrekking tot de humane, ecologische en verspreidingsrisico's zijn afgewogen. Na deze afweging en gelet op het gestelde in de bodemonderzoeken en het saneringsplan wordt de onderhavige sanering als niet spoedig beoordeeld.

## **2.4 Omschrijving saneringswerkzaamheden**

### **2.4.1 Saneringsdoelstelling**

Indien sprake is van een saneringsnoodzaak volgens de Wbb (zie onder 2.3) moet worden bepaald welke bodemkwaliteit na de sanering moet zijn bereikt. Dit is afhankelijk van de vraag of sprake is van diffuse bodemverontreiniging of een puntbron (inclusief mobiele verontreiniging).

#### **Diffuse verontreinigingen**

Uit het saneringsplan blijkt dat sprake is van diffuse bodemverontreiniging met zware metalen. De diffuse verontreiniging zal aan het landelijk beleid maar ook aan het gemeentelijk beleid worden getoetst.

#### Diffuse verontreiniging

Uitgangspunt van het bodemkwaliteitsbeleid voor de diffuse verontreiniging in Maastricht is het streven naar gebiedseigen kwaliteit. Dit beleid is vastgelegd in het Bodembeheerplan Maastricht (2007). De gebiedseigen kwaliteit wordt per stof uitgedrukt in een getal: de **Lokale Maximale Waarde** afgekort tot **LMW**.

Omdat op de locatie de LMW wordt overschreden is er in beginsel sprake van een feitelijke noodzaak om te saneren. Of op een locatie de LMW ook door sanering daadwerkelijk gerealiseerd wordt is afhankelijk van de vraag of de sanering doelmatig is. Om de doelmatigheid te kunnen bepalen is in het kader van Actief Bodembeheer Limburg een doelmatigheidstoets ontwikkeld.

Volgens de doelmatigheidstoets is sanering doelmatig/noodzakelijk. De bodemkwaliteit van de onbebouwde en/of duurzaam onverharde delen moet in de bovenste leeflaag van 1,0 meter voldoen aan de LMW of (indien lager voor de betreffende functie) aan de betreffende ARN. Als vangnet fungeren op de achtergrond altijd de risiconormen, de ARN's. Als die worden overschreden is een leeflaag nodig die minimaal voldoet aan de risiconormen. Op de locatie wordt de ARN van het gehalte lood voor de meest gevoelige functie "particuliere tuin" (toekomstig gebruik) overschreden. Na sanering is op de onverharde delen een leeflaag nodig van 1,0 meter met een kwaliteit die voldoet aan de LMW of (indien lager voor de betreffende functie) aan de betreffende ARN.

In hoofdstuk 9 van het saneringsplan worden de te verrichten saneringswerkzaamheden beschreven. De aangetoonde zware metalenverontreinigingen zullen conform het Bodembeheerplan Maastricht van 2007 worden 'gesaneerd'. Dit betekent dat er een leeflaag zal worden gecreëerd met een kwaliteit die voldoet aan de Lokale Maximale Waarden (zogenaamde achtergrondwaarde) én de bijbehorende risicogrenswaarde, zoals beschreven in het Bodembeheerplan Maastricht 2007.

Vanuit milieuhygiënische redenen dient het achterterrein van de locatie Wycker Grachtstraat 11-13 te worden voorzien worden van een leeflaag. Ter plaatse van de geplande tuinen zal de bovenste meter ontgraven worden. Ter plaatse van de geplande bebouwing wordt een leeflaag van 0 meter gerealiseerd. Onder de toekomstige woningen (zonder kruipruimte) wordt de verwijderde grond niet verwijderd. Door de betonnen vloer van de woningen en de leeflaag is direct contact met de verontreinigde grond niet mogelijk en zijn er derhalve geen humane risico's.



DATUM  
21 september 2011

De volgende graafwerkzaamheden zullen vervolgens alleen plaatsvinden voor zover deze voor de realisatie van de herinrichting noodzakelijk zijn:

- ten behoeve van de realisatie van de parkeerkelder van drie lagen zal de locatie ontgraven worden tot 12 meter min maaiveld.
- op de westzijde van de locatie (Wycker Grachtstraat 11-13) zal ontgraving tot 1 meter min maaiveld plaatsvinden in verband met de aan te leggen fundering en kabels en leidingen.
- de (ondergrondse) tanks en oliebenzine-afscheider inclusief het leidingwerk zullen worden verwijderd.

### **3 Na saneringswerkzaamheden**

#### **3.1 Evaluatieverslag**

De verrichte saneringswerkzaamheden moeten worden beschreven in een evaluatieverslag.

De initiatiefnemer voert de sanering gefaseerd uit. In paragraaf 8.2 van het saneringsplan worden per fase de uit te voeren werkzaamheden beschreven. Onderstaand worden de fasen beknopt beschreven:

- Fase 1: tijdens deze fase zal de verontreinigde grond ter plaatse van Wycker Grachtstraat 11-13 worden ontgraven ten behoeve van de realisatie van grondgebonden woningen. Tevens zullen de 8 ondergrondse tanks inclusief leidingwerk en een oliebenzine-afscheider worden verwijderd.
- Fase 2: tijdens deze fase zullen graafwerkzaamheden ten behoeve van de geplande ontwikkeling (o.a. aanleg parkeerkelder) plaatsvinden.

Er zijn geen bezwaren om de sanering gefaseerd uit te voeren. Dit betekent echter wel dat per afgeronde fase, waar graafwerkzaamheden plaatsvinden, een evaluatieverslag ingediend moet worden, dat door ons beoordeeld zal worden. In principe gaan wij er van uit dat derhalve 2 evaluatierapporten ingediend zullen worden. De evaluatieverslagen dienen te voldoen aan artikel 39c, lid 1 van de Wbb en artikel 6 van de Verordening bodemsanering gemeente Maastricht 2006.

#### **3.2. Nazorgplan**

Op basis van de uitgangspunten zoals vermeld in het saneringsplan blijkt dat er geen sterk verhoogde gehalten met zware metalen op de saneringslocatie zullen achterblijven. Door het aanbrengen van een leeflaag zijn er op de locatie geen gehalten aanwezig die het aanvaardbaar risiconiveau voor de meest gevoelige functie zijnde particuliere tuin meer overschrijden. Dit betekent dat de maatregelen als bedoeld in art. 39d lid 1 van de Wbb beperkt blijven tot het in stand houden van de kadastrale aantekening (passieve nazorg).

De aanwezige restverontreiniging wordt zowel kadastraal (Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen) als met behulp van het gemeentelijk bodeminformatiesysteem geregistreerd.

Op grond van artikel 39 e, 1e lid Wbb ziet de eigenaar, erfpachter of gebruiker van de locatie er op toe dat het gebruik van de locatie en de gerealiseerde saneringsmaatregelen in stand worden gehouden.



DATUM  
21 september 2011

#### 4. BESLISSING

##### 4.1 Besluit

Wij besluiten:

- vast te stellen dat er met betrekking tot de locatie "Palace", zoals op de bijgevoegde kadastrale kaart is aangegeven, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, namelijk een geval met zware metalen (zink, arseen, koper, lood en nikkel);
- vast te stellen dat geen sprake is van een spoedig saneringsgeval;
- dat ingestemd wordt met het "bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie 'Palace' te Maastricht, referentienummer : MT913-2/mome/010 uitgevoerd door Witteveen en Bos d.d. 18 februari 2011;
- akkoord te gaan met een functionele saneringsvariant. Deze variant bestaat uit het aanbrengen van een leeflaag conform het Bodembeheerplan Maastricht 2007. Zo bedraagt de leeflaag t.p.v. particuliere tuinen 1 meter;
- dat alle werkzaamheden waarbij grondwater wordt opgepompt in plannen van aanpak beschreven dienen te worden. De betreffende werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd nadat het Wbb bevoegd gezag heeft ingestemd met deze plannen van aanpak;
- te bepalen dat iedere wijziging van het gebruik van het betrokken perceel ten opzichte van het gebruik daarvan ten tijde van de uitvoering van het saneringsplan aan ons college dient te worden gemeld, totdat wij op grond van het evaluatierapport hebben beoordeeld dat conform een door ons goed bevonden plan is gesaneerd;
- dat ter verificatie van de uitvoering van de sanering de definitieve evaluatierapporten én het nazorgplan, conform artikel 39, lid 1 Wbb zo spoedig mogelijk na beëindiging van de sanering bij de gemeente Maastricht, team Mobiliteit & Milieu t.a.v. mevrouw M.C.T. van Aubel in drievoud aangeleverd dient te worden;
- dat indien tijdens de werkzaamheden onbekende (niet eerder aangetoonde) verontreinigingen worden aangetroffen deze terstond aan het Wbb bevoegd gezag te worden gemeld en dat de werkzaamheden pas mogen worden hervat nadat het Wbb bevoegd gezag heeft ingestemd met het voortzetten van deze werkzaamheden.

Aan deze beslissing verbinden wij de volgende voorschriften:

##### Algemeen

1. De hierna volgende voorschriften, het saneringsplan, de onderliggende onderzoeksrapporten en het meldingsformulier Wbb maken onderdeel uit van de afgegeven beschikking.
2. De in artikel 39 Wbb en de in de Verordening bodemsanering gemeente Maastricht 2006 genoemde regels zijn eveneens van toepassing.
3. De beschikking, de gegevens zoals vermeld in paragraaf 1.5 van deze beschikking en alle andere benodigde vergunningen dienen tijdens het uitvoeren van de saneringswerkzaamheden op het werk aanwezig te zijn.

##### Klachten

4. Bij klachten, afkomstig van derden, dienen afdoende maatregelen te worden genomen door de beschikkinghouder om de oorzaak van de klachten weg te nemen.
5. Ontvangen klachten van derden moeten worden vastgelegd in het logboek, alwaar tevens aangegeven dient te worden welke adequate maatregelen zijn of worden getroffen om de klachten weg te nemen.
6. Ontvangen klachten worden terstond per fax (043-3504448) of telefonisch (043-3504425) gemeld bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht, toezichthouder bodemsanering t.a.v. de heer T.Bovens.



DATUM

21 september 2011

### Logboek

7. Op het werk dient dagelijks een logboek te worden bijgehouden. Hierin dienen alle bijzonderheden te worden geregistreerd. De milieukundige begeleider is verantwoordelijk voor de juiste en de volledige invulling van het logboek.
8. In het logboek dient een inzichtelijke registratie van de grondwatermonster en de grondmonsters (putbodemmonsters en putwandmonsters) te zijn vermeld. In deze registratie moet ten minste zijn opgenomen:
  - datum en tijdstip van alle bemonsteringen;
  - nauwkeurige aanduiding op tekeningen van alle plaatsen waar bemonstering heeft plaatsgevonden;
  - de wijze van monsterneming van alle monsters en in geval van grondmonsters de grootte en omvang hiervan in kubieke meters;
  - alle analyseresultaten van de monsters en beschrijving van de gebruikte norm(en);
  - nauwkeurige aanduiding op tekening van alle plaatsen waar bemonstering in de aangelegde depots heeft plaatsgevonden.
9. In het logboek dient een inzichtelijke registratie van alle aangevoerde, afgevoerde en hergebruikte grond vermeld te zijn. In deze registratie moet ten minste zijn opgenomen:
  - datum en tijdstip van aanvoer, afvoer en hergebruik;
  - naam, adres en woonplaats van de ontdoener, transporteur, geadresseerde;
  - locatie van herkomst;
  - locatie van bestemming;
  - hoeveelheid aangevoerde grond (in tonnen en kubieke meters);
  - hoeveelheid hergebruikte grond (in tonnen en kubieke meters);
  - hoeveelheid afgevoerde grond (in tonnen en kubieke meters);
  - bijbehorende afvalstroomnummers;
  - kentekens van de gebruikte transportmiddelen;
  - analyseresultaten en certificaten van de aanvulgrond, zand en funderingsmateriaal.

### Melding saneringwerkzaamheden

10. Uiterlijk 5 werkdagen voor de feitelijke aanvang van de saneringwerkzaamheden dient het ingevulde "Meldingsformulier voor bodem/grondwater saneringwerkzaamheden", per fax (043-3504448) of per post, geretourneerd te worden aan de toezichthouder bodemsanering van de gemeente Maastricht, team handhaving zijnde de heer T.Bovens.
11. Ingeval bepaalde meldmomenten zoals bijvoorbeeld het bereiken van de einddiepte van de sanering ten tijde van het invullen van het meldingsformulier nog niet exact bekend zijn dienen deze uiterlijk 24 uur voor het betreffende meldmoment per fax (043-3504448) gemeld te worden aan de toezichthouder bodemsanering van de gemeente Maastricht, toezichthouder bodemsanering, de heer T.Bovens.

### Depot

12. Verontreinigde grond die tijdelijk in depot wordt geplaatst op een ondergrond van betere kwaliteit, dient zowel aan de onder- als de bovenzijde te worden afgedekt door middel van folie (of een andere afdoende isolatievariant). Ingeval de saneringslocatie niet is afgezet door middel van een hek óf het depot buiten de saneringslocatie ligt dan dient het depot door middel van een hek van tenminste 2 m hoog te worden afgezet.
13. Er mag uitsluitend menging van partijen verontreinigde grond plaatsvinden, indien de partijen op basis van uitgevoerde bemonstering- en analyseresultaten een gelijke verwerkingsmethode en/of toepassing en gelijke afvoerbepemming (moeten) hebben.

PAGINA

7 van 12



DATUM  
21 september 2011

#### Afwijkingen

14. Alle afwijkingen van het goedgekeurde saneringsplan dienen (conform artikel 39, lid 4 van de Wbb) vijf werkdagen voorafgaand aan de uitvoering per fax (043-3504448) aan de toezichthouder bodemsanering van de gemeente Maastricht, team handhaving, zijnde de heer T.Bovens te worden gemeld, gevolgd door een schriftelijke melding. Conform artikel 39, lid 5 kunnen aanwijzingen worden gegeven omtrent de verdere uitvoering van de sanering
15. Het is niet toegestaan zonder schriftelijke instemming van de gemeente Maastricht de sanering verder uit te voeren indien er sprake is van een afwijking op het goedgekeurde saneringsplan.
16. Ingeval tijdens de uitvoering blijkt dat afgeweken zal worden van één of meerdere meldingsmomenten zoals vermeld op het "Meldingsformulier voor bodem/grondwater saneringswerkzaamheden" dan dienen deze afwijkingen uiterlijk vier en twintig (24) uur van te voren per fax (043-3504448) gemeld te worden aan de toezichthouder bodemsanering van de gemeente Maastricht, toezichthouder bodemsanering zijnde de heer T.Bovens.

#### Handhaving

17. Indien hetgeen in de voorgaande voorschriften is beschreven niet wordt nagevolgd zullen wij, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, overwegen om door middel van bestuursdwang dan wel oplegging van een dwangsom navolging af te dwingen.

### 5. RECHTSMIDDEL

#### 5.1 Ter inzage legging

Op 23 september 2011 zal publicatie in de Ster plaatsvinden. De op de definitieve betrekking hebbende stukken zullen van 24 september 2011 tot en met 11 november 2011 ter inzage liggen op maandag tot en met woensdag van 8.30 uur tot 16.30 uur, alsmede op donderdag van 08.30 uur tot 19.00 uur en op vrijdag van 08.30 tot 12.30 uur of buiten voornoemde uren na telefonische afspraak (tel 043-3504638), in de informatiebalie van het Stadskantoor Maastricht, Mosae Forum 10 te Maastricht.

#### 5.2 Beroep

Op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het gemotiveerde beroepschrift dient- bij afzonderlijke brief- te worden gezonden naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag, met ten minste een vermelding van de naam en het adres van de indiener, de dagtekening van het beroep, een vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit genomen en de datum en kenmerk van het besluit.

Het besluit wordt van kracht met ingang van de dag, volgend op de beroepstermijn van zes weken.

Indien tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep is ingesteld, kan een verzoek worden gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Het verzoek dient aan de Voorzitter van voornoemde Afdeling te worden gedaan, met ten minste een vermelding van de naam en het adres van de indiener, de dagtekening van het beroep, een vermelding van het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen en de datum en kenmerk van het besluit. Het besluit wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Voor de indiening van een beroepschrift en/of een verzoek tot voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. De secretaris van de Raad van State bericht de indiener over de hoogte van het griffierecht en voor welke



DATUM  
21 september 2011

datum dit bedrag dient te zijn bijgeschreven. Het griffierecht wordt terugbetaald als de zaak gunstig voor de indiener afloopt.

## **6. INFORMATIE EN REGISTRATIE**

### **6.1 Kadastrale registratie**

Een afschrift van dit besluit is gezonden aan het gemeentelijk meldpunt (voorheen kadaster) in het kader van de Wet Kenbaarheid Publieke Beperkingen ter vermelding van een aanduiding van de aard van dit besluit bij de betrokken percelen in de kadastrale registratie.

### **6.2 Inlichtingen**

Voor het verkrijgen van nadere inlichtingen en/of (tegen betaling) van kopieën van de ter inzage gelegde stukken kan men zich wenden tot de op de publicatie vermelde contactpersoon.

Een afschrift van deze beschikking is verzonden aan de heer L.J. M. Maes Wycker Brugstraat 21, 6221 EA Maastricht en aan de heer P.A.M. Gabriels, Sint Maartenspoort 9, 6221 BA Maastricht. En tevens is een afschrift verstuurd aan Alexander Baumann Interieurvormgeving t.a.v. de heer M. Lamkin, Wijcker Brugstraat 5B-01, 6221 EA Maastricht.

Namens het college van burgemeester en Wethouders van Maastricht,  
Teammanager Mobiliteit & Milieu





DATUM  
21 september 2011


*bijlage 1*  
(kadastrale kaart)





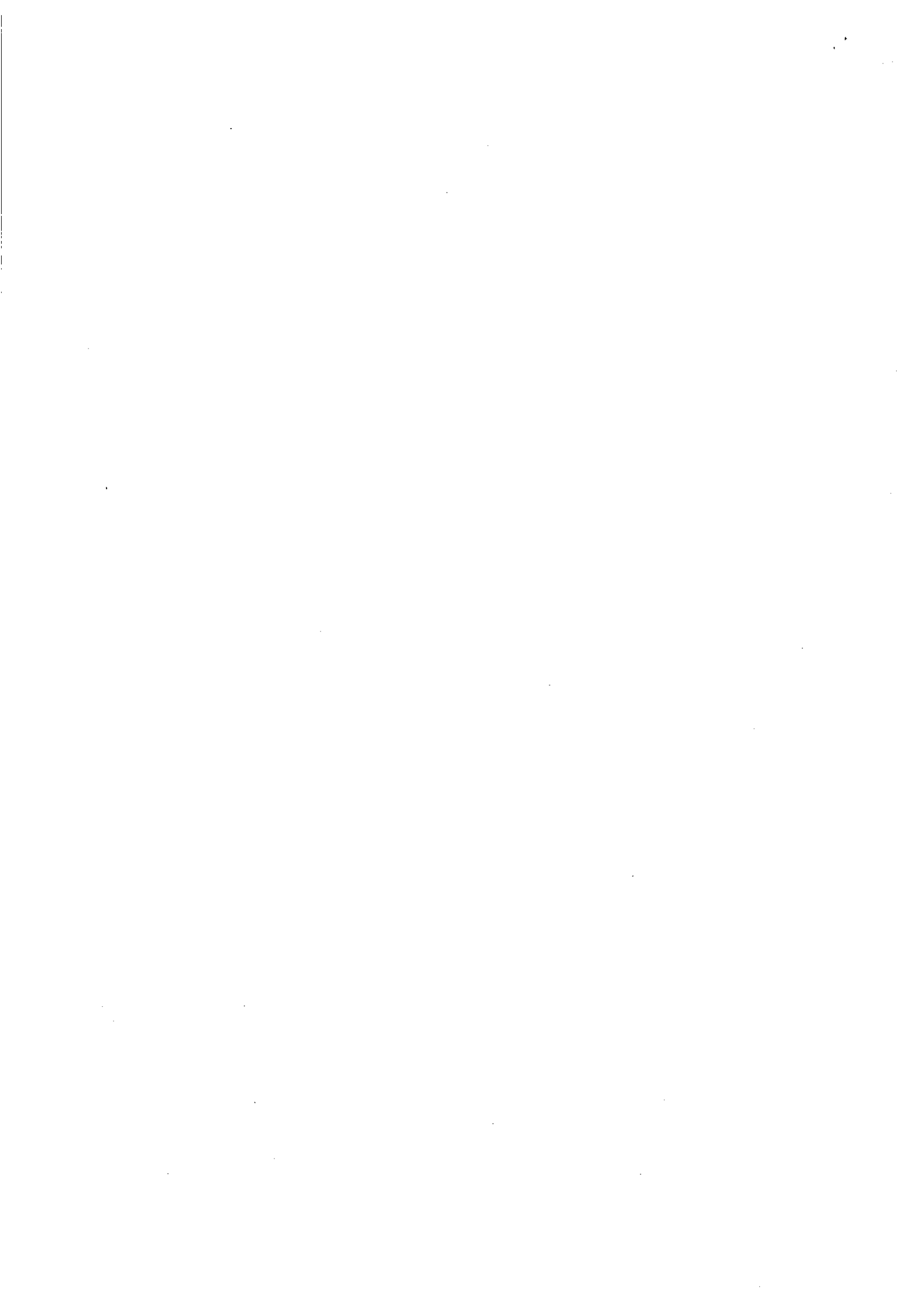





Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Hulsnummer	Stedle	A
—	Kadastrale grens	Perceel	6788
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		


Voor een eensklundend uittreksel, ROERMOND, 2 augustus 2010  
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



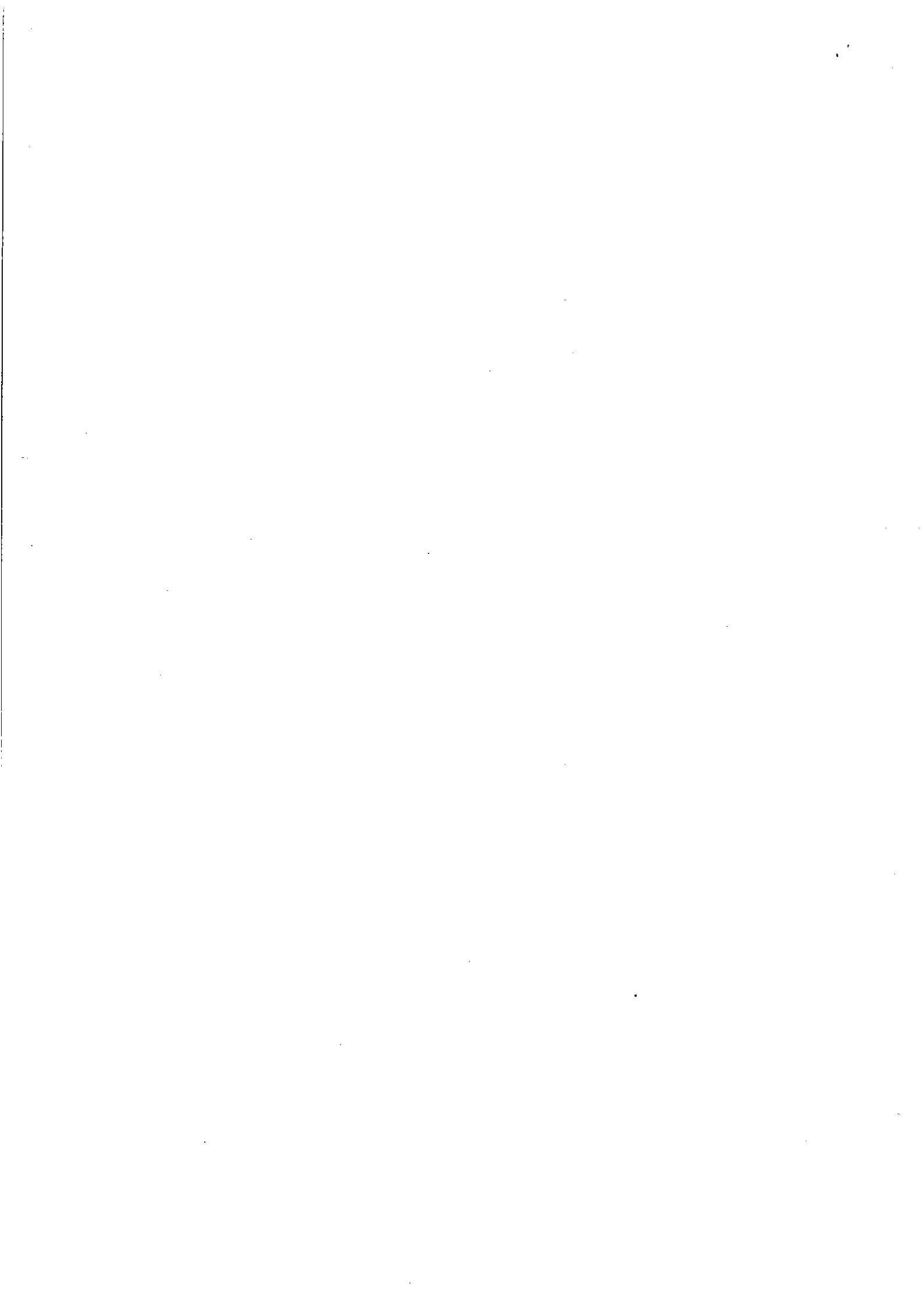


Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Stedje	A
—	Kadastrale grens	Perceel	6395
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

 = saneringslocatie

Voor een eensluidend uittreksel, ROERMOND, 2 augustus 2010  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





DATUM  
21 september 2011

*bijlage 2*

**kadastrale registratie**

Deze beschikking heeft betrekking op onroerende zaken die gelegen zijn op de navolgende percelen of perceelsgedeelten:

Kadastrale Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte perceel in m <sup>2</sup>	Te hanteren Code *	% **
Maastricht	A	6395	722	KW	0
Maastricht	A	6422	240	KW	0
Maastricht	A	6462	456	KW	0
Maastricht	A	6512	447	KW	0
Maastricht	A	6788	1280	KW	0
Maastricht	A	6789	297	KW	0
Maastricht	A	7162	1084	KW	79
Maastricht	A	7412	21	KW	0
Maastricht	A	7413	1	KW	100
Maastricht	A	7951	615	KW	0

\* KW =Kennisgeving Wet bodembescherming

\*\* % =percentage van het terrein waarop de registratie betrekking heeft

Op de bij het besluit gevoegde kadastrale kaart is het betrokken perceel aangegeven.

Dit perceel komt voor registratie in aanmerking op basis van de locaties waar boringen zijn verricht zoals aangegeven in de hiervoor genoemde rapporten.

Uit de wettelijk voorgeschreven registratie van een perceel mag niet worden geconcludeerd dat op het betrokken perceel ook saneringsmaatregelen zullen worden getroffen. Saneringsmaatregelen in gevallen van ernstige bodemverontreiniging mogen slechts worden uitgevoerd nadat Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben ingestemd met een saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) hebben ontvangen.



DATUM  
21 september 2011

*Bijlage 3*  
(situatietekening met toekomstige ontwikkelingen)

Afschrift(en):

Steller

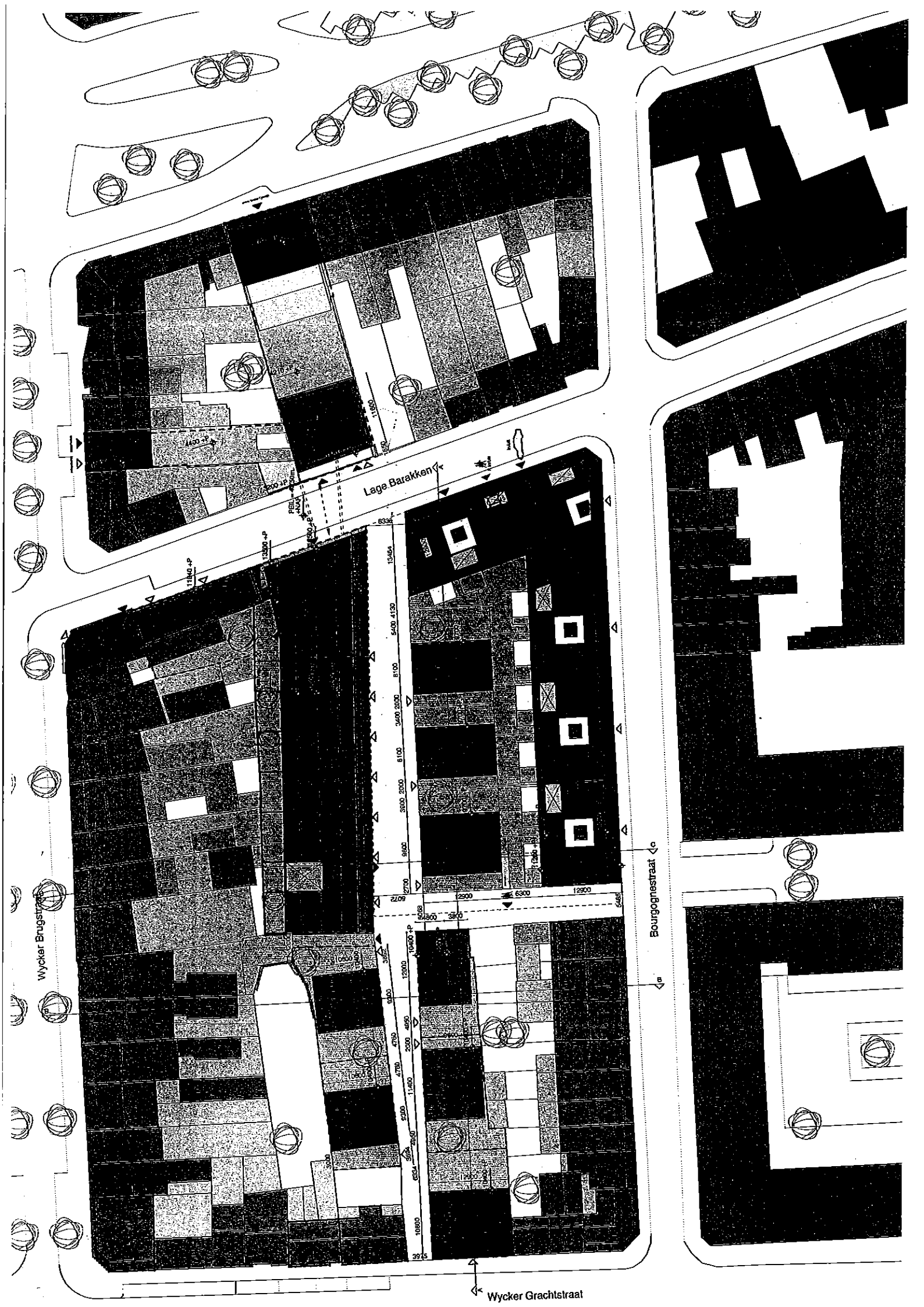
[REDACTED] B ruimte, mobiliteit en milieu)  
[REDACTED] SEB ruimte, mobiliteit en milieu)  
[REDACTED] B VTH, team vergunnen)  
[REDACTED] SEB, sector OBM, team vastgoedbedrijf, gemeentelijk meldpunt Wkpb)

[REDACTED]  
Wycker Brugstraat 21  
6221 EA Maastricht

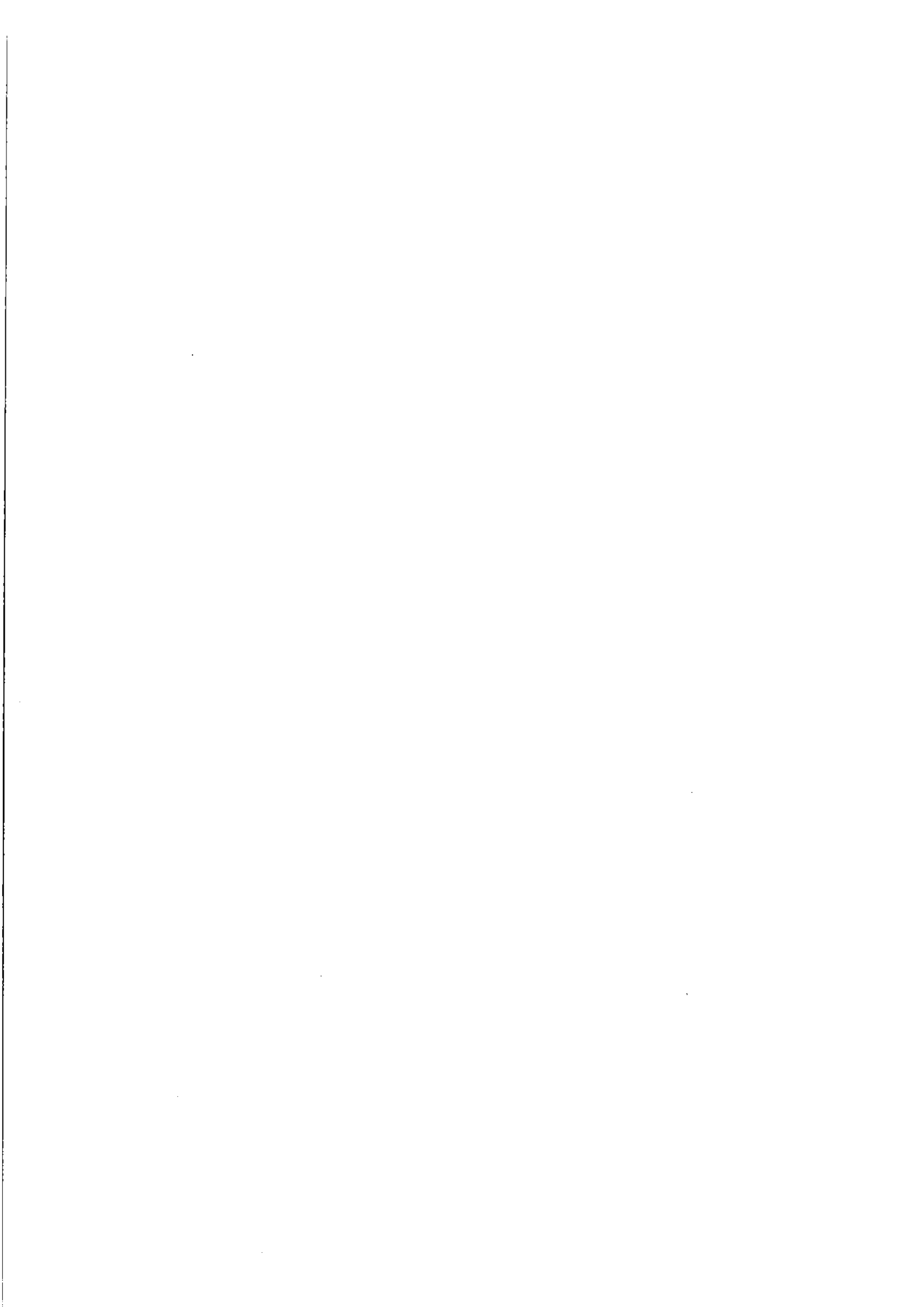
[REDACTED]  
Sint Maartenspoort 9  
6221 BA Maastricht

Alexander Baumann Interieurvorming

[REDACTED]  
Wijcker brugstraat 5B-01  
6221 EA Maastricht







# Bijlage 7 Overzicht bronnen vooronderzoek

## Bronvermelding

Voor de uitvoering van een vooronderzoek kunnen verschillende aanleidingen van toepassing zijn:

- A. Opstellen hypothese over de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek;
- B. Opstellen hypothese over de aanwezigheid van potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten bij nulsituatie- en eindsituatie-onderzoek;
- C. Opstellen hypothese over de bodemkwaliteitsklasse van ontvangende bodem voorafgaande aan het toepassen van grond of baggerspecie;
- D. Opstellen hypothese over de milieuhygiënische kwaliteit ten behoeve van partijkeuring;
- E. Opstellen of actualiseren bodemkwaliteitskaart;
- F. Toetsing gebruik bodemkwaliteitskaarten bij te ontgraven grond en het toepassen van grond;
- G. Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit bij tijdelijke uitplaatsing en bij overig projectmatig grondverzet ten behoeve van het inschatten van arbeidshygiënische risico's.

De verplichte te onderzoeken aspecten zijn per aanleiding omschreven in onderstaande tabel.

Tabel: onderzoeksaspecten milieuhygiënisch vooronderzoek

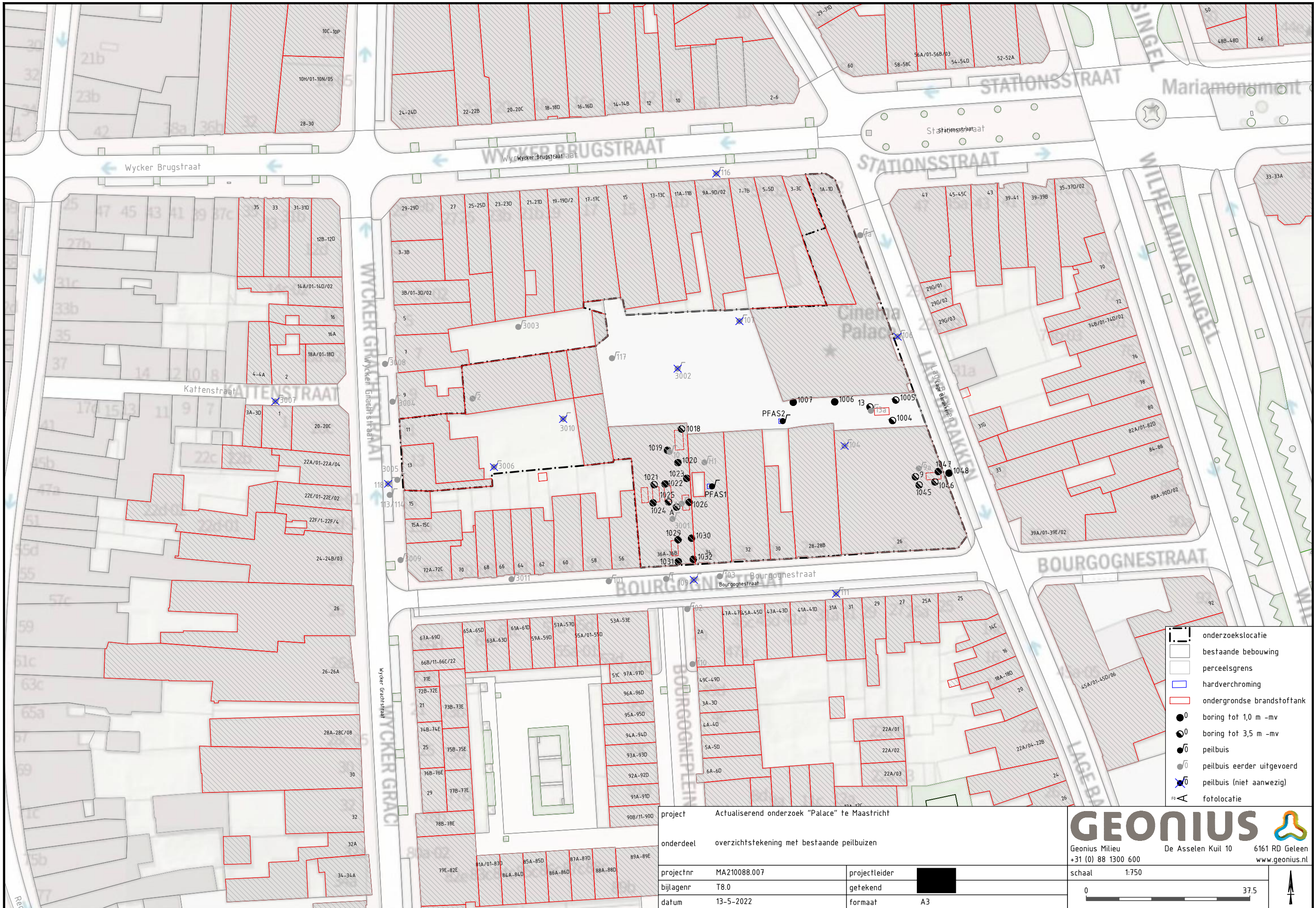
Onderzoeksaspecten		Aanleidingen tot vooronderzoek						
		A	B	C	D	E	F	G
1. Locatiegegevens	Eigendomssituatie	O	O					
	Hoogteligging					<input checked="" type="checkbox"/>		
2. Bodemopbouw en geohydrologie	Bodemopbouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Antropogene lagen in de bodem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Geohydrologie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					
3. Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	Geval van ernstige bodemverontreiniging?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kwaliteit o.b.v. Bkk	<input checked="" type="checkbox"/>	O	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kwaliteit o.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
4. Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situatie, activiteiten, ongewoon voorval	Voormalig	<input checked="" type="checkbox"/>	O	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
	Huidig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Toekomst		<input checked="" type="checkbox"/>			O		
	Asbestverdacht?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Terreinverkenning								
<input checked="" type="checkbox"/>	Verplicht onderzoeksaspect. Indien dit onderzoeksaspect niet van toepassing is, behoort dit in het rapport te worden vermeld en gemotiveerd							
O	Optioneel							

Tabel: geraadpleegde bronnen voor aanleiding A "Opstellen hypothese over de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek"

Informatie	Geraadpleegd?	Bron	Opmerkingen
<u>Onderzoeksvraag: wat is de afbakening van het onderzoeksgebied?</u>			
Eigendomssituatie	Nee	Kadaster	-
Hoogteligging	Ja	AHN/Dinoloket	-
Oppervlakte en afbakening onderzoeksgebied	Ja	Opdrachtgever/Geonius/Kadaster	-
<u>Onderzoeksvraag: wat is de bodemopbouw en geohydrologie en is sprake van verschillende fysische kwaliteiten/bodemvreemde lagen?</u>			
Bodemtype	Ja	Dinoloket/eigen rapporten archief	-
Antropogene lagen in de bodem (dempingen/ophogingen)	Ja	Dinoloket/eigen rapporten archief	-
Geohydrologie (grondwaterstand/drainage/bemaling/onttrekking/infiltratie)	Ja	Dinoloket/eigen rapporten archief	-
<u>Onderzoeksvraag: vermoeden van (een geval van ernstige) bodemverontreiniging?</u>			
Geval van ernstige bodemverontreiniging?	Ja	www.bodemloket.nl/ bevoegd gezag Wbb/eigen archief	-
<u>Onderzoeksvraag: is sprake van beïnvloeding vanuit omgeving op de kwaliteit bodem of grondwater?</u>			
Bodem- en grondwaterkwaliteit nabij de locatie	Ja	www.bodemloket.nl/bevoegd gezag Wbb/eigen archief	-
<u>Onderzoeksvraag: wat is de te verwachten bodemkwaliteit?</u>			
Kwaliteitsklasse (o.b.v. gemeentelijke nota bodembeheer/Bkk/uitgevoerde bodemonderzoeken)	Ja	Milieudienst/gemeente/eigen archief	-
<u>Onderzoeksvraag: is sprake van potentiële bronnen van bodemverontreiniging en is sprake van verdachte parameters?</u>			
Hinderwet-, Wm- of Wabo-vergunningen	Ja	Milieudienst/gemeente	-
Archief BOOT	Ja	Milieudienst/gemeente	-
Aanvullende eisen standaard stoffenpakket	Ja	Milieudienst/gemeente	-
Voormalig/huidig gebruik	Ja	www.topotijdreis.nl/opdrachtgever	-
Terreininspectie (b.v. bebouwing/infrastructuur/verharding/dammen/brandplekken)	Ja	Geonius	-
<u>Onderzoeksvraag: is de bodem asbestverdacht?</u>			
Hinderwet-, Wm- of Wabo vergunningen	Ja	Milieudienst/gemeente	-
Historisch/Huidig gebruik (ophogingen, dempingen)	Ja	www.topotijdreis.nl/opdrachtgever	-
Terreininspectie (b.v. aanwezigheid bebouwing/ beschoeiingen/ glastuinbouw/dammen/halfverhardingen/ funderingslagen/opslagdepots)	Ja	Geonius	-

# Bijlage 8 Situatietekening





- onderzoekslocatie
- bestaande bebouwing
- perceelsgrens
- hardverchroming
- ondergrondse brandstoftank
- boring tot 1,0 m -mv
- boring tot 3,5 m -mv
- peilbuis
- peilbuis eerder uitgevoerd
- peilbuis (niet aanwezig)
- fotolocatie

project	Actualiserend onderzoek "Palace" te Maastricht	
onderdeel	overzichtstekening met bestaande peilbuizen	
projectnr	MA210088.007	projectleider
bijlagenr	T8.0	getekend
datum	13-5-2022	formaat

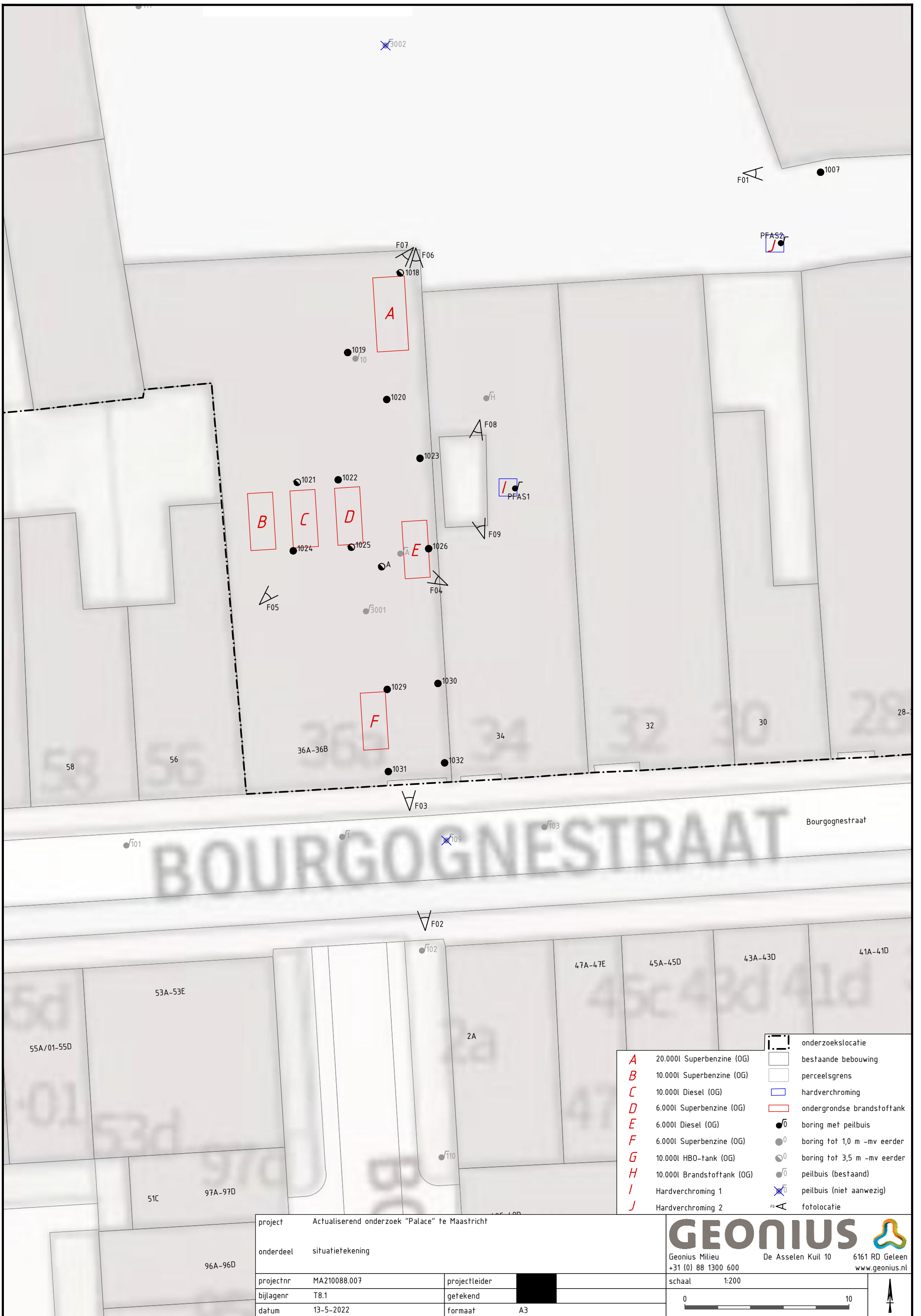
**GEONIUS**

Geonius Milieu De Asselen Kuil 10 6161 RD Geleen  
+31 (0) 88 1300 600 www.geonius.nl

schaal 1:750

0 37.5





	onderzoekslocatie
	bestaande bebouwing
	perceelsgrens
	hardverchroming
	ondergrondse brandstoftank
	boring met peilbuis
	boring tot 1,0 m -mv eerder
	boring tot 3,5 m -mv eerder
	peilbuis (bestaand)
	peilbuis (niet aanwezig)
	fotolocatie

- A** 20.000l Superbenzine (OG)
- B** 10.000l Superbenzine (OG)
- C** 10.000l Diesel (OG)
- D** 6.000l Superbenzine (OG)
- E** 6.000l Diesel (OG)
- F** 6.000l Superbenzine (OG)
- G** 10.000l HBO-tank (OG)
- H** 10.000l Brandstoftank (OG)
- I** Hardverchroming 1
- J** Hardverchroming 2

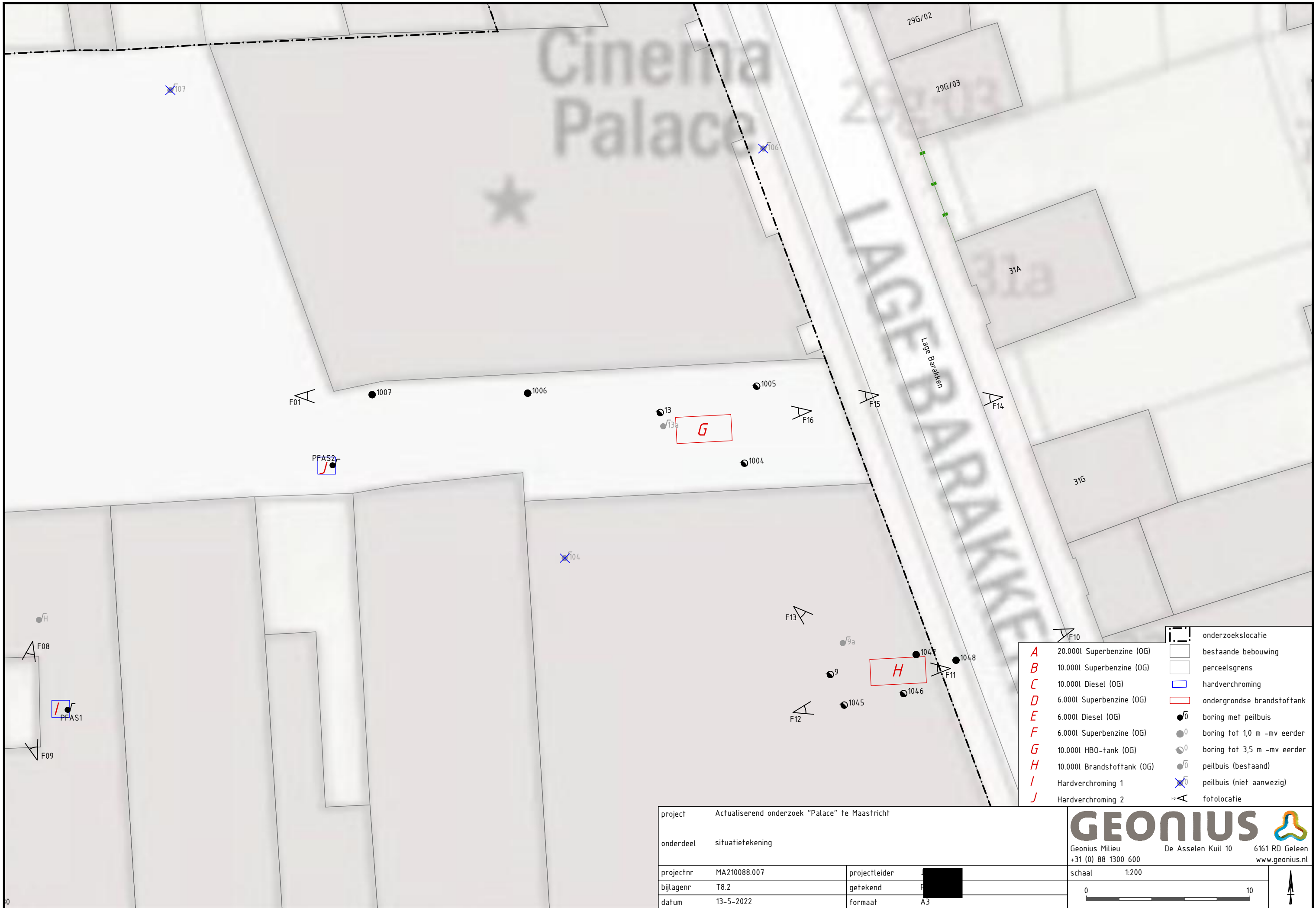
project	Actualiserend onderzoek "Palace" te Maastricht		
onderdeel	situatietekening		
projectnr	MA210088.007	projectleider	
bijlagenr	T8.1	getekend	
datum	13-5-2022	formaat	A3

**GEONIUS**

Geonius Milieu De Asselen Kuil 10 6161 RD Geleen  
+31 (0) 88 1300 600 www.geonius.nl

schaal 1:200

0 10



<b>A</b>	20.000l Superbenzine (OG)		onderzoekslocatie
<b>B</b>	10.000l Superbenzine (OG)		bestaande bebouwing
<b>C</b>	10.000l Diesel (OG)		perceelsgrens
<b>D</b>	6.000l Superbenzine (OG)		hardverchroming
<b>E</b>	6.000l Diesel (OG)		ondergrondse brandstoftank
<b>F</b>	6.000l Superbenzine (OG)		boring met peilbuis
<b>G</b>	10.000l HBO-tank (OG)		boring tot 1,0 m -mv eerder
<b>H</b>	10.000l Brandstoftank (OG)		boring tot 3,5 m -mv eerder
<b>I</b>	Hardverchroming 1		peilbuis (bestaand)
<b>J</b>	Hardverchroming 2		peilbuis (niet aanwezig)
			fo A fotolocatie

project	Actualiserend onderzoek "Palace" te Maastricht		
onderdeel	situatietekening		
projectnr	MA210088.007	projectleider	
bijlagenr	T8.2	getekend	
datum	13-5-2022	formaat	A3

**GEONIUS**

Geonius Milieu De Asselen Kuil 10 6161 RD Geleen  
+31 (0) 88 1300 600 www.geonius.nl

schaal 1:200



# Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een informele, positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.

-  Wegen
-  Geotechniek
-  Milieu
-  Geodesie
-  Water
-  Ruimtelijke ontwikkeling
-  Landschap
-  Archeologie
-  Ecologie



Gemeente Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

**Ons kenmerk** D2022-01-015764  
**Zaaknummer** 2021-016337  
**Bijlage(n)** 0

**Maastricht** 2 februari 2022  
**Verzonden** 2 februari 2022

### **Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg**

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben een aanvraag voor een ontheffing soorten Wet natuurbescherming ontvangen van:

Naam aanvrager: Gemeente Maastricht

Ontvangen op: 1 september 2021  
Aangevuld op: 24 januari 2022

Locatie activiteit(en): Wycker Brugstraat 1 - Lage Barakken Maastricht  
kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7951

Betreft: slopen voormalige bioscoop Palace

Zaaknummer: 2021-016337

Onderdelen van deze ontheffing soorten Wet natuurbescherming:

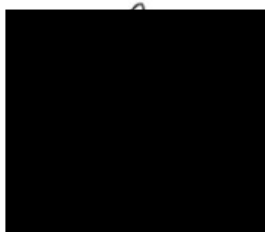
1. Besluit
2. Procedure
3. Bezwaar
4. Inwerkingtreding
5. Voorschriften
6. Overwegingen

## 1. Besluit

Gedeputeerde Staten van Limburg besluiten, gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming (Wnb), en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing:

1. aan aanvrager ontheffing te verlenen;
2. dat ontheffing wordt verleend voor het slopen van de voormalige bioscoop Palace;
3. dat ontheffing wordt verleend van de volgende verboden handelingen:
  - het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, tweede lid, Wnb;
  - het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, vierde lid, Wnb;
4. dat aan deze ontheffing de in hoofdstuk 5 vermelde voorschriften verbonden zijn;
5. dat deze ontheffing wordt verleend voor de periode 1 september 2022 tot 1 september 2025;
6. dat de voorschriften betreffende de permanente voorzieningen van kracht blijven na afloop van de periode van de ontheffing;
7. dat het activiteitenplan ontvangen op 1 september 2021 en de aanvullende gegevens van 24 januari 2022 deel uitmaken van deze ontheffing, behoudens en voor zover daarvan bij dit besluit niet wordt afgeweken.

Gedeputeerde Staten van Limburg  
namens dezen,



clustermanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving,  
Team Vergunningen

## 2. Procedure

Op 1 september 2021, aangevuld op 24 januari 2022, heeft Ecolybrium, daartoe gemachtigd door aanvrager, een aanvraag om een ontheffing soorten Wet natuurbescherming ingediend.

Het betreft de locatie: Wycker Brugstraat 1 - Lage Barakken Maastricht  
kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7951

Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2021-016337.

De aanvraag bestaat uit de volgende stukken:

- Aanvraagformulier ontheffing soorten Wet natuurbescherming van 13 juli 2021;

- Rapportage soortgericht vleermuis-, gierzwaluw- en steenmarteronderzoek projectlocatie Palace te Maastricht, 18 oktober 2018;
- Advies inpassing vleermuisverblijf Palace Maastricht, kenmerk 20-812, 11 januari 2021;
- Activiteitenplan ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming sloop en nieuwbouw Palace te Maastricht, projectnummer: 21-927, 1 september 2021;
- Aanvullende gegevens van 24 januari 2022;
- Machtiging.

### **Vorbereidingsprocedure**

Dit besluit is met de reguliere procedure voorbereid zoals beschreven in titel 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### **Verlengen beslistermijn**

Wij hebben de beslistermijn verlengd met zeven weken overeenkomstig artikel 5.1, tweede lid, Wnb.

### **Kennisgeving**

De kennisgeving wordt gepubliceerd op de website <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> (klik dan op officiële bekendmakingen).

### **Overige wet- en regelgeving**

Wij wijzen u erop dat er mogelijk nog op grond van andere wet- en regelgeving een andere toestemming nodig is.

### **Contact**

Indien u vragen heeft over dit besluit, kunt u contact opnemen met het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving, e-mail [postbus@prvlimburg.nl](mailto:postbus@prvlimburg.nl) of telefonisch via +31 (0)43 389 99 99.

### **Afschriften**

Een afschrift van dit besluit is digitaal verzonden aan:  
Ecolybrium (berichtenbox)

## **3. Bezwaar**

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht alsmede de redenen van het bezwaar (motivering). Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Limburg, Juridische Zaken en Inkoop, team Rechtsbescherming, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar [www.limburg.nl](http://www.limburg.nl).

Als uw bezwaar is gericht tegen een besluit van Gedeputeerde Staten, is naast het indienen van uw bezwaarschrift per post ook de elektronische weg opengesteld. U dient dan gebruik te maken van een daartoe ontwikkeld webformulier. Aan het webformulier is een DigiD-module (voor particulieren) dan wel eHerkenning-module (voor ondernemers en organisaties,

ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) gekoppeld zodat u het bezwaarschrift digitaal kunt ondertekenen.

De webformulieren zijn geplaatst op de website van de Provincie Limburg en te raadplegen via [www.limburg.nl/loket/producten-diensten/@606/bezwaar-beslissing](http://www.limburg.nl/loket/producten-diensten/@606/bezwaar-beslissing) onder 'Hoe dient u uw bezwaar in?'

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Als u een bezwaarschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Roermond, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Voor meer informatie verwijzen wij u naar [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

#### **4. Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking één dag na de toezending aan de aanvrager.

Het kan zijn dat tijdens de bezwaartermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan bij de voorzieningenrechter. Het besluit treedt dan pas in werking als de voorzieningenrechter de voorlopige voorziening heeft afgewezen.

#### **5. Voorschriften**

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorschriften verbonden.

##### **Voorschriften Flora- en fauna activiteit**

1. De ontheffing is verleend voor de periode van 1 september 2022 tot 1 september 2025.
2. De ontheffing wordt slechts voor de in hoofdstuk 1 genoemde soort en handelingen verleend.
3. Deze ontheffing geldt alleen voor de activiteiten die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
4. De ontheffing geldt voor het plangebied 'voormalige bioscoop Palace', gelegen aan de Wycker Brugstraat 1 - Lage Barakken in Maastricht, zoals opgenomen in figuur 1 van dit besluit.
5. De ontheffinghouder moet direct contact opnemen met het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving, e-mail [postbus@prvlimburg.nl](mailto:postbus@prvlimburg.nl) of telefonisch via +31 (0)43 389 99 99 indien bij het uitvoeren van werkzaamheden andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen als waarvoor deze ontheffing is verleend.

6. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moet een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de activiteiten aanwezig zijn en op verzoek worden getoond aan de daartoe bevoegde toezichthouder of opsporingsambtenaar.
7. De ontheffinghouder moet de start van de sloopwerkzaamheden uiterlijk vijf werkdagen vooraf digitaal melden. Het digitale meldingsformulier Wet natuurbescherming vindt u op [www.limburg.nl/vergunningen](http://www.limburg.nl/vergunningen) (ga naar Natuur en klik op Ontheffing soorten).
8. Met inachtneming van de voorschriften in dit besluit moeten de maatregelen uitgevoerd worden zoals beschreven in paragraaf 2.3 van het bij de aanvraag gevoegde activiteitenplan ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming sloop en nieuwbouw Palace te Maastricht, projectnummer 21-927 van 1 september 2021 en de aanvullende gegevens van 24 januari 2022.
9. De maatregelen zoals opgenomen in het activiteitenplan en de voorschriften van dit besluit worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol, dat altijd op de locatie aanwezig is en waarmee het uitvoerende personeel bekend is.
10. De tijdelijke en permanente voorzieningen worden direct na het realiseren van de betreffende maatregelen gedurende een aaneengesloten periode van 2 jaar gemonitord.

De monitoringsresultaten worden jaarlijks vóór 1 januari digitaal aan ons gerapporteerd. Het digitale meldingsformulier Wet natuurbescherming vindt u op [www.limburg.nl/vergunningen](http://www.limburg.nl/vergunningen) (ga naar Natuur en klik op Ontheffing soorten).

11. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in afstemming met een ecologisch deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend.

Onder een deskundige wordt verstaan:

- a. een inhoudelijke medewerker op het gebied van soorten bij een ecologisch adviesbureau of;
- b. een persoon die beschikt over een afgeronde hbo- of universitaire opleiding met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie of;
- c. een persoon die beschikt over een afgeronde mbo-opleiding soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten of;
- d. een persoon die beschikt over een door ervaring opgedane gelijkwaardig niveau of;
- e. een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en werkzaam of aangesloten is bij een Nederlandse beschermingsorganisatie of;
- f. een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de monitoring en/of bescherming van soorten.

12. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren moet, minimaal acht weken voor het verstrijken van deze termijn, een verzoek tot verlenging van de ontheffing ingediend worden.
13. De huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis wordt ongeschikt gemaakt in de periode 15 april tot 15 mei of 1 september tot 15 oktober (minst kwetsbare periode bij gebruik kraam-/winterverblijfplaats en vorstperiodes uitgesloten) door een ecologisch deskundige. Als na het ongeschikt maken toch dieren worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld totdat de dieren de huidige verblijfplaats(en) zelfstandig hebben verlaten.
14. Er worden voorafgaand aan het verwijderen van de huidige verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis 4 tijdelijke verblijfplaatsen aangeboden die geschikt zijn als kraam-/winterverblijf (type 2FTH) en die voor het overige voldoen aan de eisen gesteld in paragraaf 3.2 Alternatieve verblijfplaatsen aanbieden van het kennisdocument gewone dwergvleermuis versie 1.0, juli 2017 van BIJ12.
15. Er wordt tijdens de nieuwbouwwerkzaamheden een permanente voorziening gerealiseerd voor de gewone dwergvleermuis tussen het huidige gebouw en het rechtsgelegen winkelpand van minimaal 3-4 meter breed, 1,20 meter hoog en 10 cm breed, die aan de voor- en achterzijde moet worden opgebouwd uit betonplexplaten (2cm). In het midden van de vleermuisvoorziening moet ook een betonplexplaat worden gemaakt zodat er twee holle ruimten ontstaan. De betonplaten aan de binnenkant van de voorziening moeten worden verruwd.
16. De tijdelijke vleermuisvoorzieningen moeten minimaal één jaar blijven hangen nadat de permanente voorzieningen zijn gerealiseerd.

## 6. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

De Wet natuurbescherming bevat regels voor het behoud van de biologische diversiteit en de bescherming van kwetsbare dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving. Enerzijds is Nederland hiertoe gehouden op grond van internationale verdragen en Europese richtlijnen. De Wet natuurbescherming kent daarom beschermingsregels voor soorten die onder de Europese Vogelrichtlijn zijn beschermd in paragraaf 3.1 (Vogelrichtlijnsoorten) en voor soorten die middels de Europese Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn bescherming genieten in paragraaf 3.2 (Habitatrichtlijnsoorten). Anderzijds voorziet paragraaf 3.3 van de wet in regels voor een limitatief aantal soorten waarvan de bescherming niet internationaalrechtelijk is geregeld, maar waartoe de nationale wetgever op eigen initiatief heeft besloten (Andere soorten).

Deze drie beschermingsregimes kennen elk eigen verbodsbepalingen en voorwaarden voor ontheffing van de verboden.

Deze aanvraag heeft betrekking op het beschermingsregime voor Habitatrichtlijnsoorten.

Een ontheffing van de bovengenoemde verbodsbepalingen kan worden verleend als aan elk van de volgende voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 3.8, vijfde lid, Wnb, is voldaan:

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- de handeling is nodig in het kader van een of meer van de in bovengenoemde artikelen genoemde belangen;
- er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

### **Omschrijving aanvraag**

De aanvrager wil in het plangebied de voormalige bioscoop Palace slopen. De voorgevel van het huidige gebouw wordt gerenoveerd.

In het plangebied vinden de volgende werkzaamheden plaats:

- het slopen van de voormalige bioscoop
- het renoveren van de bestaande voorgevel
- het realiseren van nieuwbouw



*Figuur 1: Het plangebied Wycker Brugstraat 1 - Lage Barakken*

### **Gewone dwergvleermuis**

#### **Andere bevredigende oplossing**

Het project is locatie gebonden vanwege het slopen van de voormalige bioscoop.

De huidige kraam-/winterverblijfplaats wordt ongeschikt gemaakt in de minst kwetsbare periode. In de directe omgeving van het plangebied worden vooraf tijdelijke kasten opgehangen om de periode tussen sloop en realisatie nieuwbouw te overbruggen. In de nieuwbouw wordt een permanente verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis gerealiseerd.

Door de gekozen inrichting, planning en werkwijze wordt schade aan de gewone dwergvleermuis zoveel mogelijk voorkomen.

Voor de handelingen, waarop de aanvraag betrekking heeft, bestaat geen andere bevredigende oplossing.

### **Belang**

De ontheffing is aangevraagd op basis van het volgende belang:

- In het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.



De bioscoop is gebouwd in de periode 1926-1927 en sinds 2005 niet meer in gebruik. Op de locatie waar nu nog de bioscoop staat wordt nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de voorgevel blijft behouden en gerenoveerd wordt. Ook worden enkele naastgelegen leegstaande en verpauperde panden (uit de jaren '20 en '50 van de vorige eeuw) gesloopt. De te realiseren nieuwe gebouwen (hotel en appartementen) leveren een bijdrage aan het aantrekkelijker en/of geschikter maken van dit gedeelte van de wijk om er te wonen of te werken.

Het bovenstaande belang weegt in dit geval zwaarder dan het ecologische belang.

### **Staat van instandhouding**

Gewone dwergvleermuizen zijn de meest voorkomende en meest verspreide vleermuissoort van Nederland. Uit de Zoogdieren atlas van Limburg blijkt dat de soort in dit deel van Limburg een nagenoeg aaneengesloten verspreiding laat zien.

Door het ongeschikt maken in de minst kwetsbare periode en het realiseren van alternatieve voorzieningen worden negatieve effecten zo veel mogelijk voorkomen en/of beperkt.

Er zijn geen essentiële vliegroutes vastgesteld en het leefgebied wijzigt niet.

Met de handelingen, waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan het streven de populatie van de gewone dwergvleermuis in het natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

### **Overige en zorgplicht**

Het is mogelijk dat in het plangebied andere, dan uit de onderzoeken gebleken, beschermde soorten voorkomen. In dat geval is mogelijk toch sprake van een overtreding van een of meer verbodsbepalingen van paragraaf 3.1, 3.2 en/of 3.3 Wnb.

Bij (mogelijke) overtreding van verboden waarvoor bij dit besluit geen ontheffing is verleend, dient bij het bevoegd gezag een (aanvullende) ontheffing te worden aangevraagd.

Onverminderd een vrijstelling, gedragscode of ontheffing dient altijd de wettelijke zorgplicht als bedoeld in artikel 1.11 Wnb voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in acht te worden genomen.

### **Conclusie**

Gelet op deze overwegingen wordt de gevraagde ontheffing soorten Wet natuurbescherming verleend.



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

Maastricht; Laddertoets hotelplan  
Cinema Palace  
Gemeente Maastricht





# colofon

projectnaam  
**Maastricht; Laddertoets  
hotelplan Cinema Palace**

Datum  
**23 december 2022**

projectnummer  
**P05986**

opdrachtgever  
**Gemeente Maastricht**

BRO  
projectleider

projectteam  
**TOI**

bron kapt  
**BRO**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
+31 (0)411 850 400  
info@bro.nl  
www.bro.nl



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking</b>	<b>6</b>
2.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.2	Betreft het een nieuwe stedelijke ontwikkeling?	6
2.3	Gelegen binnen bestaand stedelijke gebied?	6
2.4	Behoeft	6
2.5	Aanvaardbaarheid van de effecten	7
2.6	Beleidskaders	7
2.7	Conclusie	7

## Bijlage 1 - Behoeft en effecten Hotel

## Bijlage 2 - Behoeft en effecten Short Stay

## Bijlage 3 - Beleidskaders

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### Aanleiding en achtergrond

In Maastricht bestaan plannen voor vestiging van een luxe hotel en short stay appartementen in het voormalige Cinema Palace op de zogenaamde Palace-locatie in Wyck. Het Palace-concept voorziet in een 4 sterren Superior hotelconcept met maximaal 81 reguliere hotelkamers, maximaal 12 familiekamers en maximaal 45 (ruimere) hotelappartementen. Een familiekamer bestaat uit twee aaneengeschakelde hotelkamers die tevens separaat kunnen worden verhuurd.

Hotelappartementen zijn verblijfsaccommodaties voor maximaal 4 volwassenen met een omvang van minimaal 35 m<sup>2</sup>, bedoeld voor het bedrijfsmatig aanbieden van logies met hotelservice, voor langer verblijf van maximaal een half jaar aan natuurlijke personen die elders hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben. Een hotelappartement beschikt over een pantry, toilet en douche en is uitdrukkelijk niet bedoeld voor tijdelijke of permanente bewoning. Maximaal 33 van de 45 hotelappartementen mogen zowel als reguliere hotelkamer en t.b.v. short stay worden gebruikt. Het concept voorziet hiermee in maximaal 138 hotelkamers. 12 hotelappartementen zijn alleen voor 'short stay' beschikbaar (verblijfstijd vier weken tot een half jaar).<sup>1</sup>

Tevens worden in het plangebied zeven stadswoningen met tuin gerealiseerd; deze functie valt buiten deze laddertoetsing.

Het wereldwijde hotelconcern Marriott gaat de exploitatie van het hotel en de hotelappartementen uitvoeren, onder het label Autograph Collection.

Voor de ontwikkeling is een nieuw postzegelbestemmingsplan vastgesteld en er is dan ook een onderbouwing in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk (art. 3.1.6 lid 2 Bro).

De vanuit het gemeentelijke hotelbeleid vereiste (financiële) haalbaarheidsstudie is voor onderhavige ontwikkeling al eerder verricht, met een positieve uitkomst. De uitbreiding van de hotelcapaciteit past ook binnen het onderzoek "Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht" (ZKA, maart 2021). T.b.v. de Ladder voor duurzame verstedelijking maken we in dit onderzoek een nieuwe raming van de marktruimte voor de komende 10 jaar, gebaseerd op de meest actuele gegevens en trends in de hotelmarkt.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijkingbesluit moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de ladder). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waarvoor aan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 en 3.1.6 Bro) moet worden getoetst.

De ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De **toelichting** bij bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken bevat een beschrijving van de **behoefte** aan die ontwikkeling. Voor zover die ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat de toelichting ook een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit laatste is hier overigens niet het geval.

De laddertoets heeft als doel om vanuit het oogpunt van het vereiste van een ruimtelijke ordening te voorkomen dat als gevolg van het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling elders in de mark regio **onaanvaardbare leegstandseffecten** optreden en om **zorgvuldig ruimtegebruik** te stimuleren. Ook de **effecten** op het woon-, werk- en leefklimaat in de omgeving zijn relevant.

Toepassing van de ladder stimuleert dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen, met oog voor de ontwikkelingsbehoefte in een gebied, toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving van het plangebied.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor; een ladder is in principe 'vormvrij'. Het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling (AbRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2579).

### Programma en vraagstelling

Het te toetsen programma in dit kader is als volgt:

- maximaal 138 hotelkamers (105 regulier en max. 33 hotelappartementen);
- maximaal 45 hotelappartementen t.b.v. short stay (33 flexibel inzetbaar voor hotel of short stay en 12 alleen short stay, met maximaal verblijf een half jaar).

Er wordt uitgegaan van de maximale aantallen per functie, zoals vereist voor een laddertoetsing, vandaar de dubbeltelling. Het beoogde restaurant

<sup>1</sup> Wij gebruiken in dit onderzoek de term 'short stay' voor de hotelappartementen die maximaal een half jaar mogen worden benut door dezelfde perso(o)n(en). Hiervoor wordt soms ook de term 'extended stay' gebruikt. Het betreft hier dus nadrukkelijk geen woonfunctie.



en de bar zijn ondersteunend aan de hotelfunctie en behoeven dus niet te worden beladderd.

De vraagstelling in dit kader hebben wij als volgt geformuleerd:

- In hoeverre bestaat er behoefte aan de ontwikkeling als beschreven? Met een onderscheid tussen hotelkamers en hotelappartementen (short stay), omdat beide categorieën immers hun eigen kenmerken, doelgroepen, marktruimte en effecten hebben.
- Sluit het aan op bestaande, relevante beleids- en afsprakenkaders van gemeente, regio en provincie?
- Wat zijn de effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in het relevante verzorgingsgebied?
- In hoeverre past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking?

#### Locatie en vormgeving

De ontwikkeling vindt plaats in Wyck, een belangrijk deel van de Maastrichtse binnenstad met een opkomende toeristische functie, maar ook een geliefde woonwijk. Locatie is zowel de Lage Barakken als de Bourgognestraat en het achterliggende gebied, als transformatie van een voormalige bioscoop en enige woon- en bedrijfspanden, die nu deels in slechte staat verkeren. Ook krijgt de ontwikkeling een aansluiting op de Wycker Grachtstraat.

Wiel Arets Architecten heeft het plan uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. In dit plan wordt o.a. het gevelbeeld ter plekke aanzienlijk versterkt. De voormalige, monumentale voorgevel van bioscoop Palace wordt gerenoveerd. Tevens wordt nieuwe openbare ruimte gecreëerd, met een hoogwaardige inrichting. Tussen de bouwblokken komt een nieuwe wandelroute. Het gebied krijgt dus een aanzienlijke ruimtelijke en functionele kwaliteitsimpuls.



Figuur 1: Locatie ontwikkeling Cinema Palace in binnenstad

De Wijcker Brugstraat en Stationsstraat (een belangrijke verbinding tussen station en historische binnenstad) liggen op korte afstand. De bereikbaarheid van de locatie per auto en openbaar vervoer is goed. Er liggen twee parkeergarages op korte afstand, namelijk De Colonel en Plein 1992. Station Maastricht (trein, bus) ligt op slechts 350 meter afstand. Maastricht-Aachen Airport ligt op ca. 15 minuten per auto, maar kan vanaf het station ook per bus in minder dan een half uur worden bereikt.

Omdat de locatie van de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied ligt, concentreert deze ladderonderbouwing zich op de behoefte aan en effecten van de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied en de aanvaardbaarheid van deze effecten.

#### 1.2 Leeswijzer

In dit rapport beschrijven we de behoefte aan en effecten van de nieuwe functies als beschreven. Daarbij wordt inhoudelijk en qua aanpak aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de Ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte- en effectenraming is per functie toegespitst op de specifieke kenmerken en verzorgingsfunctie. De mogelijkheden tot kwantificering van de

behoefte variëren per functie, maar het gaat bij de Ladder in essentie om de kwalitatieve effecten.

In hoofdstuk 2 wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen voor de integrale ontwikkeling (functies hotel en short stay samen), ook binnen de gemeentelijke, regionale en provinciale context.

De volledige onderbouwing van de behoefte en effecten is opgenomen in respectievelijk bijlage 1 (hotel), bijlage 2 (short stay) en bijlage 3 (beleidskaders).

## 2 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

### 2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit hoofdstuk worden kort en bondig de conclusies van de beschreven analyses vertaald in de relevante aspecten uit de Ladder voor duurzame verstedelijking: behoefte en de aanvaardbaarheid van de effecten. Voor een toelichting op de ladder, het onderliggende onderzoek en de motivering verwijzen we naar hoofdstuk 1 en de bijlagen.

Bij de beschrijving van de behoefte aan en effecten van de nieuwe functies hotel en short stay is inhoudelijk en qua aanpak aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de Ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte-raming en effecten zijn derhalve per functie toegespitst op de specifieke kenmerken, marktsituatie en trends, binnen de lokale en regionale context. De mogelijkheden tot kwantificering van de (toekomstige) behoefte variëren per functie, maar het gaat bij de Ladder in essentie om de kwalitatieve meerwaarde, behoefte en effecten van de ontwikkeling.

### 2.2 Betreft het een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

In artikel 1.1.1.1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als een “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*”.

De ontwikkeling valt gezien het programma onder deze definitie en past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het moet dan ook als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ worden gekenmerkt en worden beladderd. Deze Laddertoetsing betreft zowel het hotelprogramma als de functie short stay.<sup>2</sup>

### 2.3 Gelegen binnen bestaand stedelijk gebied?

In artikel 1.1.1.1 onder h. is bestaand stedelijk gebied als volgt gedefinieerd: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Uit jurisprudentie blijkt dat hiervoor met name de (mogelijkheden van de) vigerende bestemming relevant is.

Ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen bestaand stedelijk gebied, wat bij onderhavige ontwikkeling het geval is. Een verdere motivering op dit punt is dan ook niet noodzakelijk voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 2.4 Behoeft

#### Verzorgingsgebied

Voor de onderbouw van de behoefte in het kader van de Ladder is vooraf het ruimtelijk verzorgingsgebied afgebakend, om zo de behoefte in beeld te kunnen brengen. Per functie is het (primair) verzorgingsgebied gedefinieerd (zie bijlage).

#### Behoeft en effecten hotel

Er is in kwantitatieve en kwalitatieve zin behoefte geconstateerd voor het hotel. In dit geval is vooral de onderscheidende aard van het hotel relevant. Het heeft meerwaarde voor de gemeente Maastricht en de regio. De effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er worden deels nieuwe doelgroepen en additionele bezoekers naar Maastricht getrokken. Ook andere bedrijven in gemeente en regio (bedrijven, universiteit, horeca, retail, toerisme) profiteren van deze extra wervingskracht.

De effecten zijn dan ook per saldo positief, vooral voor de lokale en regionale economische (zakelijke) en toeristisch-recreatieve structuur. Er worden geen substantiële (negatieve) effecten verwacht op de leegstand, binnen de hotelsector of anderszins. De ontwikkeling heeft kortom vooral positieve effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de regio, beredeneerd vanuit de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij hotelontwikkelingen als de onderhavige zijn kwalitatieve aspecten in het kader van de Ladder belangrijker dan de kwantitatieve (cijfermatige) marktruimte voor een hotel. Ze geven Maastricht een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls en zetten gemeente en regio nadrukkelijker op de kaart als toeristische- en zakelijke bestemming.

#### Behoeft en effecten short stay

De short stay appartementen voorzien eveneens in een duidelijke behoefte, waarbij vooral de doelgroepen kennismigranten en expats relevant zijn. Deze mensen hebben elders een permanente woning en zoeken een tijdelijke verblijfsplek. Zij zijn vaak belangrijk voor de economische vitaliteit van Maastricht en de regio, groeien regionaal sterk in omvang en Maastricht is voor hen een belangrijke werklocatie. Ook voor short stay geldt, dat andere bedrijven in gemeente en regio (bedrijven, universiteit, horeca, retail) hiervan profiteren, als werkplek of uitgaans-/winkelbestemming.

Ook de ontwikkeling van het short stay programma als beschreven heeft derhalve vooral positieve effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat in de regio, beredeneerd vanuit de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

<sup>2</sup> ABRS 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 en ABRS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064.

### **Plancapaciteit**

De beschikbare plancapaciteit is per functie anders, maar is meegenomen in de bepaling van de behoefte en de effecten. Er zijn in Maastricht geen andere gebiedsontwikkelingen of 'harde' plannen bekend, die qua aard, omvang, doelgroepen of locatiekwaliteiten vergelijkbaar (concurrerend) zijn met onderhavige ontwikkeling.

### **Kwaliteit boven kwantiteit**

De aangegeven kwantitatieve marktruimte (regionale behoefte) is het resultaat van berekeningen gebaseerd op beschikbare cijfers en aannames. Bovendien zijn de data over vraag, aanbod en trends afkomstig uit diverse bronnen en onderzoeken. De behoefte aan en effecten van nieuwe voorzieningen zijn in hoge mate afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen en die kunnen nooit exact worden voorspeld. De uitkomsten van de ramingen mogen daarom slechts als *indicatief* worden beschouwd. Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking in essentie om de *ruimtelijke* effecten, met name op leegstand.

Bij de ontwikkeling van (commerciële) publieksfuncties zijn de kwalitatieve aspecten bovendien belangrijker dan de kwantitatieve marktruimte. Een nieuwe ontwikkeling kan de voorzieningenstructuur een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven door het bieden van een ontbrekend marktsegment, productformule of een oriëntatie op nieuwe doelgroepen. Met name in hospitality (hotels) creëert sterk, marktgericht aanbod in praktijk vrijwel altijd extra behoefte. Dit geldt zeker voor de gemeente Maastricht.

### **2.5 Aanvaardbaarheid van de effecten**

De onderhavige ontwikkeling voorziet in een behoefte. Bovendien versterkt het nieuwe hotel inclusief Short stay appartementen de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke en de relatie met de omgeving. Als beschreven in het onderzoek heeft dit deel van Wyck c.q. de binnenstad een ingrijpende ruimtelijke en kwalitatieve impuls.

Mede omdat voldoende behoefte is aangetoond, zijn de effecten op de regionale verzorgingsstructuur en het woon-, leef- en werkklimaat, berekend vanuit de doelstellingen en het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, per saldo positief en derhalve aanvaardbaar. In beperkte mate kan enige extra concurrentie ontstaan voor hotels elders in Maastricht. Dit zal naar onze inschatting niet tot extra, langdurige leegstand leiden van enige omvang. Ook vanuit de nieuwe hotelappartementen t.b.v. short stay verwachten we geen extra leegstand, mede door het (voor Maastricht) bijzondere concept, namelijk luxe appartementen met hotelservice.

### **2.6 Beleidskaders**

De pijlers van de ontwikkeling (hotel, short stay) spelen goed in op de behoefte van de lokale, regionale en provinciale overheden, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten (zie bijlage 3). De ontwikkeling heeft een duidelijke meerwaarde voor de economische, maatschappelijke, toeristische en ruimtelijke structuur van de regio. Het heeft bovendien grote meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het plangebied, momenteel matig tot slecht. Ook overig Wyck en binnenstad profiteren van deze kwaliteitsimpuls.

### **2.7 Conclusie**

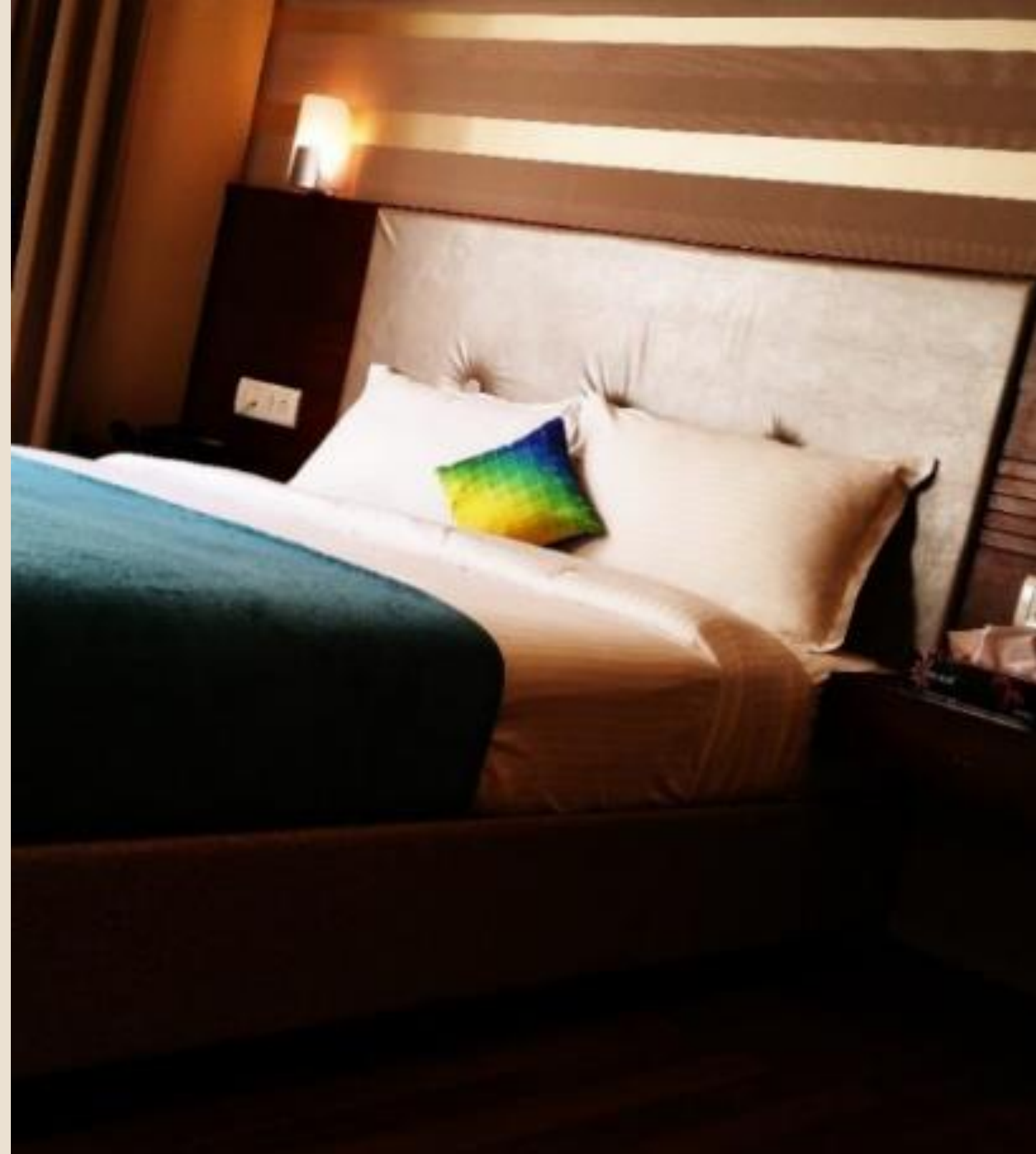
De ontwikkeling Cinema Palace te Maastricht (hotel en short stay) wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld. De herontwikkeling leidt tot een kwalitatief sterk, samenhangend en marktgericht productconcept in een centrumdeel van Maastricht met momenteel een lage ruimtelijke kwaliteit en uitstraling. Een modern, hoogwaardig hotel met short stay-eenheden kan hierin voorzien, mede vanwege de positieve effecten op de omgeving qua uitstraling, beeldkwaliteit, inrichting van de openbare ruimte en leefbaarheid. De ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt aanmerkelijk versterkt. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied.

Er is voor de beoogde nieuwe functies voldoende behoefte aangetoond en het is complementair aan het bestaande aanbod in Maastricht. De effecten

op de regionale ruimtelijk-economische structuur en het woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er wordt geen extra leegstand verwacht door de ontwikkeling. Zowel het toerisme als bedrijven en instellingen in Maastricht en regio kunnen profiteren van de nieuwe ontwikkeling. De effecten zijn derhalve positief en aanvaardbaar.



## Bijlage 1 - Behoefte en effecten Hotel



# 1 Behoefte en effecten hotel

## 1.1 Planconcept hotel functioneel, kwaliteitsniveau, doelgroepen, locatie, inpassing ruimtelijk

In Maastricht bestaan plannen voor vestiging van een hotel in het voormalige Cinema Palace op de zogenaamde Palace-locatie in Wyck. In 2016 is een intentieovereenkomst afgesloten tussen ontwikkelaar en gemeente (eigenaar van de grond). In 2018 heeft het College van de gemeente Maastricht ingestemd met het voorliggende hotelconcept. Ook worden hotelappartementen t.b.v. Short stay gerealiseerd. Daarnaast worden enige woningen gebouwd op het terrein, die buiten de scope van deze ladder vallen. Het gebied valt binnen het bestemmingsplan Centrum.

Het concept Cinema Palace biedt totaal 105 hotelkamers en maximaal 33 ruimere hotelappartementen die ook als hotelkamer kunnen worden verhuurd (minimaal 1 nacht, maximaal 4 weken). Het betreft dus in essentie maximaal 138 hotelkamers. Het hotel wordt gerealiseerd in twee gebouwdelen met vier bouwlagen, namelijk haaks op de Lage Barakken (incl. receptie, restaurant en bar t.b.v. hotelgasten) en de hoek Bourgognestraat/Lage Barakken. De Wijcker Brugstraat en Stationsstraat (een belangrijke verbinding tussen station en historische binnenstad) liggen op korte afstand. Tevens wordt een kleine gym/wellnessruimte aangeboden. Het hotel krijgt het kwaliteitsniveau 4-sterren Superior.<sup>3</sup> Het wereldwijde hotelconcern Marriott doet de exploitatie, onder het label Autograph Collection.

Aan de Bourgognestraat worden tevens 45 hotelappartementen (min. 35 m<sup>2</sup>) beoogd inclusief hotelservice t.b.v. short stay. De appartementen kunnen worden gehuurd voor een periode tot maximaal een half jaar. Deze worden in een afzonderlijk hoofdstuk getoetst aan de ladder.

Wiel Arets Architecten heeft het plan uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. In dit plan wordt o.a. het gevelbeeld ter plekke (momenteel van matige kwaliteit) aanzienlijk versterkt. De voormalige, monumentale voorgevel van bioscoop Palace wordt gerenoveerd. Tevens wordt nieuwe openbare ruimte gecreëerd, met een hoogwaardige inrichting. Tussen de bouwblokken komt een nieuwe wandelroute.

De bereikbaarheid van de locatie per auto en openbaar vervoer is goed. Er liggen twee parkeergarages op korte afstand, namelijk De Colonel en Plein 1992. Station Maastricht (trein, bus) ligt op slechts 350 meter afstand. Maastricht-Aachen Airport ligt op ca. 15 minuten per auto en minder dan een half uur per bus vanaf het station.



Figuur 2: Plangebied ontwikkeling Cinema Palace

## 1.2 Algemene trends en kenmerken hotelsector

### Trends in de hotelsector

De belangrijkste trends in de hotelsector kunnen als volgt worden samengevat.

#### Algemeen en locatiekeuze

Hotels ontwikkelen zich tot (zakelijke) ontmoetingsplek in brede zin. Ze hebben ook overdag een belangrijke functie (vergader- of feestzalen, brasserie/restaurant, werkplekken, trends(wellness)voorzieningen, etc.

- Hotels worden steeds meer ingezet als beeldbepalend landmark in gebiedsontwikkelingen, ook voor de 'placemaking' en 'branding' van gebieden.
- Schaalvergroting: grotere hotels, maar ook groeiende ketenvorming.
- Tegelijkertijd ook opening van kleinschalige, doelgroepgerichte hotelconcepten (boutique/designhotels, Art hotels (kunststijl), hostels, erfgoedhotels), veelal gecombineerd met bijzondere restauratieve horeca.
- Meer aanbod van ruimere kamers voor Short stay/extended stay, bijv. t.b.v. Expats (veelal verhuurd van enige weken tot maximaal een half jaar).
- Upgrading: de capaciteit in het hogere marktsegment groeit, terwijl deze in de 'lagere' segmenten juist afneemt. Ook binnen segmenten zelf zien we upgrading: een drie-sterrenkamer biedt tegenwoordig meer faciliteiten, ruimte en comfort dan vroeger.
- Geleidelijke opheffing gedateerde, vaak kleinere 'familie' hotels met onvoldoende budget voor kwaliteitsverbetering, uitbreiding en marketing.
- Hotels besteden meer aandacht aan hun vormgeving en design voor de inrichting, gericht op hun specifieke doelgroepen. Grotere hotelketens bieden steeds vaker eigen 'Labels' ('Boutique', 'Art', 'Signature', etc.), onderscheidend van de soms wat anonieme inrichting en uitstraling van de hoofdmerken.

<sup>3</sup> Het hotel scoort (volgens de eisen van de Europese sterrenclassificatie) voldoende punten voor een 5 sterren hotel, maar voldoet niet aan alle (bredere) basisnormen daarvoor.

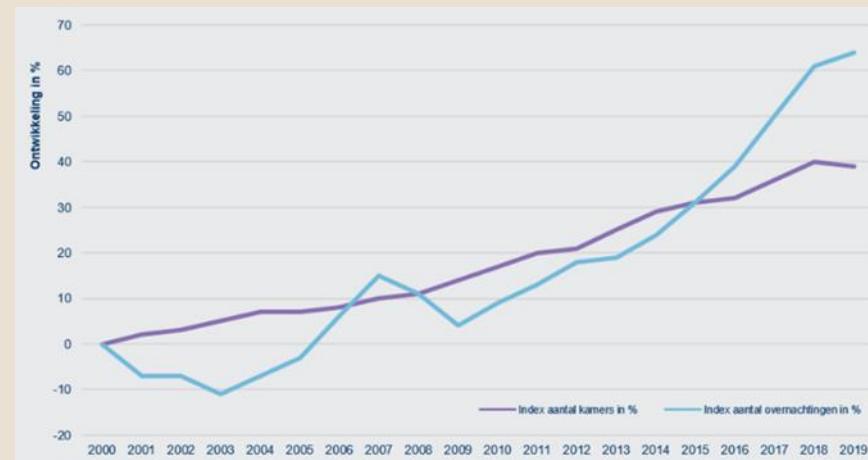
- Hotelketens kiezen strategische locaties. In Nederland is Van der Valk het beste voorbeeld, zij zitten vaak op uitstekend bereikbare locaties (per auto), aan de toevoerwegen naar grote (binnen)steden. Ook historische binnensteden zijn populair als hotellocatie, bijvoorbeeld voor Citytrips. Dergelijke locaties blijven altijd attractief voor gasten en zijn dus conjunctuurbestendig.

#### Functioneel profiel en marktwerking

- Hotels hebben in verhouding tot andere horeca- en leisurebedrijven een relatief hoge professionaliteit in productontwikkeling, exploitatie en marketing.
- Gasten verwachten van moderne hotels in het hogere middensegment ruime kamers, met alle moderne faciliteiten en aanvullende voorzieningen (goede matrassen en sanitair, snelle Wifi, werkplekken, parkeergelegenheid, etc.).
- Duurzaamheid wordt steeds belangrijker: in bouwwijze, energiegebruik en exploitatie ('Green Key'), maar ook in de communicatie naar de doelgroepen.
- Hygiëne is de meest recente, maar belangrijke trend in de hotelwereld, mede aangestuurd door het coronavirus. Waarschijnlijk is dit van blijvende betekenis.
- Reserveren online is enorm gegroeid; de klant ziet direct beschikbaarheid en prijs van de kamer voor een bepaalde periode en kan online boeken. De prijs-kwaliteitsverhouding wordt hierdoor steeds belangrijker.
- Nieuwe digitale platforms (Online Travel Agencies) voor kamerverhuur door hotels en particulieren. Deze vormen een belangrijke kostenpost voor hotels, maar zijn wezenlijk voor een goede kamerbezetting.

- Door krapte op de arbeidsmarkt, maar ook door gasten soms gewenste Social Distancing (coronavirus) krijgen automatisering van reserverings-, betalings- en incheck-processen en restaurantbediening (QR-codes) verdere impulsen.

Landelijk zijn er de laatste jaren veel hotelkamers bijgekomen. Onderstaande figuur maakt evenwel duidelijk dat het aantal overnachtingen tegelijk eveneens aanmerkelijk toenam en sinds 2015 de ontwikkeling van het kameraanbod zelfs is voorbijgestreefd. Met andere woorden: de markt absorbeert het groeiende aanbod op landelijk niveau goed en de gemiddelde kamerbezetting stijgt zelfs nog verder, ondanks de opkomst van concurrerende aanbieders als Airbnb. Vanwege de enorme (tijdelijke) disruptieve effecten van de coronapandemie in 2020 en 2021 vermelden we de cijfers t/m 2019.



Figuur 3: Ontwikkeling hotelcapaciteit en –vraag in Nederland (excl. Amsterdam) 2000-2019

#### Effecten coronavirus op de hotelsector

De effecten van het coronavirus op langere termijn worden geleidelijk steeds duidelijker. De hotelsector is in het algemeen nogal conjunctuurgevoelig, waardoor zich op kortere termijnen (enige jaren) vaak grote omzetfluctuaties kunnen voordoen. Corona zal waarschijnlijk de marktvrage en het functioneren van hotels tot circa 2024 nog beïnvloeden, met name in de zakelijke en intercontinentale toeristische markt. Op de langere termijn (> 2-4 jaar) stijgt de hotelvraag evenwel historisch vrijwel altijd snel verder na grote crises, zoals o.a. bleek na 2001 (9/11) en 2008 (kredietcrisis). De behoefte blijft.

Momenteel (najaar 2022) signaleren we in de hotelmarkt vooral een sterke groei van de binnenlandse vraag; veel Nederlanders spendeerden hun vakanties in 2020 en 2021 in eigen land. Ten opzichte van 2019 (precorona) is de vraag uit de buurlanden licht gedaald, maar van grotere afstand veel meer. Dit betreft zowel de toeristische als de zakelijke markt. Per saldo bleek het effect van Corona in het (meest representatieve) derde kwartaal 2020 en 2021<sup>4</sup> voor de hotelmarkt buiten de Randstad positief. Het aantal hotelovernachtingen was toen groter dan in Q3 2019. Er kwamen aanzienlijk meer Nederlanders dan voorheen en het aantal Belgen en Duitsers bleef ook redelijk op peil. Kortom: de behoefte herstelt snel en hotels blijven een populaire verblijfsvorm.

Ook in Maastricht herstelde het aantal hotelovernachtingen in het derde kwartaal sterk sinds 2020: het lag in 2021 alweer op 84% van 2019 (cijfers over Q3 2022 zijn nog niet gepubliceerd). Opvallend is dat het aantal overnachtingen van Nederlanders in Maastricht in die periode sterk is gegroeid sinds 2019: van 186.000 tot 248.000. De Maastrichtse hotelmarkt is daarnaast afhankelijk van buitenlandse gasten. Als deze markt weer aantrekt (waarschijnlijk vanaf 2024, zie onder) kan een verdere groei worden verwacht, ook t.o.v. 'topjaar' 2019. Dit mede omdat toeristische gasten in

<sup>4</sup> Bron: CBS. Overige kwartalen niet vergelijkbaar, omdat de horeca toen deels gesloten was vanwege lockdowns. De cijfers over Q3 2022 zijn nog niet beschikbaar.

Maastricht steeds vaker (ook) op werkdagen de stad bezoeken en in hotels verblijven. Overigens zal onderhavige nieuwe hotelontwikkeling niet eerder dan 2025 operationeel zijn.

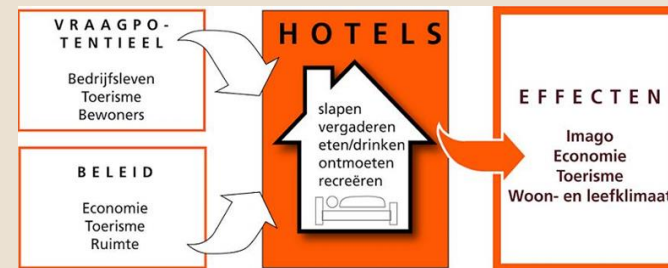
Vanaf 2023/2024 wordt door vrijwel alle betrokken internationale organisaties (banken, economische planbureaus, hotelgroepen, associaties zakenreizen, consultants hospitality, beleggers hotelvastgoed, etc.) een verdere groei van de internationale hotelmarkt verwacht. De IATA (International Air Transport Association) verwacht dat het internationale vliegverkeer in 2023 weer op het peil van 2019 ligt. Hotels gericht op het leisuresegment functioneren naar verwachting in 2022 reeds weer op het niveau van 2019, aldus Horwath HTL (september 2021). Voor de totale Nederlandse markt (inclusief de Randstad) verwacht Horwath dat de resultaten in 2024 grotendeels terug op het niveau van voor de crisis zullen zijn. Bij hotels met veel binnenlandse gasten gaat het herstel het snelst.<sup>5</sup> Ook de Nederlandse hoteliers verwachten dat de bezettingsgraden en kamerprijzen in 2022-2023 weer op het niveau van 2019 zullen liggen, al is men in Amsterdam-Schiphol (veel internationale gasten) in dat opzicht wel voorzichtiger.<sup>6</sup>

Uit recent onderzoek van Cushman & Wakefield blijkt dat ruim een derde van de beleggers in de toekomst meer Europese hotels in de vastgoedportefeuille wil. Ondanks de eerdere ontwrichting in de reis- en toerismesector door corona, is slechts 21% van de investeerders van plan hotelinvesteringen af te schalen en heeft slechts 10% acquisitieplannen opgeschort.<sup>7</sup> ABN Amro geeft aan dat financiering van hotelbouwplannen nog altijd goed mogelijk is, gezien de positieve lange termijn vooruitzichten in de sector.

### Locatie is allesbepalend

Elk hotelprofiel vraagt om haar eigen vestigingsmilieu. Qua locatiekeuze bestaat er een duidelijk onderscheid tussen 'zakelijke' en 'toeristische' hotels. De eerste groep richt zich doorgaans vooral op functioneel maar hoogwaardig ingerichte hotels op stedelijke locaties die snel bereikbaar zijn per auto en openbaar vervoer. Nieuwe 'toeristische' hotels, meestal kleiner van omvang, kiezen veelal voor monumentale binnensteden, randgebieden of andere bijzondere locaties. Het onderhavige initiatief is feitelijk een mengvorm tussen een zakenhotel (werkdagen) en een toeristisch hotel (weekenden).

Hotels profiteren doorgaans sterk van de wervingskracht van andere activiteiten in de omgeving (restaurantie horeca, cultuur, retail, stations, bedrijvigheid, etc.) en vice versa. Ze zorgen voor een grotere herkenbaarheid en 'placemaking' van gebieden en genereren vaak veel levendigheid en een hogere belevingswaarde daggrond.



Figuur 4: De meerwaarde van hotels voor steden en regio's

### Vele doelgroepen voor de hotelsector

Elke doelgroep stelt haar eigen eisen aan een verblijf in een hotel, 's nachts dan wel overdag. Hieronder beschrijven we de marktsegmenten/doelgroepen die voor hotels het meest relevant zijn en hun behoeften.

Met name tussen zakelijke gasten en toeristen bestaan in dit opzicht duidelijke verschillen.

Het onderhavige initiatief Cinema Palace biedt in essentie een combinatie van de marktsegmenten Zakelijk en Leisure.

<sup>5</sup> Horwath HTL; persbericht 14 september 2021. Mede gebaseerd op Hosta 2021 en uitkomsten Horwath HTL Hotel Event 9 september 2021.

<sup>6</sup> Horwath HTL; Hosta 2021

<sup>7</sup> Cushman & Wakefield, augustus 2021. Het onderzoek omvatte ruim 50 vertegenwoordigers van grote participatiemaatschappijen, fondsen en andere institutionele beleggers die actief zijn op de Europese hotelvastgoedmarkt.



**Marktsegment: Specifieke eisen en kenmerken ALGEMEEN:**

<b>Zakelijk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Primaire accenten: stijlvol, comfortabel, functioneel, bereikbaar</i></li> <li>• Hoogwaardig product, in alle facetten</li> <li>• Locatie nabij zakelijke bestemming</li> <li>• Bereikbaarheid per auto, parkeergelegenheid</li> <li>• Service, klantgerichtheid</li> <li>• Breed aanbod faciliteiten (zakelijk, horeca, vermaak)</li> <li>• Efficiënte check-in, lokale informatie</li> <li>• Goed restaurant/bar, nabijheid kwalitatieve horeca</li> <li>• Accent werkdagen buiten grote vakanties</li> <li>• Dominant marktsegment: <b>Luxury-Upscale-Mid-scale-Economy</b></li> </ul>
<b>Conferentie (congres)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Primaire accenten: ruim, functioneel, onderscheidend</i></li> <li>• Hoogwaardig product, in alle facetten</li> <li>• Eigen of nabij ander congres-, conferentiecentrum</li> <li>• Grote groepen en pieken in kamervraag (vereist grote kamercapaciteit)</li> <li>• Bereikbaarheid per auto, parkeergelegenheid</li> <li>• Accent werkdagen buiten grote vakanties</li> <li>• Dominant marktsegment: <b>Luxury-Upscale-Mid-scale-Economy</b></li> </ul>
<b>Leisure</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Primaire accenten: sfeer, beleving, authenticiteit</i></li> <li>• Voorkeur prijsvriendelijke accommodatie</li> <li>• Toeristische attracties en horeca nabij</li> <li>• Bereikbaarheid per auto en trein, parkeergelegenheid</li> <li>• Ingesteld op groepen toeristen (touringcars)</li> <li>• In elk geval basisfaciliteiten aanwezig (eigen toilet, badkamer, wifi, etc.)</li> <li>• Accent weekeinden, vakanties</li> <li>• Dominant marktsegment: <b>Luxury-Upscale-Mid-scale-Economy</b></li> </ul>

### 1.3 Relevante regio

In de Ladder moet de behoefte in en effecten op het relevante verzorgingsgebied worden beschreven. De vraag naar hotelkamers komt evenwel per definitie vooral van grotere afstand en juist minder uit de regio zelf. Het begrip oriëntatiegebied is hier daarom beter op zijn plaats: het 'zoekgebied' van potentiële hotelgasten op zoek naar verblijfsaccommodatie.

In de hotelsector zijn vooral aspecten als kwaliteitsniveau, profilering, doelgroepen, locatie en marktwerking relevant bij de wervingskracht op (potentiële) gasten. Grote, bekende hotel(keten)s trekken, door hun proactieve marktwerking en loyaliteitsprogramma's, hun gasten doorgaans van grotere afstand dan kleinere hotels. Ook trekken zij veelal meer zakelijke bezoekers.

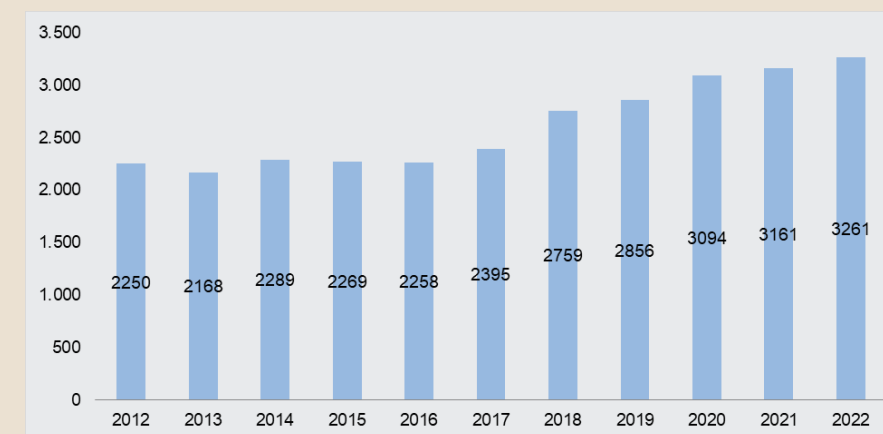
Onderhavige ontwikkeling heeft een moderne omvang, hoog kwaliteitsniveau en ligt in een toeristisch 'opkomend' deel van de Maastrichtse binnenstad (Wyck). Voor het hotel is welbewust gekozen voor de binnenstad, als kerngebied van het toeristisch zeer populaire Maastricht. Het richt zich primair op bezoekers aan Maastricht en directe omgeving. We beschouwen de gemeente Maastricht dan ook als het relevante verzorgingsgebied. Ten dele zal het hotel overigens ook gasten trekken die ook de omgeving bezoeken (Heuvelland, Aachen, Luik, Belgisch Limburg, etc.), dan wel aldaar geen geschikte overnachtingsplek kunnen vinden. Dit fenomeen komt overal voor in de hotelmarkt en geldt uiteraard ook vice versa.

In het afgebakende verzorgingsgebied kunnen in theorie (leegstands)effecten ontstaan als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Onze nadere analyses bepalen in hoeverre dat hier het geval is.

### 1.4 Aanbodstructuur hotels

Momenteel zijn in de gemeente Maastricht in totaal 65 hotels gevestigd, met totaal 3.261 kamers (CBS, stand juli 2022).<sup>8</sup> Gemiddeld hebben de hotels in de gemeente 50 kamers, wat een relatief grote omvang is.

Tussen 2012 en 2022 is het aanbod in de gemeente Maastricht toegenomen met per saldo elf hotels (er sloten ook enige hotels). Het aantal kamers steeg met ruim 1.000 (+45%). Deze groei lag boven het landelijk gemiddelde in die periode (+33%).<sup>9</sup> Wel was de toename in Maastricht vanaf 2020 relatief bescheiden. Zie onderstaande grafiek.



Figuur 5: Ontwikkeling aanbod hotelkamers in gemeente Maastricht v.a. 2012 (bron: CBS)

Maastricht heeft relatief veel hotels in het 4-sterrensegment. De grootste hotels in Maastricht (alle 4-sterren) zijn:

- NH Maastricht (nabij MECC, 275 kamers);
- Hotel Van der Valk (Europaplein, 190 kamers);
- Golden Tulip Apple Park (De Geusselt, 166 kamers);
- Amrath Grand Hotel de l'Empereur (Stationsplein, 149 kamers);

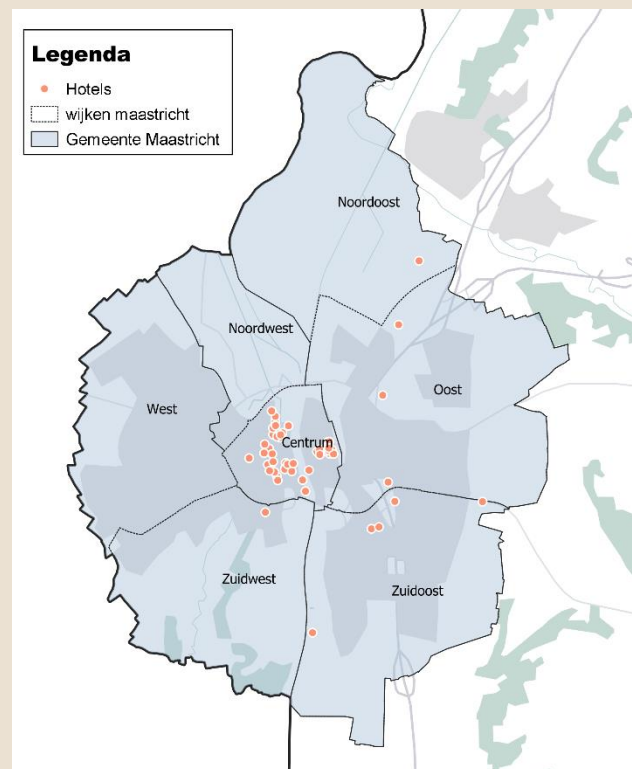
<sup>8</sup> Definitie 'hotel' in deze bron (conform databestand CBS): Hotel, motel, pension, appartement met hoteldienstverlening, jeugdaccommodatie, bed&breakfast en jeugdaccommodatie. Alleen accommodaties met minimaal 5 slaappleatsen.

<sup>9</sup> CBS; Logiesaccommodaties. Cijfers betreffen juli 2022.

- Crowne Plaza Maastricht (Wyck, 144 kamers).

Hoewel veel hotels behoren tot het 4-sterrensegment zijn de onderlinge verschillen groot. Dit heeft betrekking op bijvoorbeeld het marktsegment (zakelijk en/of toeristisch), kamergrootte, faciliteiten, inrichting, uitstraling, uniciteit, locatie en marktbenadering. Elk hotel in Maastricht heeft kortom haar eigen karakter. Het onderhavige nieuwe hotel heeft als enige in Maastricht een combinatie van hotelappartementen en hotelkamers op een hoog 4-sterren niveau, opererend onder het Marriott label.

Hieronder zijn de hotels in de gemeente Maastricht geografisch afgebeeld (bron: Locatus).



Figuur 6: Hotels in gemeente Maastricht

### Hotelplannen in Maastricht

De 'harde planvoorraad' van hotels in Maastricht (waarvoor een haalbaarheidsstudie positief is beoordeeld door de gemeente) bedroeg in februari 2021 240 kamers (ZKA, maart 2021). Onderhavige hotelontwikkeling maakt deel uit van vermelde harde plancapaciteit. Vanwege de grote dynamiek in de hotelmarkt en de effecten van corona (waarover inmiddels veel bekend is) maken we in dit onderzoek een actuele raming van de marktruimte voor onderhavig initiatief.

## 1.5 Vraagstructuur hotels

### Economische functie, ontwikkeling bevolking

Maastricht is in veel opzichten een bijzondere stad. Het is qua inwonertal weliswaar geen grote stad, maar het heeft een unieke, bovenmatig grote naamsbekendheid in binnen- en buitenland. De stad heeft een opvallende sterke toeristische en zakelijke functie, wat vooral komt door de unieke combinatie van een sfeervolle, monumentale binnenstad, cultuur, gastronomie, retail, universiteit, congrescentrum MECC en andere zakelijke bestemmingen. Ook de 'internationale' ligging van de stad draagt bij aan het bijzondere karakter. In de Euregio (Luik, Aachen, etc.) zijn daarnaast vele andere hoogwaardige, internationale bedrijven en kennisinstellingen gevestigd.

In de gemeente Maastricht zijn 68.700 banen beschikbaar, verdeeld over bedrijven (CBS, situatie december 2021). Bedrijfstakken die in de regel het meest gebruik maken van hotels zijn Informatica en communicatie, Financiële dienstverlening en Specialistische zakelijke diensten. Hun gezamenlijke aandeel qua werkgelegenheid bedraagt in de gemeente Maastricht ongeveer 10%. De gemeente heeft dus een belangrijke economische betekenis, maar vanuit de universiteit ook een belangrijke positie op de wetenschappelijke markt. Maastricht University en Brightlands Maastricht Health Campus zijn innovatieve groeimotoren van bovenregionaal belang.

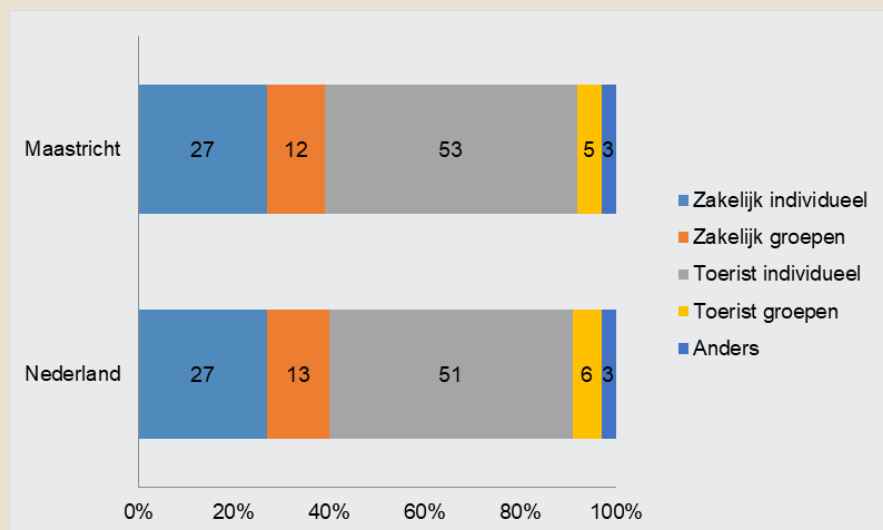
De congresmarkt is een belangrijke generator voor de lokale hotelmarkt. Maastricht bevindt zich al jarenlang rond de top vijf van Nederlandse congresbestemmingen (ICCA, International Congress and Convention Association). Gemeente, Health Campus, MECC, Universiteit en Maastricht Convention Bureau werken hiertoe intensief samen. Er is recent circa € 50 mln. geïnvesteerd in Congrescentrum MECC, onder andere gericht op uitbreiding van de congrescapaciteit van 3.000 naar 5.000 bezoekers, meer break out rooms en ruimere horecafaciliteiten. MECC is uitgeroepen tot 'Beste Congreslocatie 2021' door Meetings Awards.

Veel zakelijke gasten en bezoekers van meerdaagse congressen en internationale evenementen in de regio behoren tot de hogere echelons in bedrijfsleven, overheid, media en cultuur. Maastricht en omgeving hebben op deze markt een sterk imago, o.a. door de hoogwaardige gastronomie, shopping, sfeer, internationale ligging en bereikbaarheid (Maastricht-Aachen Airport), bijzondere evenementen en naamsbekendheid (o.a. Verdrag van Maastricht in 1992). Voor de hotelmarkt is deze kwaliteitsnaam van groot belang.

In Maastricht wonen 121.150 mensen. Tot 2032 zal de stad nog groeien tot ca. 123.000 inwoners.

### Toerisme

Door de bijzondere geschiedenis, sfeer, cultuur, winkelaanbod en gastronomie heeft Maastricht een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht die uniek is in Nederland, zelfs vanuit internationaal perspectief. Daarbij komt het fraaie heuvellandschap met veel cultuurhistorie en toeristische voorzieningen in de omgeving en grote steden annex economische kerngebieden als Aachen en Luik op korte afstand. Met 1.600 rijksmonumenten is Maastricht bovendien de tweede monumentenstad van Nederland. Er zijn vele musea, waarvan het Bonnefantenmuseum het meest beeldbepalend is. Daarnaast biedt de stad vele andere culturele voorzieningen en aansprekende, deels grote evenementen en concerten.



Figuur 7: Aandeel hotelovernachtingen in Maastricht en Nederland naar marktsegment 2019 (bron: Hosta 2020, betreft alleen 3-5 sterren)

Maastricht heeft landelijk een opmerkelijk hoge dichtheid van toprestaurants; drie restaurants hebben een Michelin-ster en vijf zaken een Bib Gourmand. Een recente enquête (maart 2022) door Columbus Travel onder ruim 3.000 Nederlanders toonde aan dat Maastricht met afstand de favoriete Nederlandse gemeente is voor een stedentrip. Maastricht is bovendien de best gewaardeerde winkelstad van Nederland, zo blijkt uit de Retail Gemeente Atlas 2016 (Q&A Research & Consultancy).<sup>10</sup> Dit onderzoek betrof het winkelaanbod, bereikbaarheid, sfeer en beleving, horeca en cultuur en werd uitgevoerd onder 8.000 Nederlandse consumenten.

De stad ontvangt jaarlijks totaal ca. 1,63 mln. toeristisch-recreatieve bezoekers uit Nederland (van buiten de gemeente), samen goed voor bijna 4,5 mln. bezoeken.<sup>11</sup> Een belangrijk deel komt van buiten de provincie Limburg, mensen komen dus van relatief grote afstand. Maastricht kent het grootste aandeel meerdaagse bezoeken van alle Nederlandse steden (16%). Let wel: dit betreft alleen de Nederlandse bezoekers. De toeristisch-recreatieve sector is kortom van eminent belang voor de lokale en regionale economie.

Daarnaast zijn er in Maastricht en omgeving jaarlijks vele evenementen, met een breed perspectief. Prestigieuze, wereldwijd bekende en drukbezochte evenementen in Maastricht en omgeving zijn TEFAF, concerten André Rieu, Jumping Indoor Maastricht en CHIO Aachen.

#### Vraagontwikkeling en marktsegmentatie hotels

In de gemeente Maastricht werden in 2019 ca. 1.171.000 hotelovernachtingen doorgebracht. Sinds 2012 was sprake van een opmerkelijke groei van +46%.<sup>12</sup>

De hotelmarkt in Maastricht lijkt qua marktsegmentatie sterk op het landelijke beeld. Van de hotelovernachtingen in hotels van 3-5 sterren komt 58% van toeristen en 39% uit de zakelijke markt. Doordat het budgetsegment (1, 2 sterren) niet is meegenomen, zal het toeristische aandeel in totaliteit waarschijnlijk iets hoger liggen.

Het aandeel toeristische gasten is beduidend kleiner dan landelijk, maar groeit wel, zowel in absolute als relatieve termen (t.o.v. de zakelijke markt).

#### Bezettingsgraad en kamerprijs

De bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs was in de gemeente Maastricht in 2019 als volgt<sup>13</sup>. Vanwege de relatief zeer hoge kamerprijs en bezetting in Amsterdam/Schiphol tot dat jaar (veel vraag, weinig aanbod) is deze regio in het landelijk gemiddelde buiten beschouwing gelaten.

Het aantal hotelovernachtingen in Maastricht is tussen 2012 en 2019 als vermeld enorm gegroeid. Dit in zowel de toeristische als de zakelijke markt, waarbij op werkdagen de zakelijke markt overheerst en in weekenden de toeristische markt. De hotellerie in Maastricht vertoonde tussen 2018 en 2019 een lichte stijging in de gemiddelde kamerbezetting (in 2019 70,5%). Deze ligt iets beneden het landelijke cijfer.

De gemiddelde kamerprijs per verhuurde kamer bleef tussen 2018 en 2019 nagenoeg gelijk, met € 105,-. Dit cijfer ligt daarmee in Maastricht 10% boven het landelijk gemiddelde. Ook de gemiddelde omzet per beschikbare kamer (RevPAR), een belangrijke indicator voor het functioneren van de hotelsector, ligt in Maastricht boven het landelijk gemiddelde. Dit gold zowel in 2019 als 2018. De jaren 2020 en 2021 zijn als vermeld ongeschikt als referentiekader, vanwege de enorme effecten van de coronapandemie op het hotelbezoek in die periode.

	Bezettingsgraad		Gemidd. kamerprijs (verhuurde kamers)		Gemidd. kamerprijs (alle kamers; RevPAR)	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Maastricht	70,5%	70,2%	€ 105	€ 107	€ 74	€ 75
Nederland excl. Amsterdam	73,5%	72,9%	€ 96	€ 95	€ 71	€ 69

<sup>10</sup> Dit is het meest recente onderzoek over dit aspect.

<sup>11</sup> NBTC-Nipo; Toeristisch bezoek aan steden 2019.

<sup>12</sup> Bron: CBS.

<sup>13</sup> Horwath HTL, HOSTA 2020.

## 1.6 Behoeft (marktruimte)

### Definitie behoefte

In dit hoofdstuk analyseren we de behoefte aan hotels in de regio, hier afgebakend als de gemeente Maastricht (zie paragraaf 2.2). De ‘behoefte’ aan de beoogde functies als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking is een afgeleide van de verhouding tussen de actuele en toekomstige vraag, de trends en het huidige aanbod in de regio (incl. de plancapaciteit).

Een Ladderonderbouwing is in essentie gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten. Het omvat dus geen ‘traditioneel’, uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten inclusief uitgebreide doelgroepenanalyses, aansluitend aan de middels uitgebreide jurisprudentie. Er bestaat voor hotels geen ‘vanzelfsprekende’ behoefte. Deze behoefte wordt vooral bepaald door de toeristische en zakelijke (economische) structuur van de regio, synergie met andere functies (zakelijk, wetenschappelijk, retail, cultuur, horeca, etc.) en de aanbodkwaliteiten van hotels in brede zin. De uiteindelijke weringskracht van het hotel wordt vooral bepaald door de combinatie tussen locatie, productconcept (“wat ben je?”), gastgerichtheid, faciliteiten, uitstraling, doelgroepen, bedrijfsvoering en marketing centraal. De marktomstandigheden zijn voor hotels bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. De kwantitatieve behoefte wordt in dit kader dan ook indicatief bepaald, met als doel de ruimtelijke effecten goed te kunnen inschatten. De beoordeling van de kwalitatieve aspecten is zoveel mogelijk geobjectiveerd.

### Regionaal perspectief hotelsector

Lokale en regionale omstandigheden als een belangrijke zakelijke of toeristische functie, de aanwezigheid van internationale bedrijvigheid en hoofdkantoren en congresaccommodaties zijn sterk bepalend voor de hotelvraag. Maastricht heeft dit allemaal. Het onderhavige hotelconcept zal, gegeven het kwaliteitsniveau (4 sterren Superior), de omvang, samenhang met de andere activiteiten in de binnenstad en overig Maastricht en de ruimtelijke situering (goed bereikbaar via alle modaliteiten) zowel zijn gericht op de zakelijke als de toeristische markt.

### Indicatie marktruimte hotelaccommodatie

Voor hotels bestaat als vermeld geen ‘vanzelfsprekende’ vraag. Deze wordt als vermeld vooral bepaald door de toeristische en zakelijke (economische) structuur van de regio, synergie met andere functies (zakelijk, wetenschappelijk, retail, cultuur, horeca, etc.) en de aanbodkwaliteiten en marketing van hotels (zie boven). De marktomstandigheden zijn voor hotels bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde.

Er zijn in de gemeente Maastricht (de relevante regio) totaal 65 hotels met samen 3.261 hotelkamers.<sup>14</sup> De gemiddelde kamerbezetting in de gemeente Maastricht bedroeg in 2019 70,5%, maar dit betreft alleen de geclassificeerde hotels met minimaal 3 sterren. Aangezien hotels en pensions in het lagere segment (in Maastricht beperkt aanwezig) doorgaans een wat lagere kamerbezetting realiseren veronderstellen we de huidige gemiddelde kamerbezetting van alle hotels op ca. 67%. Het aantal verhuurde kamernachten van alle hotels bedraagt op jaarbasis in Maastricht dus afgerond 797.478.<sup>15</sup>

De hotelvraag zal naar verwachting vanaf 2023/2024 landelijk, regionaal en lokaal naar alle waarschijnlijkheid weer toenemen, mits de coronapandemie dan voldoende onder controle is (zie par. 1.2). Tussen 2000 en 2019 is het aantal hotelovernachtingen landelijk (exclusief Amsterdam) gegroeid met gemiddeld circa 3,3% per jaar. Deze groei oversteeg de capaciteitsuitbreiding in die periode in aantal kamers (zie figuur 7).

We veronderstellen in dit kader een behoudende gemiddelde groei van de ‘autonome’ hotelvraag in de komende 10 jaar (periode 2022-2032) van +12% (tot 2024 geen groei, daarna gemiddeld 1,5% per jaar). Het aantal kamernachten in Maastricht zal dan toenemen tot ca. 893.000 in 2032 (afgerond).

Voor het hotelaanbod in Maastricht hanteren we voor de toekomst een kritische norm (de minimale benodigde gemiddelde kamerbezetting voor een verantwoorde bedrijfsexploitatie inclusief reguliere vervangingsinvesteringen) van 67,5%. Deze norm is mede gebaseerd op informatie van de lokale hotelondernemers in 2021.<sup>16</sup> Zij noemden in een enquête een gemiddelde bezetting nodig te hebben van 65 à 70%. Er bestaat derhalve een behoefte aan totaal ca. 3.625 hotelkamers in Maastricht.<sup>17</sup> Indien we het bestaande aanbod (3.261 kamers) hierop in mindering brengen, bestaat er in de afgebakende regio (gemeente Maastricht) per saldo een indicatieve marktruimte van circa + 364 hotelkamers tot 2032, vanuit de autonome vraagontwikkeling en t.o.v. de huidige capaciteit. Hiertoe zijn behoudende parameters gehanteerd. In grote lijnen is deze marktruimte iets ruimer dan de raming van ZKA uit maart 2021.<sup>18</sup>

<sup>14</sup> CBS Logiesaccommodaties. Cijfers betreffen juli 2022.

<sup>15</sup> Bezetting 67% \* 3.261 kamers \* 365.

<sup>16</sup> ZKA; Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht, eindrapport (maart 2021).

<sup>17</sup> 893.175 kamernachten / 67,5% gemiddelde bezetting per kamer / 365 dagen per jaar.

<sup>18</sup> ZKA; Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht, eindrapport (maart 2021).



In par. 2.2 zijn de plancapaciteit en de belangrijkste hotelplannen in Maastricht beschreven. Dit betreft totaal 240 kamers, hoewel daadwerkelijke realisatie in praktijk vaak onvoorspelbaar is.

Onderhavige ontwikkeling omvat maximaal + 138 hotelkamers, inclusief de 33 hotelappartementen die ook voor short stay kunnen worden ingezet (verblijfstijd maximaal een half jaar). Feitelijk betreft dit dus het 'worst case' scenario. De hotelfunctie past concluderend in kwantitatief opzicht ruim binnen de beschikbare marktruimte. Ook als de beschikbare plancapaciteit voor nieuwe hotels wordt verdisconteerd is er (zelfs exclusief de additionele marktruimte, zie onder) voldoende behoefte voor de nieuwe hotelontwikkeling vanuit kwantitatief perspectief.

Tabel 1: Raming marktruimte hotels in Maastricht

We benadrukken dat de kwantitatieve marktruimte is geraamd vanuit behoudende parameters en in praktijk hoger kan uitvallen, indien een nieuw hotel vanuit een bijzonder concept, marktsegment, uitstraling, marktwerking en/of locatie extra additionele vraag genereert. Dit laatste zal bij de beoogde ontwikkeling in praktijk ook het geval zijn. In onze beoordeling is daarbij vooral de combinatie van hotelkwaliteit (luxe), locatie (binnenstad, goed bereikbaar) en marktwerking (internationaal, vanuit netwerk Marriott) sterk. Het hotel geeft Maastricht extra wervingskracht op de buitenlandse markt (zakelijk, toeristisch). Voor het internationale toerisme is vooral het groeiend aantal Citytrips relevant. Zie ook par. 1.5. De zakelijke markt (incl. congressen) krijgt in Maastricht extra impulsen door de recente vernieuwing en uitbreiding van het MECC en de intensive lokale en regionale samenwerking in de congresmarkt.

	Cijfers	Toelichting, bron
Aantal kamers nu in regio (gemeente Maastricht)	3.261	CBS
Kamerbezetting gemiddeld 3-5 sterren per jaar	70,5	Maastricht 2019 (Hosta 2020)
Correctie kamerbezetting per jaar	67%	Aandeel hotels 1-2 sterren (lagere bezetting)
Verhuurde kamers per jaar in regio nu	797.478	$3.261 * 67% * 365$
Prognose groei t/m 2032 (v.a. 2024)	+ 12%	Zie tekst
Behoefte in 2032, kamernachten	893.175	$797.478 + 12%$
Behoefte in 2032, hotelkamers	3.625	$893.175 / 67,5% / 365$
Totale marktruimte in 2032, hotelkamers	+ 364	$3.625 -/ - 3.261$

Ter indicatie: als we veronderstellen dat van de overnachtingen bij hotel Cinema Palace een derde (33%) additioneel is voor Maastricht (een behoudende raming), dan bedraagt de claim op de beschikbare marktruimte afgerond slechts 92 kamers.<sup>19</sup> De kwantitatieve marktruimte (behoefte) is dus in wezen en naar alle waarschijnlijkheid ruimer dan hier geraamd.

#### Behoefte kwalitatief

Belangrijker in de hotelmarkt (en bij de toetsing aan de Ladder) dan 'cijfers' zijn kwalitatieve factoren (zie boven). In dat opzicht scoort onderhavige ontwikkeling goed. De sterke, wereldwijd actieve hotelformule Marriott, het beoogde hotelconcept (hoogwaardig), de locatie (binnenstad) en

uitstekende bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer zijn goed, ook t.o.v. veel gevestigde hotels. Het hotel biedt een meerwaarde t.o.v. het gevestigde hotelaanbod en trekt deels nieuwe doelgroepen aan.

Marriott benadert de toeristische en zakelijke markt zeer professioneel en proactief, vanuit haar uitgebreide netwerk, loyaliteitsprogramma's en contractpartners. Dit genereert veel additionele vraag voor Maastricht en de regio, waarvan ook regionale bedrijven en kennisinstellingen profiteren. Bovendien leidt de ontwikkeling tot een aanzienlijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de vestigingslocatie en het omliggende gebied, inclusief de leefbaarheid aldaar. Momenteel is het plangebied en met name de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat een nogal rommelig en weinig representatief deel van Wyck en dus ook de binnenstad. Dit door de relatief grootschalige leegstand, slechte onderhoudsstaat en matige uitstraling van de panden en de matige ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De huidige leegstand van de voormalige bioscoop en andere panden op de planlocatie wordt door het nieuwe hotel opgeheven en er wordt nieuwe openbare ruimte toegevoegd tussen de Lage Brakken en de Wycker Grachtstraat.

Voor de realisatie van hotel Maastricht Cinema Palace is in 2018 in dit kader een haalbaarheidsstudie verricht door Sweco.<sup>20</sup> Met het beoogde Autograph Collection Hotel, behorend tot de wereldwijde hotelketen Marriott, zal het een unieke positie innemen in Maastricht, aldus de studie. Belangrijke aspecten daarbij (situatie en conclusies geformuleerd door Sweco in 2018):

- Het aanbod van short stay is in Maastricht beperkt, met name gericht op de zakelijke markt en het hogere segment. De nieuwe ontwikkeling genereert naar verwachting dus veel additionele vraag.

<sup>19</sup> 2/3 \* 138 kamers. Uitgangspunt: de 33 hotelappartementen jaarrond worden volledig ingezet als hotelkamer. Dit zal in praktijk zeer waarschijnlijk niet gebeuren, omdat ze ook voor short stay (tot max. 6 maanden) kunnen worden ingezet.

<sup>20</sup> Sweco; Haalbaarheidsstudie Hotel Maastricht Cinema Palace (12 maart 2018).

- Verwachting is dat de markt voor hotelappartementen overal verder zal groeien.
- Ook de combinatie van hotel en appartementen (inclusief alle faciliteiten) is, in deze omvang, uniek in de stad.
- Groot bereik en wervingskracht internationale hotelketen Marriott, met populair loyalty programma en veel extra buitenlandse gasten voor Maastricht (nu ondervertegenwoordigd).
- Sfeer en kwaliteit Boutiquehotel, met bijzondere aandacht voor het eigen 'verhaal', locatie en historie. Uitgewerkt in ontwerp, voorzieningen en kamers.
- Uniek design, met ruime aandacht voor kunst, design en cultuur. Zo worden innovatieve, digitale kunstprojecties toegepast.
- 'Menselijke maat' en persoonlijke aandacht.
- Smeltkroes/ontmoeting hotelgasten en lokale inwoners.
- Food-aanbod van hoog niveau, gezond, lokale producten.

## 1.7 Effecten hotel

Er is in kwantitatieve en kwalitatieve zin voldoende behoefte geconstateerd aan de beoogde realisatie van hotel Cinema Palace. De effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Het luxesegment in de hotelmarkt wordt versterkt en het binnenstadsdeel Wyck krijgt een forse ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Er worden deels nieuwe doelgroepen en extra bezoekers voor Maastricht aangetrokken. Ook andere sectoren in Maastricht en de regio (bedrijven, universiteit, horeca, retail, toerisme) profiteren van deze extra wervingskracht.

## Bijlage 2 - Behoefte en effecten Short Stay



## 2 Behoeft en effecten short stay

### 2.1 Concept

Een belangrijk deel van de ontwikkeling Cinema Palace betreft 45 (grotere) hotelappartementen inclusief hotelservice. Van deze appartementen kunnen er (naast de reguliere hotelkamers) 33 worden gebruikt als hotelkamer of als accommodatie voor short stay (verblijfstijd maximaal een half jaar) en 12 alleen voor short stay. De totale 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' short stay (zoals relevant voor deze laddertoetsing) bedraagt derhalve maximaal 45 eenheden.

### 2.1 Verzorgingsgebied short stay

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte (tijdelijk of permanent) plaatsvindt. Deze regio verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Short stay heeft enige verwantschap met de woningmarkt. Een belangrijke indicator is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Daarvoor wordt er gekeken naar zowel de verhuisstromen vanuit binnen en buitenland door het CBS.

65% van de verhuisbewegingen in Maastricht vindt plaats binnen de eigen gemeente.<sup>21</sup> Dit percentage is relatief hoog vergeleken met andere gemeenten. Maastricht is onderdeel van de regio Maastricht en Mergelland (ook wel genaamd Maastricht en Heuvelland). 72% van de verhuisbewegingen naar de gemeente Maastricht komt uit deze regio.

Tabel 2: Verhuisstromen gemeente Maastricht

Verhuisstroom	Aandeel
Binnen gemeente Maastricht	65%
Vanuit de regio Maastricht Mergelland	7%
Verhuisbewegingen totaal	72%

Maastricht is een internationaal georiënteerde gemeente. Het relatief hoge migratiesaldo is verantwoordelijk voor de instandhouding van het aantal inwoners in Maastricht (m.u.v. de corona pandemie). Dit komt onder meer door de sterk economische groei van Nederland die gepaard gaat met veel vraag naar expats en arbeidsmigranten. In 2018 telde de provincie Limburg 75.100 internationale werknemers. Sinds 2010 is dit aantal jaarlijks gegroeid met 47%.<sup>22</sup> De meeste internationale werknemers wonen in Maastricht, gevolgd door Venlo en Heerlen. Gelet op de aard van de beoogde ontwikkeling (kleine appartementen, geschikt voor short stay) is deze groep als tertiaire doelgroep meegenomen, met name binnen de kwalitatieve behoefteanalyse.

Voor voorliggend onderzoek zal de gemeente Maastricht als primair verzorgingsgebied worden afgebakend. Gebruikers van het initiatief zullen met name gericht zijn op Maastricht. Als secundair verzorgingsgebied is de regio Maastricht en Mergelland afgebakend. De regio heeft immers een sterke verhuisrelatie met Maastricht.

### 2.2 Trends in short stay

In 2020 kende Nederland vijftien grotere gespecialiseerde short stay accommodaties, waar tien in Amsterdam, twee in Den Haag, één in Amstelveen, één in Rotterdam en één in Eindhoven. In 2022 hebben drie grotere ketens al meer short stay accommodaties in gebruik dan in 2020 (Student hotel, Yays en Zoku). Ook de opkomst van Airbnb waarbij appartementen voor langere tijd gehuurd kunnen worden en dat hotelketen Van der Valk ook short stay aanbiedt geeft aan dat short stay een gewilde verblijfsvorm is.

De verblijfseenheden van de grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Nederland variëren in omvang van circa 20 m<sup>2</sup> tot circa 150 m<sup>2</sup>. Verreweg de meeste verblijfseenheden van de grotere, gespecialiseerde short stay accommodaties in Nederland hebben een omvang van 26 m<sup>2</sup> tot en met 50 m<sup>2</sup>.

Diensten die veelal standaard worden aangeboden bij short stay accommodaties zijn onder meer toegang tot het internet en wekelijkse schoonmaak. Optionele diensten zijn onder meer een grotere frequentie in de schoonmaak, de huur van linnenpakketten, was service, conciërgeservice, boodschappenservice en fietsverhuur. Optionele faciliteiten van short stay accommodaties zijn onder meer parkeergelegenheid, huiskamers, bars, restaurants, wasruimtes, fitnessruimtes en wellnessruimtes.

De doelgroepen door vooral gebruik maken van short stay units zijn: jongeren, creatieveling, buitenlandse werknemers, expats en digitale nomaden. Deze groepen worden aangetrokken door het stedelijke en culturele milieu van steden en willen hier graag enige tijd verblijven.

<sup>21</sup> CBS (2020), Verhuisbewegingen gemeente Maastricht

<sup>22</sup> DECISIO (2020), Monitor internationale werknemers provincie Limburg



Door de coronapandemie daalde de toestroom van internationale werknemers en kennismigranten. Er wordt op de lange termijn rekening gehouden met herstel, wat zich overigens reeds heeft ingezet. De immigratie van kennismigranten zit weer op precorona niveau.<sup>23</sup> Door de pandemie is het werken op afstand veel populairder geworden. Werknemers kunnen in theorie op elke plek werken en doen dit ook. De behoefte aan een tijdelijk verblijf met goede faciliteiten groeit hierdoor. Short stay is hiervoor een prima optie.

De beoogde ontwikkeling is in beginsel gericht op expats en young professionals die behoefte hebben aan een tijdelijke verblijfsvorm met kwaliteit en service.<sup>24</sup> Het betreft dus nadrukkelijk een tijdelijke verblijfsvorm. Daarmee draagt de beoogde ontwikkeling ook nadrukkelijk bij aan de doorstroom en dynamiek op de reguliere woningmarkt.

### Aantal expats en kennismigranten groeit

Short stay voor expats is de laatste jaren sterk in opkomst in Nederland.<sup>25</sup> Naar schatting werken er 200 duizend expats in Nederland, die hier veelal geen woonadres hebben.<sup>26</sup> Amsterdam herbergt de meeste expats. In de provincie Limburg zijn er 75.100 internationale werknemers waarvan er 10.900 kennismigranten zijn, oftewel expats. De expats in Limburg concentreren zich in Maastricht, 58% van alle expats in Limburg werkt hier. Gemiddeld blijven expats één tot vijf jaar in Nederland wonen en werken. De meeste arbeidscontracten van expats duren namelijk niet veel langer. Omdat het verblijf in Nederland relatief kort is, kiezen de meeste expats voor een huurwoning, bijvoorbeeld dicht bij het werk.

### Digital Nomads als nieuwe doelgroep

Een 'digital nomad' is een persoon die locatie onafhankelijk werkt op het internet. Deze manier van werken is na de coronacrisis door veel mensen opgepakt. 'Digitale nomaden' verblijven een tijd op een plek om vervolgens weer naar de volgende te vertrekken. Voor deze tijdelijke periode zoekt deze doelgroep huisvesting. Het concept short stay sluit goed aan bij de behoefte van deze doelgroep.

### 2.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf wordt de kwantitatieve behoefte aan short stay in beeld gebracht. In tabel 3 is de groei van de voornaamste doelgroep (kennismigranten) in beeld gebracht. Kennismigranten kunnen huisvesting vinden in verschillende typologieën woningen (huur, koop, hotel, short stay, etc.) Hierdoor kan de behoefte niet worden gekwantificeerd naar specifieke woonvorm. Wel kan de indicatieve verwachte groei van de doelgroep in beeld worden gebracht. Uit de tabel blijkt het volgende<sup>27</sup>:

- In 2018 waren er 21.700 internationale werknemers in Zuid-Limburg. Dit aantal zal naar verwachting groeien naar 2030 tot ca. 43.700 inwoners op basis van historische groei (6% per jaar). Hiervan is 29% een kennismigrant. Dit komt neer op ca. 6.300 kennismigranten. Dit aantal zal groeien tot ca. 12.700 kennismigranten in 2030.
- Het aandeel arbeidsmigranten stijgt ook in dezelfde periode. Waar er om 2020 nog ca. 15.400 arbeidsmigranten waren groeit dit aantal in 2030 naar ca. 31.000 arbeidsmigranten. Deze groep is echter minder relevant voor het beoogde initiatief, aangezien deze groep minder lang in Nederland verblijft dan kennismigranten en ze veelal een lager budget hebben voor huisvesting dan benodigd voor Short Stay.

- De kennismigranten wonen niet allemaal in Zuid-Limburg. Door de korte afstand naar de grens met België en Duitsland zullen kennismigranten ook in deze landen wonen. Dit zal naar verwachting echter ook andersom het geval zijn. In 2018 woonde ca. 71% van de arbeidsmigranten in Zuid-Limburg en 67% van de Kennismigranten.

In 2030 zal het aantal kennismigranten die woonachtig in Zuid-Limburg zijn (en met name Maastricht) groeien tot ca. 8.500 kennismigranten. Het aantal arbeidsmigranten in Zuid-Limburg groeit tot ca. 22.100 arbeidsmigranten. Kennismigranten verblijven over het algemeen langer in Zuid-Limburg dan arbeidsmigranten. 27% van de arbeidsmigranten was nog actief na 5 jaar. Bij kennismigranten ligt dit aandeel hoger, respectievelijk 35%. Deze migranten zullen naar verwachting gaan zoeken naar parmantere verblijfsplaats.

- 8% van de arbeidsmigranten en 35% van de kenniswerkers in 2018 zijn niet meer economisch actief na één jaar. Met name de kennismigranten hebben behoefte aan goede kwalitatieve tijdelijke huisvesting. Deze groep groeit tot 2030 met ca. 1.500 kennismigranten. Kennismigranten hebben meer behoefte aan een tijdelijke woonplaats. Short stay biedt voor deze groep mensen een goede uitkomst. Met het groeien van het aantal kennismigranten in Maastricht gaat deze groep ook sterk groeien. Er zal hiermee meer behoefte zijn aan tijdelijke huisvesting voor kennismigranten. Hierdoor zal er naar verwachting meer behoefte zijn naar concepten zoals short stay.
- Bij een aanwezigheid van meer dan 4 maanden is inschrijven in het Bevolkingsregister verplicht, maar niet alle migranten voldoen hieraan of zijn korter in Nederland. Hierdoor is het lastig om een accuraat beeld te krijgen

<sup>23</sup> Het Parool (2022), immigratie weer op niveau van voor corona

<sup>24</sup> Gemeente Maastricht (2016), Facetbestemmingsplan Short Stay

<sup>25</sup> Vastgoedjournaal (2017), Populairder dan ooit: 'short stay' huisvesting voor expats.

<sup>26</sup> Zeker Wonen, Expats in Nederland

<sup>27</sup> DECISIO (2020), Onderzoek internationale werknemers in Limburg

van het aantal internationale werknemers in Nederland. De verwachting is dat het daadwerkelijke aantal internationale werknemers hoger ligt dan in onderhavig onderzoek geraamd.

Het aantal kennismigranten neemt toe in Zuid-Limburg en met name Maastricht. Voor deze groep zal huisvesting beschikbaar moeten zijn. De opties voor deze groep zijn beperkt. Voor sociale huur komt de groep niet in aanmerking en particuliere huur is schaars en duur. Vaak geldt ook een minimale huurperiode en worden hoge waarborgsommen gevraagd door verhuurders.

Kennismigranten zullen niet snel een huis kopen, aangezien ze voor een korte tijd in het land verblijven. Short stay biedt een goede uitkomst voor een groep die sterk groeit in Maastricht.

Uit het vorige hoofdstuk blijkt in Maastricht nog marktruimte bestaat voor hotelkamers. Het aantal toeristen en bezoekers dat overnacht in Maastricht is groeiende en zal na corona waarschijnlijk verder toenemen.

Blijkt er behoefte naar short stay in Maastricht te blijken tegenvallen, kunnen de units altijd redelijk gemakkelijk kunnen worden getransformeerd naar hotelkamers. Door flexibel om te gaan met de kamervoorraad in het hotel wordt de exploitatiebasis versterkt en is de kans op leegstand kleiner

#### Analyse Booking.com

Om het aanbod op de markt beter in beeld te brengen is er een Booking analyse uitgevoerd (Peildatum: 5 oktober 2022). Er is in Maastricht gekeken waar het huidige geschikte aanbod zit dat vergelijkbaar is met short stay. Er kan op Booking niet worden gefilterd specifiek op short stay, wel kan er gefilterd worden op lengte van verblijf en beschikbare faciliteiten (eigen kookfaciliteiten).<sup>28</sup>

<sup>28</sup> De volgende filters zijn gebruikt: Eigen kookgelegenheid, Eigen badkamer, Keuken/kitchenette

Tabel 3: Indicatieve ontwikkeling internationale werknemers Limburg

	2018	%	2030	Vershil
Aantal internationale werknemers	21.700		43.665	21.965
Arbeidsmigrant	15.400	71%	30.988	15.588
Kennismigrant	6.300	29%	12.677	6.377
Arbeidsmigrant woonachting in Zuid-Limburg	11.000	71%	22.134	11.134
Kennismigrant woonachting in Zuid-Limburg	4.200	67%	8.451	4.251
Arbeidsmigrant 1 jaar economisch actief	5.280	48%	10.624	5.344
Kennismigrant 1 jaar economisch actief	1.470	35%	2.958	1.488

Omdat het beschikbare aanbod kan verschillen op basis van beschikbaarheid is er gekeken voor een incheckdatum over drie maanden en een huurtijd van drie maanden (5 januari – 30 maart), dit is ook de minimale huurtijd in Maastricht. Hieruit blijkt het volgende:

- Het aanbod is zeer beperkt in Maastricht. De gelegenheden die beschikbaar zijn vallen meer in het toeristische segment en bevinden zich hiermee op vakantieparken buiten de stad.
- In het centrum van Maastricht bevindt zich in de gewilde huurtijd één appartement. De benodigde faciliteiten zijn aanwezig voor een short stay, echter bij het scannen van het appartement blijkt al snel dat de gelegenheid zich ook concentreert op het toeristische segment. Daarnaast sluit de prijs en de afmetingen van het appartement niet aan op short stay.

Gelegenheden die wel short stay aanbieden zijn o.a. The Student Hotel, Short stay studio Maastricht en Urban residence Maastricht. Echter waren de gelegenheden de peildatum niet meer beschikbaar voor de huurtijd van drie maanden. Daarnaast ligt richten de genoemde short stay aanbieders zich meer op toeristen en studenten.

## 2.4 Kwalitatieve behoefte

### Expats

Mensen uit het buitenland hebben doorgaans haast met het vinden van woonruimte en zijn veelal bereid (en in de mogelijkheid) om meer te betalen, eventueel via hun werkgever. Dit stuwt de Maastrichtse woningprijzen verder omhoog, met als resultaat dat de markt minder toegankelijk wordt.

Daarboven op speelt ook de huidige woningproblematiek. Er is een groot tekort aan woningen en daarmee is het erg lastig voor expats om goede tijdelijke woonruimte te vinden.

De migratiestroom is van belang voor Maastricht. Het binnenlandse negatieve migratiesaldo wordt gecompenseerd door de positieve buitenlandse migratiesaldo. In 2018 woonden er in Zuid-Limburg 15.300 internationale werknemers, hiervan zijn er 4.200 kennismigranten. Dit is 66% van het totaalaantal kennismigranten in Limburg. Maastricht is hiermee zeer belangrijk voor kennismigranten in Limburg.

Van 61% van de internationale werknemers in Limburg is het woonadres niet bekend. Zij staan niet ingeschreven bij een Nederlandse gemeente en hebben geen buitenlands woonadres opgegeven. Dit zijn waarschijnlijk werknemers die voor short stay in aanmerking komen. De kenniswerkers die in Limburg komen te werken komen met name uit Duitsland (22%), België (20%) en Polen (18%). Vooral het aantal Poolse en Belgische kenniswerkers zijn sterk gestegen sinds 2011.

Ondanks de sterke stijging van het aantal kenniswerkers in Limburg en daarmee Maastricht wordt de stad niet goed beoordeeld. Uit een onderzoek blijkt dat Maastricht zich in de top 10 van slechtste steden voor expats.<sup>29</sup> Echter komt dit met name door een zeer slechte woningmarkt. De helft van de ondervraagde expats geven aan dat het zeer lastig is om een geschikte woning te vinden (werelds gemiddelde is 23%). Het initiatief sluit aan bij de behoefte naar geschikte woningen voor o.a. expats.

Kanttekening bij deze doelgroep is dat de coronacrisis, zeker op de korte termijn, negatieve impact heeft op de toestroom van expats en buitenlandse kenniswerkers. Voor de langere termijn wordt echter rekening gehouden met herstel en zal de buitenlandse migratie naar Maastricht naar verwachting relatief hoog blijven.

### Digital nomads

Het aantal 'digital nomads' dat Maastricht bezoekt is zeer lastig te bepalen aangezien deze groep mensen zich zeer kort op een plek bevindt en zich hierdoor niet hoeft in te schrijven, wel is er een studie gedaan in de Verenigde Staten naar dit fenomeen. Hieruit bleek dat het aantal mensen dat zichzelf als digitale nomade classificeerde is gegroeid met ca. 223% van ca. 4,8 miljoen nomaden in 2018 naar 15,5 miljoen nomaden in 2021<sup>30</sup>. Het effect van de corona pandemie is hier overduidelijk. Wereldwijd zijn er ca. 35 mln. digitale nomaden. Enkele belangrijke redenen waarom mensen beslissen om een digitale nomade te worden zijn de volgende:

- Een betere balans tussen wonen en werken (73% van de respondenten).
- Meer vrijheid (68% van de respondenten).
- Reizen graag (55% van de respondenten).

Nederland blijkt een zeer gewilde locatie te zijn voor digitale nomaden. Nederland staat op de 11e van meest bezochte landen door deze groep.<sup>31</sup> Dit komt met name door goed Engelssprekende inwoners, veiligheid, goede werkruimten en goede ontsluiting met het internet. Nederland staat

hiermee boven landen zoals Canada, Japan en Brazilië. 51% van de digitale nomaden geeft aan graag in een hotel te slapen dan overige opties. Doordat de nomaden gemiddeld 71 dagen verblijven op een plek<sup>32</sup> (langer dan een gemiddelde toerist) komt de doelgroep in aanmerking voor een short stay accommodatie.

Het onderhavige initiatief sluit aan bij de behoefte van deze doelgroep. Na corona blijkt deze behoefte alleen maar gegroeid te zijn.

### Internationale studenten (secundaire doelgroep)

Het aantal nationale en internationale studenten blijft sterk toenemen in Maastricht. Aan de Maastricht University studeerde in vorig studiejaar (2020) ca. 11.600 internationale studenten. Een studiejaar (2021) later waren dit ca. 12.500 internationale studenten, een stijging van ca. 8%. De Maastricht University is de meeste internationale universiteit van Nederland. In studiejaar 2020 en 2021 waren er respectievelijk 55% en 56% van de studenten internationale studenten. Sinds 2019 is het aantal ingeschreven studenten gegroeid met 19%<sup>33</sup>. Deze (internationale)studenten zullen moeten voorzien van huisvesting. Met een woningmarkt die zeer lastig te betreden is, is het vinden van woonruimte direct aan het begin van de studie erg lastig. Internationale studenten hebben door hun be-

<sup>29</sup> Internations (2021), The Best & Worst Cities for Expats

<sup>30</sup> Twoticketsanywhere (2022), Digital nomad statistics

<sup>31</sup> The 2022 State of digital Nomads (2022), Most visited cities

<sup>32</sup> Mediaan staat op 7 nachten

<sup>33</sup> Maastricht University (2021), Facts & Figures

perkte kennis van en netwerken in Nederland nog meer moeite om geschikte huisvesting te vinden.<sup>34</sup> Short stay is geen permanente oplossing voor deze doelgroep, aangezien de prijs veelal te hoog is, maar is voor velen wel een aanvaardbare tijdelijke oplossing. De internationale student leert de Nederlandse cultuur kennen en bouwt een netwerk op. Het initiatief speelt in op de behoefte van deze internationale studenten, daarnaast bevindt het initiatief zich op ca. 5 minuten fietsen van de campus van de Maastricht University en in het midden van de stad wat de gemiddelde student zal aanspreken.

### **Onderscheidend karakter**

Maastricht kent weinig vergelijkbare concepten als het Cinema Palace in Maastricht. Het huidige aanbod in de stad is zeer divers en zeer versnipperd over de stad. In 2016 bleek dat 2% van het aantal kamernachten betrekken had op tijdelijke huisvesting. Dit percentage zal anno 2022 hoger liggen, mede door het openen van het Student Hotel Maastricht. Verder kent het short stay aanbod in Maastricht beperkte dienstverlening, geen aanvullende faciliteiten en hangt er geen residentiële sfeer. Hiermee is het huidige aanbod geen noemenswaardige concurrent van het Cinema Palace.<sup>35</sup>

## **2.5 Effecten short stay**

Er is in kwantitatieve en kwalitatieve zin voldoende behoefte geconstateerd aan de beoogde realisatie van short stay appartementen. De effecten op de leegstand en het woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er wordt een voor Maastricht nieuwe verblijfsvorm aangeboden, in geclusterde vorm en met een hoog serviceniveau (hotelservice). Het binnenstadsdeel Wyck krijgt een forse ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Er worden deels nieuwe doelgroepen en extra bezoekers voor Maastricht aangetrokken. De gehele gemeente en regio profiteren daarvan.

Uitgangspunt van deze ladderonderbouwing is maximaal 45 eenheden t.b.v. short stay. Waarschijnlijk zullen in praktijk echter niet continue 45 hotelappartementen als zodanig in gebruik zijn, maar als hotelkamer. Eventuele negatieve effecten vanuit deze verblijfsvorm (naar de mening van BRO overigens niet aan de orde) zullen hierdoor naar rato lager zijn.

<sup>34</sup> NOS (2022), 1620 euro kwijt maar geen kamer: studenten extra kwetsbaar voor oplichting door kamernood  
<sup>35</sup> Sweco 2016, Haalbaarheidsonderzoek Cinema Palace



## Bijlage 3 - Beleidskaders



## 3 Beleidskader

### 3.1 Provincie Limburg

#### Provinciale Omgevingsvisie

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg'. De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. Het vervangt het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg worden een aantal hoofdpogingen onderscheiden:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, moeten met inachtneming van de specifieke eigenschappen van Limburg op een integrale en toekomstbestendige manier worden geïmplementeerd. Participatie tussen overheid, markt en inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De vrijetijdseconomie vormt een belangrijke pijler in Limburg. Voor een florierende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig tussen:

- beleving en bescherming van landschap en natuur;
- belangen van toeristen, recreanten en inwoners;
- uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten;

- de verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur.

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Een goede kwalitatieve onderbouwing is essentieel.

Over short stay wordt in de Omgevingsvisie geformuleerd:

- Waar nodig maakt de provincie Limburg met ondernemers ruimte voor arbeidsmigratie met leefbare huisvesting voor tijdelijke internationale werknemers en goede integratie van 'nieuwe Limburgers'. Wij helpen gemeenten om op een goede wijze de huisvesting te organiseren waarbij we toe willen werken naar één keurmerk, namelijk het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Voor studenten en (internationale) werknemers is voldoende en betaalbare huisvesting belangrijk.
- Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan
- Internationale werknemers zijn van groot belang bij het internationale karakter van Limburg er wordt hier aandacht besteed aan de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Vergrijzing, het groeiend gebrek aan vakmensen, de instabiele flexibele schil van short stay internationale werknemers, de grote concurrentie op de arbeidsmarkt voor (hoog)opgeleid personeel en groeiende sectoren (zoals de zorg en het onderwijs) vragen extra aandacht. We werken aan een fitte beroepsbevolking, houden rekening met de ontwikkelingsmogelijkheden van het arbeidspotentieel en rusten het arbeidspotentieel via (bij) scholing uit voor de specifieke behoeften van onze regionale economie

### 3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

#### Hotelsector

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Dit is in principe een beleidsneutrale omzetting van de (beschreven) Omgevingsverordening. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2023.

De provincie Limburg beschouwt vrijetijdseconomie (leisure) als één van de Limburgse topsectoren. Dit dankzij het grote economisch belang van de sector zelf en vanwege de bijdrage die voorzieningen en evenementen leveren aan de kwaliteit van het Limburgse woon- en leefklimaat. De sector is evenwel, aldus de provincie, nogal versnipperd en er is onvoldoende synergie tussen individuele ondernemers en overheden. De provinciale opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het verbinden van de kwaliteiten van deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te maken c.q. te houden voor (nieuwe) doelgroepen.

Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van vrijetijdseconomie zijn de Limburgse principes zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg van belang, waaronder het zorgvuldig omgaan met ruimte. Dit houdt in dat er ruimte is voor nieuwe goede plannen in combinatie met het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het terugdringen van leegstand en het schrappen van plannen die niet aansluiten op de vraag. Een actuele vraag-aanbodanalyse en een bedrijfsontwikkelingsplan zijn noodzakelijke elementen bij het onderbouwen van het toevoegen van een vestigingsmogelijkheid.

#### Short stay

In Limburg is op dit moment sprake van een aanzienlijk aantal recreatieterreinen dat niet meer vitaal genoeg is om nog succesvol als toeristisch

bedrijf te functioneren. Om deze recreatieterreinen te revitaliseren of te saneren is geld nodig. Tegelijkertijd bestaat in Limburg nu ook een tekort aan huisvesting voor short-stay internationale werknemers, woonurgenten en statushouders.

Een oplossing hiervoor is het tijdelijk toestaan van de huisvesting van deze specifieke doelgroepen op te revitaliseren of te saneren recreatieterreinen via het toepassen van artikel 12.9. Daarbij gelden wel bepaalde voorwaarden. Een van die voorwaarden is dat een deel van de inkomsten uit de tijdelijke huisvesting wordt gebruikt voor de revitalisering of sanering van het recreatieterrein. Andere voorwaarden zijn dat er geen andere mogelijkheden zijn in de regio in bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen of er geen huisvesting mogelijk is binnen overige bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen. Daarnaast mag er geen samenloop zijn met een bedrijfsmatige toeristisch-recreatieve exploitatie.

Een kanttekening is wel dat de huisvesting van internationale werknemers leidt tot fricties wat leidt tot bijvoorbeeld negatieve/lage beoordelingen van het recreatieterrein op boekingsites. Het initiatief sluit aan bij het realiseren van geschikte woonruimte binnen bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van het stedelijk gebied en landelijke kernen.

### 3.3 Regio Zuid-Limburg

#### Visie Vrijtijdseconomie; Bestemming Zuid-Limburg 2030

De Zuid-Limburgse gemeenten en provincie Limburg hebben in 2019 een gezamenlijke toeristische visie en ontwikkelstrategie opgesteld. Als ambitie voor de toekomst is geformuleerd dat Zuid-Limburg een toekomstbestendige bestemming is, waarin:

- toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio;
- kwalitatieve groei boven kwantitatieve groei gaat;
- landschappelijke en stedelijke kwaliteiten elkaar versterken;

- de vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen;
- inwoners en gasten heel Zuid-Limburg kunnen beleven.

De visie legt de focus o.a. op kwaliteit en continue vernieuwing van het toeristisch-recreatieve product en relevante voorzieningen. De verweven landschappelijke en stedelijke kwaliteiten van Zuid-Limburg vormen de basis voor het toeristisch product. Er moeten nieuwe doelgroepen worden aangesproken en vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties moet beter in balans komen, kwalitatief en kwantitatief.

### 3.4 Gemeente Maastricht

#### Omgevingsvisie Maastricht 2040

De Omgevingsvisie 2040 is een strategische visie gericht op de fysieke leefomgeving van de gemeente Maastricht voor de langere termijn. Het is primair een instrument om het 'klimaat' voor leven, wonen, werken, recreëren, studeren et cetera in de gemeente te versterken. De visie wordt vertaald in een ruimtelijk streefbeeld.

Maastricht wil haar positie als motor voor de (Eu)regionale economie versterken en de lokale kwaliteiten van leven verbeteren door te investeren in een duurzame ontwikkeling. Uitgangspunt is een aantrekkelijke 'work-life balance'. Alle thema's t.a.v. de fysieke leefomgeving hebben een (in)directe relatie met de horecasector:

- het versterken van de (eu)regionale netwerkfunctie (sociaal en economisch), als sterke kennisregio met een hoge kwaliteit van leven;
- investeren in een toekomstbestendige leefomgeving, gezond en leefbaar voor alle gebruikers van de stad;
- in stand houden en uitbreiden van de plekken waar beleving en ontmoeting een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Maastricht, met concentratie van publieksaantrekkende functies en activiteiten in dynamische centra.

#### Visie binnenstad 2030

De Visie op de Binnenstad 2030 (juli 2014) beschrijft de gemeentelijke ambities voor de toekomstige binnenstad. De meest relevante beleidspunten in dit kader zijn:

- De harmonieuze samenleving  
In 2030 wonen, werken, ondernemen, studeren en recreëren de verschillende groepen in harmonie in de binnenstad. Met respect en ruimte voor elkaars wensen, interesse in elkaar en contact. Ook tolerantie en gastvrijheid t.a.v. bezoekers van buiten de stad zijn belangrijk. Onderscheidend, kwalitatief en vernieuwend ondernemen.
- De stad als proeftuin  
De binnenstad moet creatief talent en ondernemers meer ruimte geven.
- Energiek en Groen  
Belangrijk is een duurzaam gebruik van grondstoffen en energie.

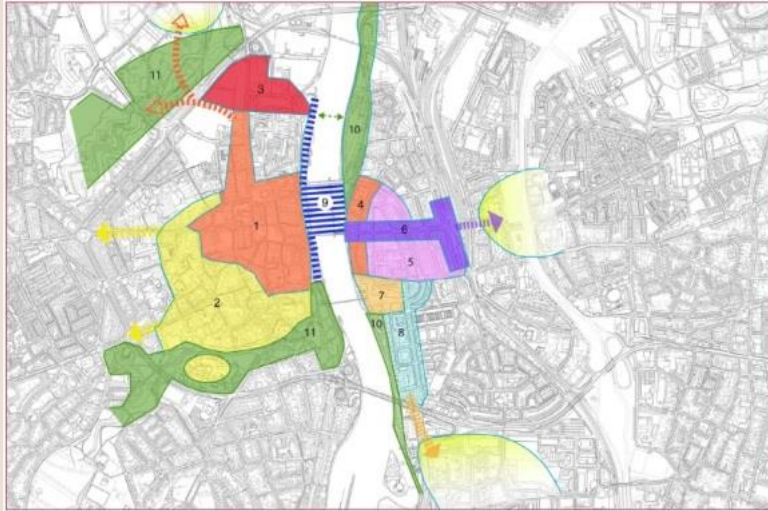
De binnenstad is in 2030, zo ambieert de visie, dynamisch en monumentaal maar jong ogend. Alle bewoners leven er samen, leren, werken en recreëren en ondernemersbelangen worden gezien en ondersteund.

Kwaliteiten die gekoesterd moeten worden zijn:

- kwaliteit;
- Maastrichtse eigenheid;
- stedelijke sfeer;
- internationale georiënteerde bevolking;
- innovatie;
- menselijke maat;
- genieten van het goede leven;
- gastvrijheid.

De planlocatie voor het nieuwe hotel ligt in het deelgebied Wyck-Singelkwartier. Het sfeerbeeld is hier conform de binnenstadsvisie gericht op een 'rustige sfeer'. Er bestaan hier, aldus de visie, vooral ontwikkelingskansen voor wonen met bedrijven en kantoren. Onderhavige ontwikkeling (hotel en short stay) past goed binnen dit profiel.





Figuur 8: Karakteristieke gebieden Binnenstad 2030

### Beleid toerisme algemeen

Maastricht heeft in haar Stadsvisie 2030 gekozen voor een aantal speerpunten: cultuurstad, internationale kennisstad en stedelijke woonstad. Een aantrekkelijke en gezonde hotellerie en horeca met een gastvrije ontvangst en service is uiteraard met name voor de profilering als cultuur- en kennisstad essentieel.

### Economische Visie Maastricht 2040

De gemeente maakt in deze visie de keuze voor een duurzame ontwikkeling van de binnenstad, met een evenwichtige balans tussen economische en sociale duurzaamheid. Gericht op het behoud van een economisch sterke binnenstad. Met een mix van functies die dynamisch, monumentaal maar ook “jong ogend” zijn en waar ondernemersbelangen worden gezien en ondersteund.

Tevens wil de gemeente graag overnachtingsmogelijkheden in de stad, die een andere verblijfsbeleving bieden dan het huidige aanbod, doordat ze onderscheidend en innovatief zijn.

### Hotelbeleid Maastricht

Het in 2009 vastgestelde hotelbeleid, geactualiseerd in 2015 en 2018, is nog steeds van kracht. Dit beleid is terughoudend en kritisch t.a.v. nieuwe ontwikkelingen. Voor nieuwe hotels is een toetsingskader opgesteld, die de eisen en voorwaarden voor nieuwe hotels in de gemeente formuleert. Bij uitbreiding van bestaande hotels wordt een haalbaarheidsstudie vereist vanaf 8 extra kamers en voor hotels groter dan 140 kamers voor uitbreidingen (in hetzelfde of naastgelegen pand) van 5% van het aantal bestaande kamers.

Naast diverse algemene criteria onderscheidt het toetsingskader twee soorten criteria:

- Markttechnisch ('genereren additionele vraag');
- Het hotel biedt meerwaarde voor de stad en trekt nieuwe gasten aan.
- Het zorgt voor meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod.
- Economisch/financieel, vooral gericht op het aantonen van de financiële haalbaarheid van het hotel door een meerjaren exploitatiebegroting.
- Tevens moeten initiatiefnemers zelf een SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats) uitvoeren omtrent de ontwikkeling. Deze wordt kritisch beoordeeld door de gemeente.

### Hotelbeleid 2015-2018

De ambitie van het geactualiseerde hotelbeleid in 2015 en 2018 was het makkelijker maken om ruimte te geven aan vernieuwende concepten. De gemeente streeft naar een goede leefbaarheid en duurzame ruimtelijke ordening als één van de publieke taken. Dit is zeker aan de orde indien een initiatief strijdig is met het bestemmingsplan. In dat geval moet een integrale afweging plaatsvinden op basis van leefbaarheid en (duurzame) ruimtelijke ordening over het al dan niet verlenen van een ontheffing, het nemen van een projectbesluit of het partieel herzien van een bestemmingsplan. Belangrijke criteria bij de integrale afweging zijn bijvoorbeeld de parkeerbalans, het niet evenredig schaden van het woonmilieu, de geschiktheid van het gebouw en het behoud van de monumentale kwaliteit.

Voor logiesverstrekkende bedrijven, waar sprake is van het vestigen van nieuwe hotelkamers, is daar het criterium “ruimte in de markt” aan toegevoegd.

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## **Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
+31 (0)20 506 19 99

## **Boxtel**

Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
+31 (0)411 850 400

## **Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
+31 (0)77 373 06 01

[info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)



## MEMO

PROJECT	BP Palace Wyck e.o.
PROJECTNR.	SLM022987
ONDERWERP	Actualisatie onderzoek stikstofdepositie
REFERENTIE	SLM022987.NOT001.v3.NG.NP
AUTEUR	[REDACTED]
DATUM	9 januari 2023

---

### 1 INLEIDING

In 2021 heeft de gemeente Maastricht het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. In het kader van deze beroepsprocedure zal de raad op korte termijn worden verzocht om een herstelbesluit te nemen. Het aspect stikstofdepositie is in het kader van de bestemmingsplanprocedure uitgebreid onderzocht<sup>1</sup>. Er is toen geconcludeerd dat als gevolg van de toekomstige gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie wordt verwacht en dat de bouwfase technisch en economisch uitvoerbaar is binnen de berekende maximaal toegestane emissie op jaarbasis. Samengevat is geconcludeerd dat de ontwikkeling geen significant negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het aspect stikstofdepositie vormde dan ook geen belemmering voor vaststelling van het plan.

Het wettelijk kader ten aanzien van het aspect stikstofdepositie heeft in tussentijd een aantal wijzigingen ondergaan, o.a. naar aanleiding van gerechtelijke uitspraken in andere dossiers. Daarnaast is het zo dat het wettelijk voorgeschreven rekeninstrument AERIUS Calculator jaarlijks wordt geactualiseerd. Op verzoek van de gemeente Maastricht is daarom in voorliggende notitie een actualisatie van het onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd uitgaande van het actuele wettelijke kader en op basis van de meest recente versie van AERIUS Calculator<sup>2</sup>.

### 2 WETTELIJK KADER

Op basis van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) is het verboden om een plan vast te stellen dat significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Indien de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar komen, zijn significante gevolgen uitgesloten. Toetsing aan de Wnb vindt plaats in 2 stappen: een voortoets en een passende beoordeling. Het wettelijk kader is onderstaand toegelicht.

Conform art. 2.8 lid 1 Wnb kan een plan dat significante gevolgen *kan* hebben op soorten en habitats pas worden vastgesteld nadat een passende beoordeling is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. Deze passende

---

<sup>1</sup> Lievense, Herontwikkeling Palace locatie, Onderzoek stikstofdepositie in het kader van het bestemmingsplan, rapportnummer SLM005927, d.d. 21.11.2019 (bijlage 5 bij de toelichting op het bestemmingsplan)

<sup>2</sup> AERIUS versie 2021.2

beoordeling moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. In dat geval dient ook een plan-MER (beoordeling) te worden opgesteld.

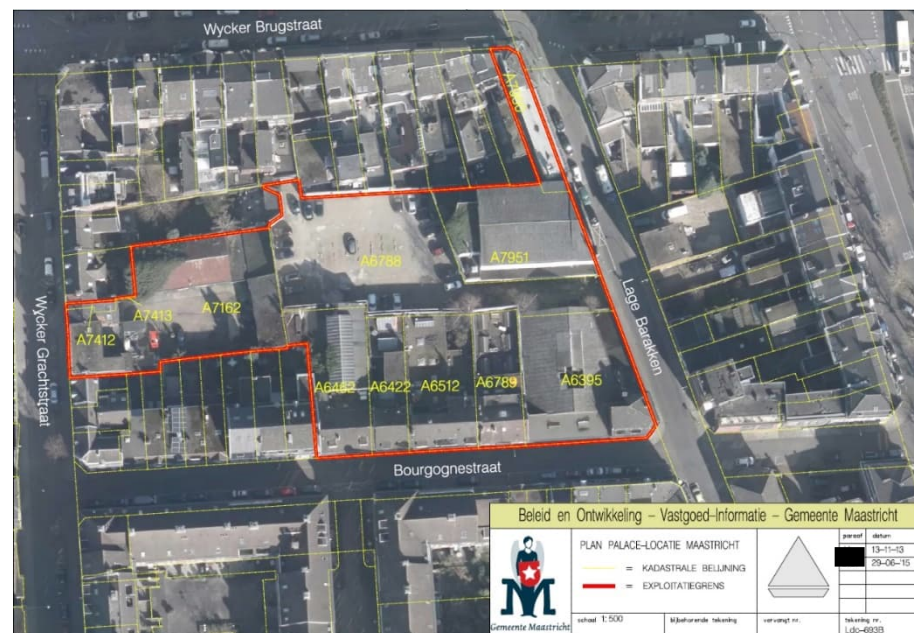
Om te bepalen of een passende beoordeling noodzakelijk is, moet dus in de voortoets worden bepaald of het plan significante gevolgen kan hebben. Daarom wordt in eerste instantie bepaald of het plan tot een toename van de stikstofdepositie kan leiden en zo ja, of significant negatieve effecten als gevolg van de berekende toename in één of meerdere Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten of niet.

Als gevolg van de uitspraak van de bestuursrechter d.d. 2 november 2022 kan geen gebruik meer worden gemaakt van de zogenaamde 'partiële bouwvrijstelling' voor stikstofdepositie die gold sinds 1 juli 2021. In voorliggend onderzoek is daarom zowel voor de sloop- en bouwfase als voor de toekomstige gebruiksfase opnieuw berekend of een toename van de stikstofdepositie te verwachten is. Als dit niet het geval is, kunnen significante gevolgen op voorhand worden uitgesloten, dan vormt de Wet natuurbescherming vanuit het aspect stikstofdepositie nog steeds geen belemmering voor het planvoornemen.

### 3 UITGANGSPUNTEN

#### 3.1 SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Lage Barakken. In figuur 3-1 is de ligging van het plan ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Figuur 3-1 Ligging plangebied Palace Wyck e.o. t.o.v. omgeving

Nadat de bestaande bebouwing is gesloopt, zullen binnen het plangebied een hotel en 7 stadsvilla's worden gerealiseerd, zie figuur 3-2. Tevens wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien waarvan de genoemde functies gezamenlijk gebruik zullen maken. De toegang tot deze parkeergarage wordt aan de Lage Barakken voorzien.

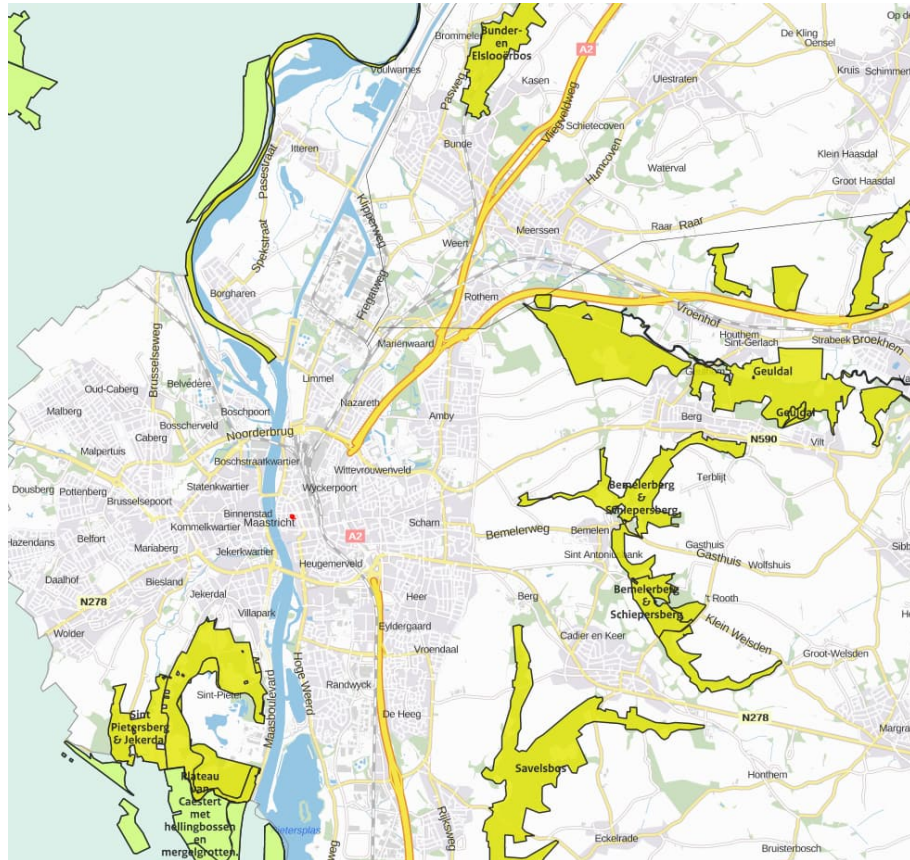


Figuur 3-2 Toekomstige situatie

In figuur 3-3 wordt de ligging van het plangebied getoond t.o.v. de omliggende Natura 2000-gebieden. In de onmiddellijke omgeving van het plan bevinden zich de volgende Natura 2000-gebieden:

- Sint Pietersberg & Jekerdal op circa 1,85 km afstand;
- Savelsbos op circa 3,5 km afstand;
- Bemelerberg & Schiepersberg op circa 3 km afstand;
- Geuldal op circa 4,5 km afstand;
- Bunder- en Elslooërbos op circa 6 km afstand.





Figuur 3-3 Ligging plangebied Palace Wyck e.o. (rode stip) t.o.v. nabijgelegen Natura 2000-gebieden

### 3.2 STIKSTOFEMISSIE

#### 3.2.1 REFERENTIESITUATIE

Binnen het plangebied vinden momenteel nog beperkt activiteiten plaats. De voormalige bioscoop is weliswaar niet meer in gebruik en ook op de overige percelen vinden geen activiteiten meer plaats, behalve ter plaatse van het binnenterrein. Dit binnenterrein wordt momenteel tijdelijk verhuurd als parkeerterrein voor zowel omwonenden als mensen die in de stad werkzaam zijn. Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling zal de verhuur van het parkeerterrein binnen afzienbare tijd beëindigd worden. De voertuigen die er nu parkeren veroorzaken een stikstofemissie. Vanuit een worstcase benadering wordt hier echter in voorliggend onderzoek niet mee 'gesaldeerd', er wordt dus geen referentiesituatie in rekening gebracht. Het is immers niet zeker wat de huidige gebruikers in de toekomst gaan doen: gaan ze op zoek naar een alternatieve parkeerplaats in de buurt of kiezen ze bijvoorbeeld voor het openbaar vervoer.

#### 3.2.2 SLOOP- EN BOUWFASE

De sloop- en bouwfase zullen leiden tot een tijdelijke extra stikstofemissie als gevolg van:

- brandstofverbranding door mobiele werktuigen op de locatie;
- brandstofverbranding door transporten voor aan- en afvoer van materieel, materiaal en personeel.

Met de sloopwerkzaamheden wordt ten vroegste in 2023 gestart. Ingeschat wordt dat de navolgende bouwwerkzaamheden circa 2 jaar in beslag zullen nemen. Oplevering en ingebruikname van het complete plan wordt op basis hiervan in 2026 verwacht.

Er is echter nog geen verdere detailinformatie bekend ten aanzien van de noodzakelijke sloop- en bouwwerkzaamheden. Daarom is, ten behoeve van voorliggend onderzoek, bepaald bij welke maximale emissie op jaarbasis als gevolg van deze sloop- en bouwfase geen toename van stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving zal plaats vinden, of anders gezegd bij welke maximale emissie geen depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar wordt veroorzaakt. In dat geval zijn significante gevolgen namelijk in ieder geval uitgesloten. Daarna is beoordeeld of het aannemelijk is dat het plan binnen deze maximale emissie gerealiseerd kan worden (en het plan dus uitvoerbaar wordt geacht). Om deze maximale emissie als gevolg van de bouwfase te kunnen bepalen zijn twee globale bronnen van stikstofemissie in AERIUS gemodelleerd:

- 1) Emissie als gevolg van brandstofverbranding mobiele werktuigen: hiervoor is een oppervlaktebron gemodelleerd ter plaatse van het plangebied. Voor deze bron zijn de standaard kenmerken uit AERIUS Calculator aangehouden voor de sector 'Mobiele werktuigen – Bouw en Industrie'. Voor de berekening is in eerste instantie uitgegaan van de toepassing van (relatief) schoon materieel met minimaal STAGE IV-motoren (bouwjaar 2014-2018), waarbij is uitgegaan van een gemiddeld brandstofverbruik van 15 liter/uur en de toevoeging van 6% AdBlue<sup>3</sup>. Vervolgens is onderzocht wat het effect is van de toepassing van nog schoner materieel met minimaal STAGE V-motoren (bouwjaar ≥ 2019) in combinatie met de toevoeging van 7% AdBlue.
- 2) Emissie als gevolg van brandstofverbranding bouwverkeer: hiervoor is een lijnbron gemodelleerd vanaf het plangebied. De beschouwde route voor het bouwverkeer loopt vanaf de bouwlocatie in twee richtingen naar de Wilhelminasingel. Vanaf de Wilhelminasingel kan worden verondersteld dat het bouwverkeer wordt *opgenomen in het heersende verkeersbeeld*<sup>4</sup>. Voor deze bron zijn de standaard kenmerken uit AERIUS Calculator aangehouden voor de sector 'Wegverkeer – Binnen bebouwde kom'.

### 3.2.3 GEBRUIKSFASE

In de toekomstige situatie is het plangebied ingevuld met een hotel met maximaal 81 hotelkamers, 12 familiekamers (die elk uit twee reguliere hotelkamers bestaan) en 45 hotelappartementen, 7 stadswoningen en een bijbehorende ondergrondse parkeergarage. Het hotel en de stadswoningen worden gasloos uitgevoerd. De enige relevante bron van stikstofemissie wordt dus gevormd door de verkeersaantrekkende werking van het plan.

De verkeersaantrekkende werking van het plan is bepaald in het rapport verkeersonderzoek

<sup>3</sup> O.b.v. het TNO-rapport 'Ligterink et al., 2021. 'AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NO<sub>x</sub> en NH<sub>3</sub> uitstoot van mobiele werktuigen'.

<sup>4</sup> Op basis van de *Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2021* dient dit verkeer te worden beschouwd tot het is opgenomen in het heersende verkeersbeeld en is dit het geval wanneer het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. De Wilhelminasingel kende op basis van het openbaar beschikbaar gestelde verkeersmodel voor de gemeente Maastricht (via [www.lcinity.nl](http://www.lcinity.nl)) in 2019 een verkeersintensiteit van respectievelijk 8.675 mvt/etm in noordelijke richting en 12.563 mvt/etm in zuidelijke richting, het bouwverkeer zal hiervan, op basis van een realistische aanname, altijd minder dan 1% bedragen.

<sup>5</sup> Royal Haskoning DHV, Herontwikkeling Palace Wyck, parkeren en verkeer locatie Palace, versie 2.1, november 2019.

opgesteld door Royal Haskoning DHV<sup>5</sup>. Op basis van het rapport bedraagt de verkeersgeneratie van het plan 186 motorvoertuigen per etmaal. In overleg met Royal Haskoning DHV is de voertuigverdeling vastgesteld op 166 lichte motorvoertuigen, 18 middelzware motorvoertuigen en 2 zware motorvoertuigen.

Ook dit verkeer is in de AERIUS berekening gemodelleerd als twee lijnbronnen met de standaard kenmerken uit AERIUS Calculator voor de sector 'Wegverkeer – Binnen bebouwde kom': één lijnbron met 83 lichte, 9 middelzware en 1 zware beweging per dag vanaf de locatie in noordelijke richting tot aan de aansluiting met de Wilhelminasingel en één lijnbron met 83 lichte, 9 middelzware en 1 zware beweging per dag vanaf de locatie in zuidelijke richting tot aan de aansluiting met de Wilhelminasingel. Vanaf de Wilhelminasingel wordt het verkeer *opgenomen in het heersende verkeersbeeld*<sup>6</sup>. Voor deze bron zijn de standaard kenmerken uit AERIUS Calculator aangehouden voor de sector 'Wegverkeer – Binnen bebouwde kom'.

### 3.3 REKENMETHODE

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator<sup>7</sup>. De berekeningen zijn uitgevoerd conform de toelichtingen opgenomen in de calculator en in de rekenconfiguratie "Wnb-rekenpunten (incl. eigen rekenpunten)". AERIUS berekent de depositiebijdrage per hexagoon. Dit gebeurt in eerste instantie alleen voor hexagonalen die relevant<sup>8</sup> zijn voor een toestemmingsbesluit op grond van de Wet natuurbescherming. Daarnaast is - conform de *Handreiking rekenen met nieuwe habitatkartering in AERIUS Calculator 21*<sup>9</sup> – ook gerekend in de rekenpunten uit het bij deze Handreiking horende GML-bestand. Het betreft alle rekenpunten ter plaatse van de door het wijzigingsbesluit toegevoegde hexagonalen met een (naderende) overschrijding van de KDW.

De berekeningen voor de sloop- en bouwphase zijn vanuit een worstcase benadering uitgevoerd voor het rekenjaar 2023. Met de sloop zal ten vroegste in 2023 worden gestart. De bouw zal naar verwachting circa 2 jaar in beslag nemen en worden uitgevoerd in 2024-2025. De berekeningen voor de gebruiksfase zijn worstcase uitgevoerd voor het rekenjaar 2026. Dit is conform planning het vroegste jaar dat de ontwikkeling als geheel in gebruik genomen zal worden. De gekozen rekenjaren zijn worstcase omdat door het schoner worden van voertuigen de emissie van de transportbewegingen in latere jaren afneemt.

## 4 RESULTATEN EN BEOORDELING

### 4.1 SLOOP- EN BOUWFASE

Voor de sloop- en bouwphase is bepaald dat, bij inzet van alleen STAGE IV verbrandingsmotoren (i.c.m. elektrisch materieel), een emissie van ten hoogste 47 kg NO<sub>x</sub> en circa 2 kg NH<sub>3</sub> op jaarbasis,

---

<sup>6</sup> Op basis van de *Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2021* dient dit verkeer te worden beschouwd tot het is opgenomen in het heersende verkeersbeeld en is dit het geval wanneer het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer. De Wilhelminasingel kende op basis van het openbaar beschikbaar gestelde verkeersmodel voor de gemeente Maastricht (via [www.lcinity.nl](http://www.lcinity.nl)) in 2019 een verkeersintensiteit van respectievelijk 8.675 mvt/etm in noordelijke richting en 12.563 mvt/etm in zuidelijke richting, de toekomstige verkeersaantrekkende werking van voorliggend plan bedraagt hiervan slechts 1 à 2%.

<sup>7</sup> AERIUS versie 2021.2.

<sup>8</sup> Hexagonalen zijn relevant wanneer ze (deels) overlappen met het leefgebied van een aangewezen stikstofgevoelige soort of een aangewezen stikstofgevoelig habitatype. Habitattypen en leefgebieden van habitatoorten zijn stikstofgevoelig wanneer hun kritische depositie waarde (KDW) kleiner is dan 2.400 mol/ha/jr.

<sup>9</sup> Handreiking-rekenen-met-nieuwe-habitatkartering-in-AERIUS-Calculator-21-v1.0.pdf (bij12.nl)

niet leidt tot een depositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Een dergelijke emissie kan door de aannemer op diverse manieren worden ingevuld, bijvoorbeeld:

- Een emissie op de bouwplaats van circa 45 kg NO<sub>x</sub> en circa 2 kg NH<sub>3</sub> op jaarbasis. Dit is overeenkomstig de verbranding van circa 7.875 liter brandstof door bouwmachines van STAGE klasse IV met een vermogen van 75 tot 560 kW. Uitgaande van een gemiddeld brandstofverbruik van 15 l/uur en de toevoeging van 6% AdBlue kan een dergelijke machine in dat geval circa 525 uur worden gebruikt. Daarnaast kunnen op jaarbasis dan nog circa 3.650 personenwagens en 1.825 vrachtwagens naar de bouwlocatie komen. Bovendien kan aanvullend ongelimiteerd met elektrisch materieel worden gewerkt.

Wanneer de aannemer de mogelijkheid heeft om alleen STAGE V-materieel toe te passen (i.c.m. elektrisch materieel) en er kan worden uitgegaan van de maximale toevoeging van 7% AdBlue, dan zijn meer draai-uren toegestaan. In dat geval is berekend dat een emissie van ten hoogste 21 kg NO<sub>x</sub> en circa 4 kg NH<sub>3</sub> op jaarbasis<sup>10</sup>, niet leidt tot een depositie op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Een dergelijke emissie kan door de aannemer op diverse manieren worden ingevuld, bijvoorbeeld:

- Een emissie op de bouwplaats van circa 19 kg NO<sub>x</sub> en circa 4 kg NH<sub>3</sub> op jaarbasis. Dit is overeenkomstig de verbranding van circa 16.125 liter brandstof door schonere bouwmachines van STAGE klasse V met een vermogen van 75 tot 560 kW. Uitgaande van een gemiddeld brandstofverbruik van 15 l/uur en de toevoeging van 7% AdBlue kunnen dergelijke machines in dat geval elk jaar circa 1.075 uur worden gebruikt. Daarnaast kunnen op jaarbasis dan nog circa 3.650 personenwagens en 1.825 vrachtwagens naar de bouwlocatie komen. Bovendien kan aanvullend ongelimiteerd met elektrisch materieel worden gewerkt.

Andere (gecombineerde) invullingen zijn uiteraard ook mogelijk. Het is aan de aannemer om het noodzakelijke bouwproces zo in te richten dat aan de maximale stikstofemissie op jaarbasis is voldaan en geen toename van de stikstofdepositie wordt veroorzaakt. Indien meer transportbewegingen nodig zijn dan hierboven omschreven, kan gekozen worden voor minder stikstofemissie op de bouwplaats door dus zoveel mogelijk gebruik te maken van STAGE V materieel of elektrisch materieel. Op basis van onze ervaring in soortgelijke sloop- en bouwprojecten wordt in ieder geval geconcludeerd dat het plan technisch en economisch uitvoerbaar is binnen de opgegeven randvoorwaarden ten aanzien van de stikstofemissie.

De invoergegevens en rekenresultaten uit AERIUS zijn toegevoegd in bijlage 1.

#### 4.2 GEBRUIKSFASE

In bijlage 2 zijn de invoergegevens en resultaten van de AERIUS-berekening voor de gebruiksfase weergegeven conform de uitgangspunten zoals omschreven in paragraaf 3.2.3. Geconcludeerd wordt dat er geen toename van de stikstofdepositie wordt berekend op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van de gebruiksfase heeft tevens een gevoeligheidsanalyse plaatsgevonden in bijlage 3. Geconcludeerd is dat zelfs een verdubbeling van de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie.

---

<sup>10</sup> Het toepassen van STAGE V-materieel en een groter percentage AdBlue leidt tot een relevant lagere NO<sub>x</sub>-emissie, maar wel een hogere emissie van NH<sub>3</sub>.

## 5 CONCLUSIE

Voor de sloop- en bouwfase van het plan 'Palace Wyck e.o.' is onderzocht hoeveel emissie niet leidt tot een berekende toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Afhankelijk van het type materieel dat wordt ingezet, zijn per jaar minimaal 525 tot 1.075 draai-uren op de bouwplaats toegestaan en kunnen minstens elk jaar 3.650 personenwagens en 1.825 vrachtwagens naar de bouwplaats komen. Op basis van onze ervaring in soortgelijke projecten wordt geoordeeld dat het gefaseerde sloop- en bouwplan hierbinnen technisch en economisch uitvoerbaar zal zijn. De realisatie van het plan leidt dus ook niet tot significant negatieve effecten in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Ook de ingebruikname van het plan 'Palace Wyck e.o.' leidt niet tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming vormt dus nog steeds geen belemmering voor dit plan.

# BIJLAGE

1

AERIUS BEREKENINGEN  
SLOOP- EN BOUWFASE

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*





## Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

WSP Nederland B.V.  
Gaetano Martinolaan 50,  
6229 GS Maastricht

## Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

BP Palace Wyck e.o.  
Sloop- en bouwfase - maximaal toegestane emissie op jaarbasis -  
toepassing STAGE IV materieel en 6% AdBlue

## Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

S5vWD1Fb9rYv  
10 december 2022, 13:01  
Wnb-rekengrid

## Totale emissie

Sloop- en bouwfase - maximaal toegestane emissie op  
jaarbasis - STAGE IV en 6% AdBlue - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2023	1,9 kg/j	47,0 kg/j

## Resultaten

Sloop- en bouwfase - maximaal toegestane emissie op  
jaarbasis - STAGE IV en 6% AdBlue - Beoogd -  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha) -  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha) -  
Grootste toename van depositie -  
Grootste afname van depositie -

Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
-------------------	---------	--------







Sloop- en bouwfase - maximaal toegestane emissie op jaarbasis - STAGE IV en 6% AdBlue (Beoogd),  
rekenjaar 2023

**Emissiebronnen**

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
 Mobiele werktuigen   Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning   Mobiele werktuigen op locatie	1,9 kg/j	44,9 kg/j
 Verkeersnetwerk	51,7 g/j	2,1 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |  |  |
|--|--|
|  Habitrichtlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                 |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitrichtlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                   |  |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Sloop- en bouwfase - maximaal toegestane emissie op jaarbasis - STAGE IV en 6% AdBlue" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

## Sloop- en bouwphase - maximaal toegestane emissie op jaarbasis - STAGE IV en 6% AdBlue, Rekenjaar 2023

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	Sloop- en bouwverkeer		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	1,4 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	86,4 g/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	34,2 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	10 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	5 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**2** Wegverkeer | Weg

Naam	Sloop- en bouwverkeer		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	0,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	44,3 g/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	17,5 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	10 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	5 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**3** Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen op locatie		NO <sub>x</sub>	44,9 kg/j		
			NH <sub>3</sub>	1,9 kg/j		
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele werktuigen op locatie	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	7875 l/j	525 u/j	473 l/j	NO <sub>x</sub>	44,9 kg/j
					NH <sub>3</sub>	1,9 kg/j

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.



### Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2021.2\_20221004\_3d4bf05159

Database versie 2021.2\_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:  
<https://www.aerius.nl/>

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



### Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

WSP Nederland B.V.  
Gaetano Martinolaan 50,  
6229 GS Maastricht

### Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

BP Palace Wyck e.o.  
Sloop- en bouwfase - maximaal toegestane emissie op jaarbasis -  
toepassing STAGE V materieel en 7% AdBlue

### Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

Ri6VRguxoED8  
10 december 2022, 13:02  
Wnb-rekengrid

### Totale emissie

Sloop- en bouwfase - maximaal toegestane emissie op  
jaarbasis - STAGE V en 7% AdBlue - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2023	3,9 kg/j	20,7 kg/j

### Resultaten

Sloop- en bouwfase - maximaal toegestane emissie op  
jaarbasis - STAGE V en 7% AdBlue - Beoogd -  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha) -  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha) -  
Grootste toename van depositie -  
Grootste afname van depositie -

Hoogste depositie Hexagon Gebied



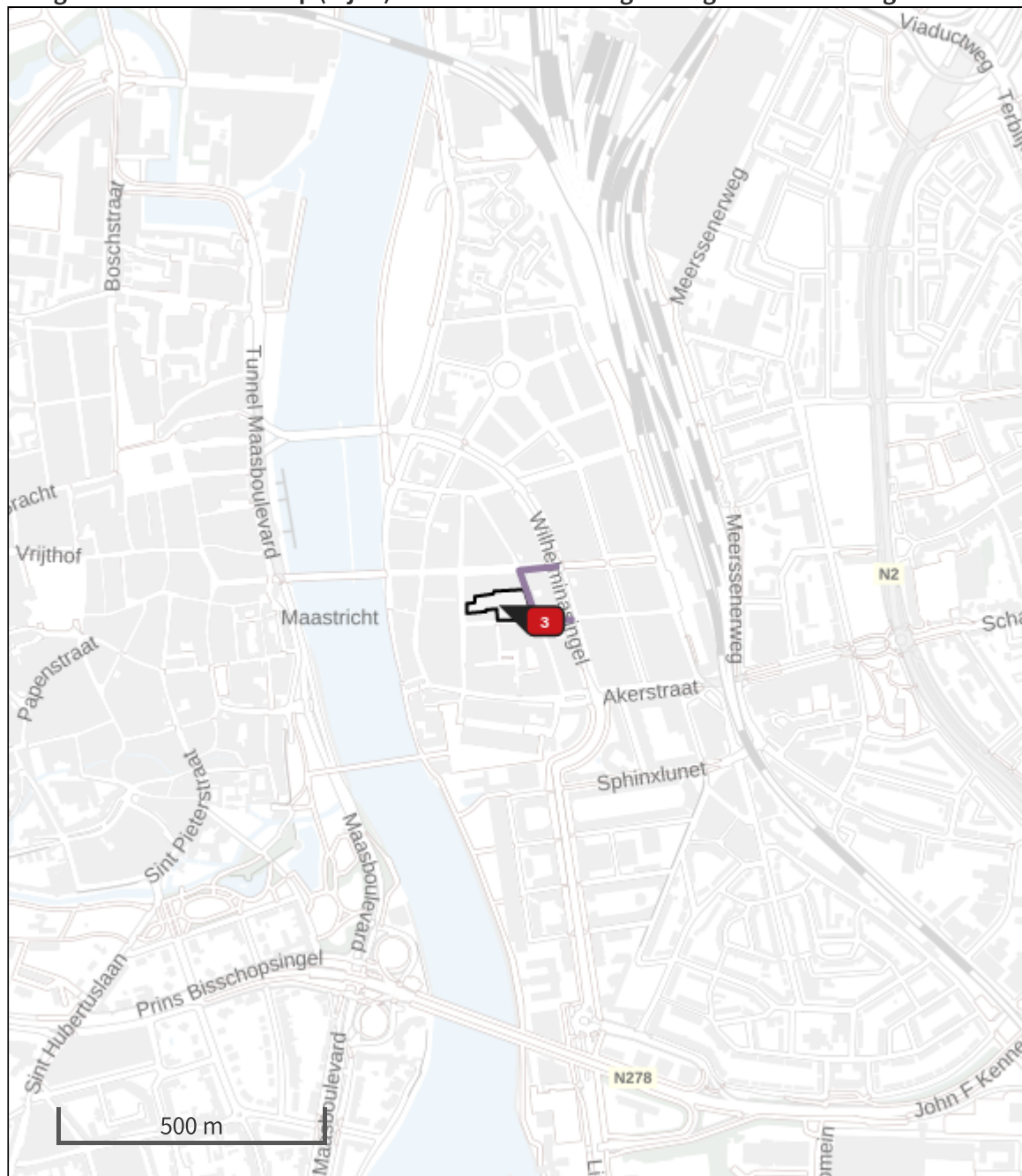
Sloop- en bouwphase - maximaal toegestane emissie op jaarbasis - STAGE V en 7% AdBlue (Beoogd),  
rekenjaar 2023



**Emissiebronnen**

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
 Mobiele werktuigen   Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning   Mobiele werktuigen op locatie	3,9 kg/j	18,6 kg/j
 Verkeersnetwerk	51,7 g/j	2,1 kg/j



Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |  |  |
|--|--|
|  Habitrichtlijn                 |  Grootste afname van depositie  |
|  Vogelrichtlijn                 |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitrichtlijn |  Hoogste totale depositie       |
|  Niet bepaald                   |  |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Sloop- en bouwfase - maximaal toegestane emissie op jaarbasis - STAGE V en 7% AdBlue" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

## Sloop- en bouwphase - maximaal toegestane emissie op jaarbasis - STAGE V en 7% AdBlue, Rekenjaar 2023

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	Sloop- en bouwverkeer	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	1,4 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	NO <sub>2</sub>	86,4 g/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	NH <sub>3</sub>	34,2 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-		
Type hoogte ligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	10 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	5 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**2** Wegverkeer | Weg

Naam	Sloop- en bouwverkeer	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	0,7 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	NO <sub>2</sub>	44,3 g/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	NH <sub>3</sub>	17,5 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-		
Type hoogte ligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	10 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	5 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**3** Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Mobiele werktuigen op locatie	NO <sub>x</sub>	18,6 kg/j			
		NH <sub>3</sub>	3,9 kg/j			
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele werktuigen op locatie	Stage-V, >= 2019, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	16125 l/j	1075 u/j	1128 l/j	NO <sub>x</sub>	18,6 kg/j
					NH <sub>3</sub>	3,9 kg/j

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.



### Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2021.2\_20221004\_3d4bf05159

Database versie 2021.2\_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

# 2

## AERIUS BEREKENING GEBRUIKSFASE



# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

WSP Nederland B.V.  
Gaetano Martinolaan 50,  
6229 GS Maastricht

## Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

BP Palace Wyck e.o.  
Gebruiksfase 7 stadsvilla's, 93 hotelkamers, 45  
hotelappartementen

## Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

ReuNVLUMh5Nk  
10 december 2022, 12:15  
Wnb-rekengrid

## Totale emissie

Gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2026	0,2 kg/j	3,6 kg/j

## Resultaten

Gebruiksfase - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename van depositie  
Grootste afname van depositie

Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		




Gebruiksphase (Beoogd), rekenjaar 2026

**Emissiebronnen**

Emissie NH<sub>3</sub>

Emissie NO<sub>x</sub>

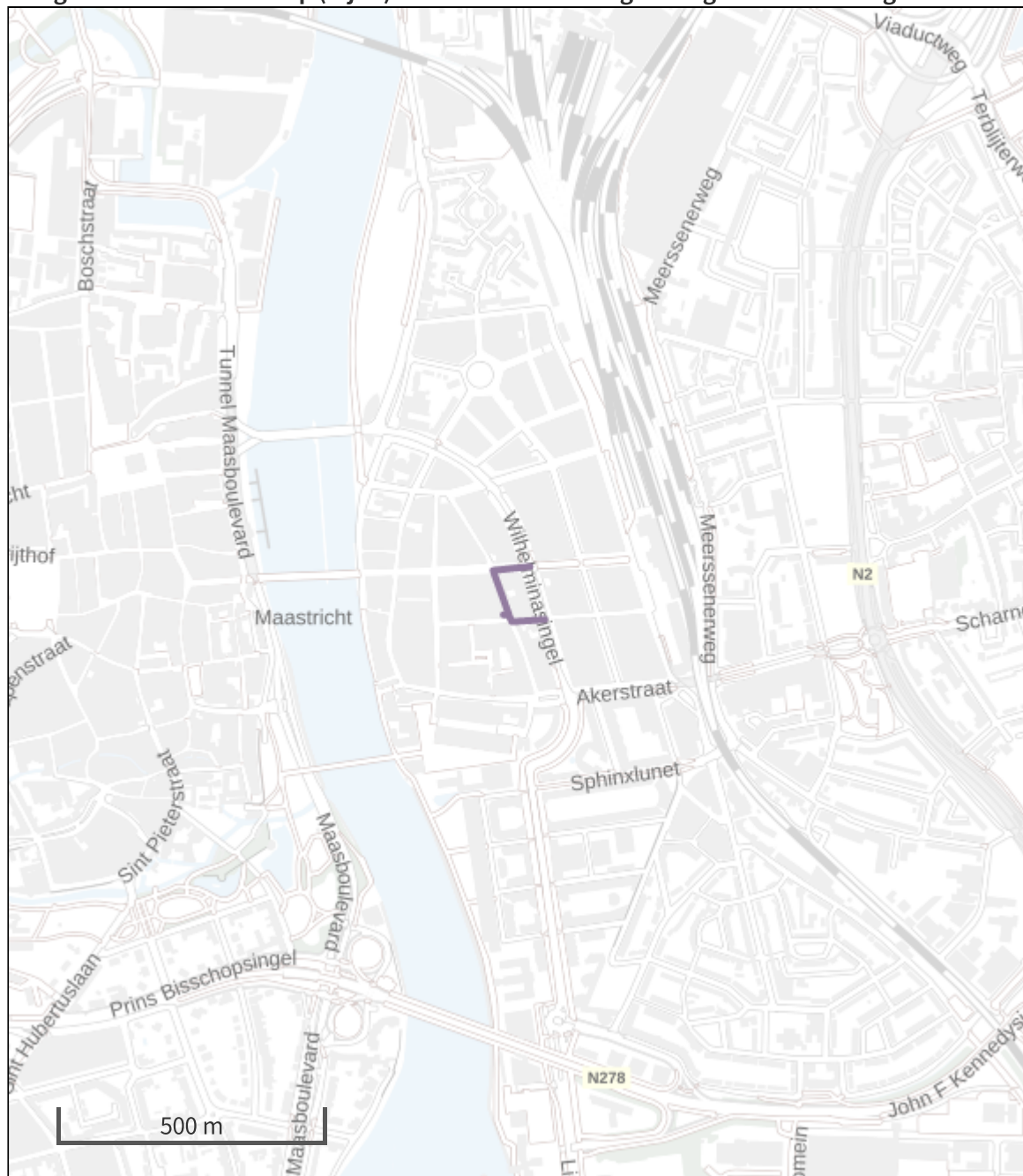
 Verkeersnetwerk



0,2 kg/j

3,6 kg/j



Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |   |                                  |   |                                |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Habitatrichtlijn                 |  | Grootste afname van depositie  |
|  | Vogelrichtlijn                   |  | Grootste toename van depositie |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totale depositie       |
|  | Niet bepaald                     |   |                                |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

## Gebruiksfase, Rekenjaar 2026

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeersgeneratie		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	2,4 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,3 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	0,1 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	83 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	9 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	1 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**2** Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeersgeneratie		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	1,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,1 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	56,6 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	83 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	9 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	1 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2021.2\_20221004\_3d4bf05159

Database versie 2021.2\_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

# BIJLAGE

# 3

AERIUS BEREKENING  
GEBRUIKSFASE  
GEVOELIGHEIDSANALYSE

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



### Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

WSP Nederland B.V.  
Gaetano Martinolaan 50,  
6229 GS Maastricht

### Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

BP Palace Wyck e.o.  
Gebruiksfase 7 stadsvilla's, 93 hotelkamers, 45  
hotelappartementen - gevoeligheidsanalyse

### Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

RrfXcEGjVWdx  
10 december 2022, 13:07  
Wnb-rekengrid

### Totale emissie

Gebruiksfase - gevoeligheidsanalyse - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2026	0,3 kg/j	7,3 kg/j

### Resultaten

Gebruiksfase - gevoeligheidsanalyse - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename van depositie  
Grootste afname van depositie

Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		




Gebruiksfasen - gevoeligheidsanalyse (Beoogd), rekenjaar 2026

**Emissiebronnen**

Emissie NH<sub>3</sub>

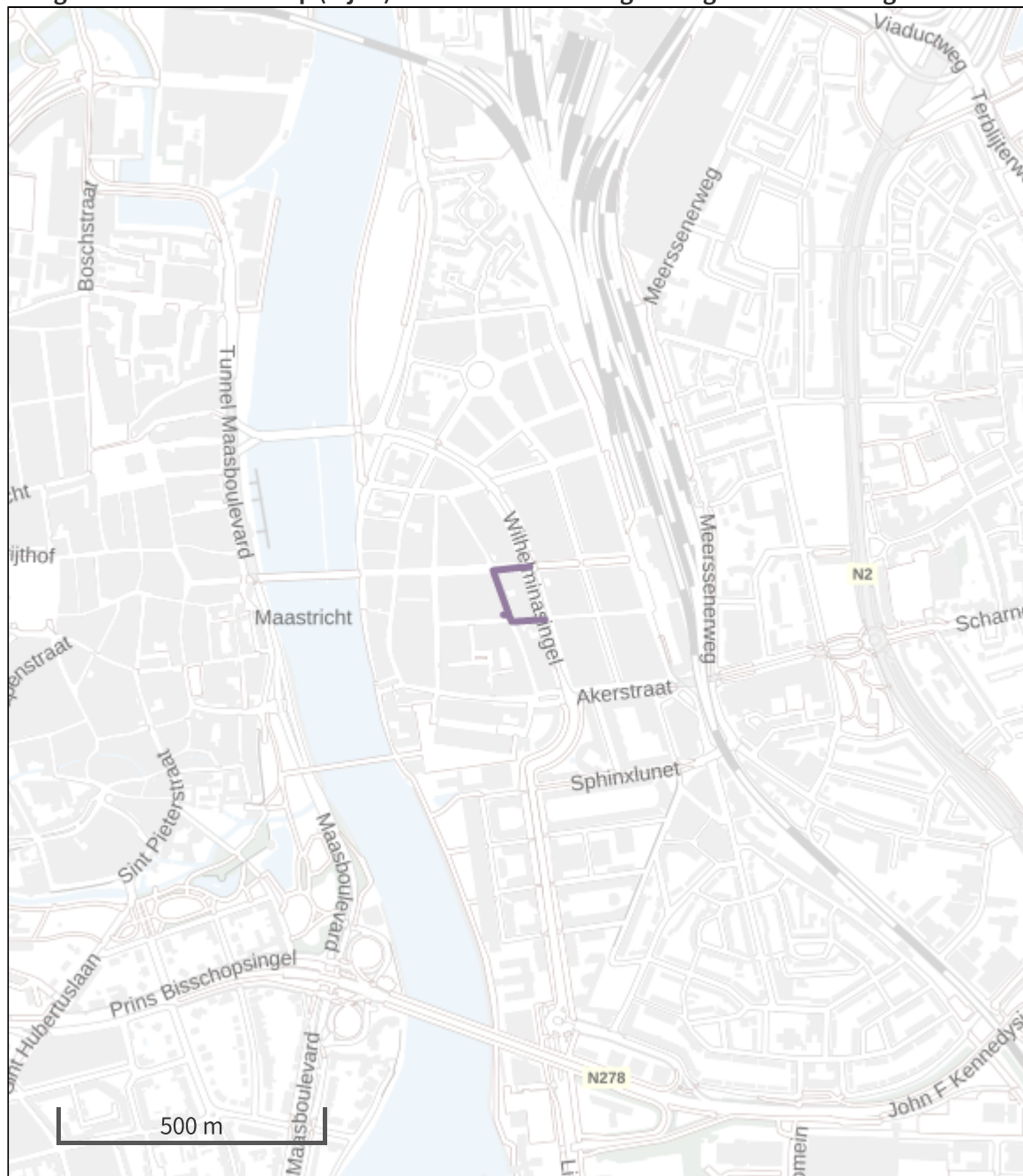
Emissie NO<sub>x</sub>







 Verkeersnetwerk

0,3 kg/j

7,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |   |                                  |   |                                |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Habitatrichtlijn                 |  | Grootste afname van depositie  |
|  | Vogelrichtlijn                   |  | Grootste toename van depositie |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totale depositie       |
|  | Niet bepaald                     |   |                                |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.



**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase - gevoeligheidsanalyse" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

## Gebruiksfasen - gevoeligheidsanalyse, Rekenjaar 2026

**1** Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeersgeneratie		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	4,8 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,5 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	166 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	18 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	2 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**2** Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeersgeneratie		Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	2,5 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,3 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	0,1 kg/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-		
Type hoogte ligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	166 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelzwaar vrachtverkeer	18 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	2 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2021.2\_20221004\_3d4bf05159

Database versie 2021.2\_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

# Hotel Palace Maastricht

## Toelichting aanpassing planregels mbt het hotelconcept in bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.”

Op 20 april 2021 heeft de gemeenteraad van Maastricht het bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.” vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet naast woningbouw tevens in een hotelontwikkeling. Aan het bestemmingsplan ligt voor de hotelontwikkeling de haalbaarheidsstudie Hotel ‘Maastricht Cinema Palace’ van 12 maart 2018 ten grondslag. Deze haalbaarheidsstudie is op 22 maart 2018 beoordeeld door ZKA. In de haalbaarheidsstudie is – conform het gemeentelijke hotelbeleid – aangetoond dat het concept voorziet in voldoende aanvullende vraag en dat er sprake is van een financieel haalbaar concept. In deze studie is uitgegaan van een hotelconcept dat voorziet in 105 units c.q. 93 hotelkamers waarvan 12 familiekamers en 45 hotelappartementen.

Het hotelconcept is vervolgens vertaald naar planregels in het op 20 april 2021 vastgestelde bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.”. In de planregels is vastgelegd dat er maximaal 93 hotelkamers, waarvan 12 familiekamers mogen worden gerealiseerd. Een familiekamer bestaat uit 2 hotelkamers die met elkaar verbonden kunnen worden. Alle 45 hotelappartementen mogen op grond van de vastgestelde planregels verhuurd worden voor verblijf van 1 dag tot 12 maanden.

De gemeenteraad is voornemens een herstelbesluit te nemen, waarbij het hotelconcept, zoals beoogd in de haalbaarheidsstudie, duidelijker en eenduidiger wordt geborgd in de planregels voor wat betreft het aantal hotelkamers en de verblijfsduur in de hotelappartementen.

Concreet betekent dit dat in de planregels wordt vastgesteld dat er maximaal 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers (die elk uit twee reguliere hotelkamers bestaan) en 45 hotelappartementen mogen worden gerealiseerd. Voor de hotelappartementen geldt een verblijfsduur van maximaal 6 maanden waarbij nog slechts maximaal 33 hotelappartementen tevens op de reguliere hotelmarkt mogen worden ingezet.

Deze aanpassing van de planregels heeft geen invloed op de door ons in 2018 beoordeelde financiële haalbaarheid en de additionele vraag.

### Ter toelichting is het volgende van belang

Het herstelbesluit voorziet in een aanpassing van 93 naar 105 hotelkamers (inclusief familiekamers). Voor deze aanpassing hoeft de financiële haalbaarheid niet opnieuw te worden onderzocht, dit omdat in de haalbaarheidsstudie reeds met 105 hotelkamer is rekening gehouden.

Conform de uitgangspunten uit de eerdere haalbaarheidsstudie wordt er thans voor gekozen om middels het herstelbesluit het aantal hotelappartementen dat tevens als hotelkamer mag worden gebruikt terug te brengen van 45 naar 33. Niet alle hotelappartementen zijn continu inzetbaar op de reguliere hotelmarkt. Er worden in ieder geval minimaal 12 hotelappartementen ingezet voor langdurige verhuur (verblijf vanaf 4 weken tot maximaal 6 maanden), c.q. worden deze niet ingezet als reguliere hotelkamer. Voor deze aanpassing aan de planregels kan dus ook worden teruggevallen op het haalbaarheidsonderzoek uit 2018.

Verder merken wij op dat de hierboven genoemde aanpassingen aan de planregels evenmin van invloed zijn op de conclusie dat sprake is van voldoende aanvullende vraag. De aanvullende vraag is immers gelegen in het Loyalty programma en het feit dat sprake is van een combinatie van hotelkamers en hotelappartementen. Deze aspecten wijzigen niet ten gevolge van de aanpassing van de planregels.

### Conclusie

Geconcludeerd moet worden dat de voorgenomen aanpassingen aan de planregels ten aanzien van het aantal hotelkamers en de verblijfsduur van de hotelappartementen niet leiden tot een wijziging van de conclusies in de haalbaarheidsstudie uit 2018.

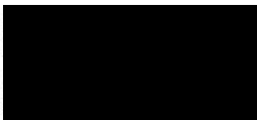
do 12-1-2023 12:22

Naar onze mening heeft het herstelbesluit geen significante gevolgen voor het haalbaarheidsonderzoek (d.d. 12 maart 2018) vanuit perspectief van de capaciteit van de ontwikkeling en de verblijfsduur voor de hotelappartementen. We zijn hierbij niet ingegaan op ontwikkelingen in de periode 2018-2023, bijvoorbeeld ten aanzien van de toenemende exploitatielasten, mogelijke aanbodwijzigingen en veranderende markomstandigheden.

Ten aanzien van de **hotelkamers** worden 81 reguliere hotelkamers en 12 familiekamers gerealiseerd. Het aantal eenheden (93) is terug te vinden in het potentiële maximale aantal kamernachten (93 kamers \* 365 dagen) in het haalbaarheidsonderzoek ( d.d. 12 maart 2018) . De prijs voor de familiekamers ligt uiteraard hoger, dit komt terug in de hogere 'rekenprijs' ten opzichte van de gemiddelde prijs. De exploitatiekosten en de kapitaallasten zijn doorgerekend op basis van normen en kengetallen uit 2018.

Voor de **hotelappartementen** wordt de verdeling nader gespecificeerd. 1. Maximaal 33 voor de reguliere hotelmarkt (= 73%) en 2. Minimaal 12 voor langdurig verblijf; vanaf 4 weken tot maximaal 6 maanden (=27%). Deze verdeling komt overeen met de opbouw zoals op pagina 43 van het haalbaarheidsonderzoek (d.d. 12 maart 2018) vermeld, daarbij vermeld dat langdurig verblijf geconcentreerd is in een periode van een maand tot drie maanden. Ten aanzien van de prijsstelling voor de hotelappartementen wordt op pagina 46 onderscheid gemaakt naar drie verblijfsperiodes: 1. langer dan een maand, 2. een week tot een maand en 3. één week. De verwachting van Sweco is dat maximaal een kwart van de gasten langer dan een maand verblijft. Dit komt overeen met het aandeel van 27% voor langdurig verblijf. Omdat de verwachting is dat de concentratie ligt tussen een maand en drie maanden, verwachten wij dat het herstelbesluit geen consequenties heeft voor de financiële haalbaarheid voor de hotelappartementen.

Met vriendelijke groet,



Brugstraat 1a  
5211 VS 's-Hertogenbosch  
T: 088 2100 200  
I: wijzijnginder.nl





Raadsvergadering	In te vullen door Documentbehandeling								
Volgnummer	In te vullen door Documentbehandeling								
Onderwerp	gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Palace Wyck e.o.								
Domeinvergadering	Fysiek								
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing								
Registratienummer	In te vullen door Documentbehandeling								
Collegevergadering	In te vullen door Documentbehandeling								
Portefeuillehouder	[REDACTED]								
Organisatieonderdeel	BO Ruimte								
Behandelend ambtenaar	[REDACTED]								
Bijlagen	<table><tr><td>Bijlagen 1a,1b</td><td>Raadsbesluit &amp; Staat van wijzigingen planregels en plantoelichting bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'</td></tr><tr><td>bijlage 2</td><td>Bijlage2_toelichting.pdf (separaat)</td></tr><tr><td>bijlage 3</td><td>bijlage3_planregels.pdf (separaat)</td></tr><tr><td>bijlage 4</td><td>bijlage4_verbeelding.pdf (separaat)</td></tr></table>	Bijlagen 1a,1b	Raadsbesluit & Staat van wijzigingen planregels en plantoelichting bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'	bijlage 2	Bijlage2_toelichting.pdf (separaat)	bijlage 3	bijlage3_planregels.pdf (separaat)	bijlage 4	bijlage4_verbeelding.pdf (separaat)
Bijlagen 1a,1b	Raadsbesluit & Staat van wijzigingen planregels en plantoelichting bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'								
bijlage 2	Bijlage2_toelichting.pdf (separaat)								
bijlage 3	bijlage3_planregels.pdf (separaat)								
bijlage 4	bijlage4_verbeelding.pdf (separaat)								

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt uw raad het bestemmingsplan "Palace Wyck e.o" gewijzigd vast te stellen. Uw raad heeft op 20 april 2021 het bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen zijn vijf beroepen aanhangig gemaakt bij de Raad van State. Er is gebleken dat in het vastgestelde bestemmingsplan bepaalde formuleringen niet juist en/of onduidelijk zijn. Ook komen de plantoelichting en de planregels op bepaalde onderdelen van het plan niet goed overeen. Het gaat niet om planinhoudelijke aanpassingen, maar om aanpassingen op juridisch/technisch gebied. Dit zijn zaken waar de Raad van State kritisch op kan zijn en waarbij vernietiging van onderdelen van het plan niet uitgesloten is. Omdat er



nog geen zitting is ingepland voor de beroepen, bestaat de juridische mogelijkheid om hangende de beroepen, het eerdere besluit van uw raad te wijzigen. Met de aanpassing wordt op onderdelen ook tegemoetgekomen aan de ingediende beroepen.

### **Beslispunten**

1. De planregels en de plantoelichting van het bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.” gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de vaststelling van 20 april 2021 conform de aangehechte Staat van wijzigingen (bijlage 2):
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.” het digitale bestand NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeo-vg02.GML als ondergrond wordt gebruikt.
3. De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.” op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

Tegen het besluit van uw raad van 20 april 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. zijn in 2021 zes beroepen ingediend bij de Raad van State. Op 28 oktober 2021 zijn de ingediende verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen afgewezen door de voorzieningenrechter (vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang). Eén beroep is nadien ingetrokken waarmee er thans nog vijf beroepen resteren. Een zitting in de bodemprocedure is nog niet ingepland door de Raad van State.

In december 2021 is het door de gemeente opgestelde verweerschrift (reactie op de beroepen) toegestuurd aan de Raad van State. Tot op heden zijn we nog niet uitgenodigd om op zitting te verschijnen. Ondertussen is wel gebleken (o.g.v. extern juridisch advies) dat er in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan bepaalde formuleringen niet juist en/of onduidelijk zijn. Ook matchen de plantoelichting en



de planregels op bepaalde, belangrijke onderdelen van het plan, niet goed. Daarmee lopen we het risico dat de Raad van State het besluit van uw raad vernietigt of via een tussenuitspraak de opdracht aan uw raad geeft om het besluit alsnog te repareren. Ook is er recent nieuwe jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het gebied van stikstof verschenen (Porthos-uitspraak), die aanleiding geeft het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect stikstof te actualiseren.

Met de wetenschap van de onjuistheden in het bestemmingsplan én omdat er nog geen zitting bij de Raad van State is gepland, geeft dit de mogelijkheid tot het nemen van een zogenaamd herstelbesluit door de raad. Het gaat niet zozeer om planinhoudelijke aanpassingen (een ander “programma”), maar aanpassingen op bestemmingsplan ‘technisch’ gebied. De wijzigingen voorzien met name in een verduidelijking van het aantal hotelkamers dat het plan mogelijk maakt (maar niet in een verruiming van het aantal kamers), het laten vervallen van de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van beschermde diersoorten en van de planregel die voorziet in een dynamische verwijzing naar het hotelbeleid. Ook wordt verduidelijkt c.q. nader geborgd dat met de hotelappartementen niet is beoogd de functie wonen mogelijk te maken.

Om te voorkomen dat met het laten vervallen van de eerder genoemde dynamische verwijzing naar het hotelbeleid een hotel in ruime zin mogelijk wordt gemaakt en niet uitsluitend het concept dat is getoetst aan het Hotelbeleid, worden aan de planregels enkele (beperkende) criteria toegevoegd die ertoe moeten leiden dat (uitsluitend) het aan het Hotelbeleid getoetste concept mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Met deze aanscherpende criteria wordt tevens deels tegemoetgekomen aan de beroepen van appellanten.

Er bestaat de juridische mogelijkheid om “hangende” de beroepen het eerdere besluit van de gemeenteraad te wijzigen of te vervangen. Op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht heeft het nieuw besluit ter vervanging of wijziging van het eerdere besluit dat onderwerp van geschil is in beroep, mede betrekking op dat nieuwe besluit. Dit houdt in dat de vijf appellanten die nog in beroep zijn, niet opnieuw in beroep hoeven te gaan. Voor zover een nieuwe appellant overweegt in beroep te gaan, geldt dat het beroep alleen kan worden gericht tegen de in het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. in het kader van het herstelbesluit aangebrachte wijzigingen.

Met het nieuwe gewijzigd raadsbesluit wordt ons inziens ook deels tegemoet gekomen aan de reeds ingediende beroepen.



Wij hebben de Raad van State 11 oktober 2022 geïnformeerd dat wij de raad in overweging willen geven in februari 2023 een herstelbesluit te nemen. De Raad van State is verzocht de zaak aan te houden en met deze omstandigheid rekening te houden met het inplannen van de zittingsdatum.

De initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling (2Rocks) heeft op 11 oktober 2022 de Raad van State eveneens verzocht om bij de planning van de zitting rekening te houden met het feit dat de gemeenteraad, mede naar aanleiding van een aantal beroepsgronden, in overweging wordt gegeven om tijdens de raadsvergadering van februari 2023 een zogenaamd 'herstelbesluit' te nemen dat met toepassing van artikel 6:19 Awb in onderhavige beroepsprocedure kan worden betrokken.

Bij het nemen van een herstelbesluit doet zich de vraag voor of opnieuw de procedure uit afdeling 3.4 van de Awb toegepast moet worden. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat een bestuursorgaan een besluit als bedoeld in artikel 6:19 van de Awb dat strekt tot wijziging van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, in beginsel dient voor te bereiden met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb indien het oorspronkelijke besluit met toepassing van die afdeling is voorbereid. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk:

- De raad kan na de vaststelling van het plan waarbij de zienswijze van een appellant niet of niet geheel is gehonoreerd, alsnog besluiten dat deze zienswijze dient te leiden tot een aanpassing van het plan, mits deze aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld.
- Verder wordt als uitzondering aangenomen de situatie dat het besluit als bedoeld in artikel 6:19 van de Awb wijzigingen van ondergeschikte aard bevat die de raad zonder dat de tegen het ontwerpplan ingediende zienswijzen daartoe aanleiding gaven, in het plan wil doorvoeren.

Met het toevoegen van enkele rapportages aan de plantoelichting is er geen sprake van een wezenlijk ander plan of van een niet-ondergeschikte wijziging. De wijzigingen in de planregels voorzien immers niet in een vergroting of verruiming van de met het vastgestelde bestemmingsplan beoogde (hotel)programma c.q. bouwvolume. De hoofdstructuur van het plan wordt er niet door gewijzigd. De overige wijzigingen in de planregels beschouwen wij eveneens als wijzigingen van





ondergeschikte aard, waardoor er niet eerst opnieuw een ontwerp bestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd. Al met al zijn wij daarmee van mening dat niet opnieuw de procedure uit afdeling 3.4 van de Awb toegepast moet worden. Mede naar aanleiding van de inhoud van de beroepen zijn er nieuwe onderzoeken verricht<sup>1</sup>.

Dit betreffen:

1. Aanvullend verkeersrapport RHDHV d.d. 30 november 2021
2. Aanvullende geluidsnotitie Spider Monkey d.d. 3 december 2021
3. Aanvullend bodemrapport d.d. 16 juni 2022 (Geonius, actualiserend onderzoek Palace Maastricht)
4. Rapportage BRO; Laddertoets hotel en short stay Cinema Palace, d.d. 23 december 2022
5. Ontheffing Wet Natuurbescherming, provincie Limburg, d.d. 2 februari 2022
6. Actualisatie onderzoek Stikstof, WSP, d.d. 9 januari 2023
7. Toetsing haalbaarheid Sweco en ZKA, d.d. 23 december 2022

Deze aanvullende onderzoeken zijn louter opgesteld ter verduidelijking dan wel ter actualisatie van bepaalde aspecten en leiden niet tot aanpassingen aan de planregels.

#### **Indicatoren.**

Niet van toepassing.

## **2. Argumenten.**

### *Gewijzigde vaststelling*

Het gebruik maken van gewijzigde vaststelling van een eerder raadsbesluit op grond van artikel 6:19 Awb is niet ongebruikelijk.

Er zijn voorbeelden van gemeenten die ook op deze manier handelen (zie bijvoorbeeld de gemeente Amersfoort inzake bestemmingsplan Podium<sup>2</sup>, de gemeente Den Haag inzake "Omgevingsplan Binckhorst"<sup>3</sup>) en de gemeente Nijmegen inzake bestemmingsplan Vossenpels Noord..

---

<sup>1</sup> De onderzoeken genoemd onder 1 t/m 3 zijn ook reeds bekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, alsmede de ontheffing Wet Natuurbescherming genoemd onder punt 5.

<sup>2</sup> Zie [hier](#) de uitspraak van de Raad van State

<sup>3</sup> Zie [hier](#) voor de uitspraak van de Raad van State



Mede gelet op het advies van de stadsadvocaat neemt uw raad met deze (extra) stap geen onverantwoord risico. Sterker nog, het tegenoverstelde wordt bewerkstelligd. De uiteindelijke motivering wordt hiermee versterkt, waarmee de kans op vernietiging van het raadsbesluit wordt verkleind. Daarnaast kan er tijdwinst worden behaald, door het voorkomen van een mogelijke tussenuitspraak van de Raad van State.

### **3. Alternatieven.**

Indien uw raad niet besluit tot gewijzigde vaststelling, dan kan dat de procespositie van de raad in beroep schaden. Een tussenuitspraak of (gedeeltelijke) vernietiging van het besluit van uw raad van 20 april 2021 is dan niet uitgesloten. Dit betekent dat de gewenste herontwikkeling in Wyck op losse schroeven kan komen te staan of dat er nog meer tijd nodig is om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen.

### **4. Financiën.**

Niet van toepassing.

### **5. Vervolg.**

Het nieuwe vaststellingbesluit wordt zes weken ter inzage gelegd. In theorie zou dan nog een nieuwe belanghebbende beroep kunnen indienen, maar dat is in dit geval onwaarschijnlijk nu immers reeds eerder beroep kon worden ingediend tegen het raadsbesluit van 20 april 2021 en nu het beroep zich immers uitsluitend kan richten tegen de inhoud van het wijzigingsbesluit.

Verder hoeft, zoals hiervoor reeds vermeld, Afdeling 3.4 Awb niet gevolgd te worden omdat het gaat om ondergeschikte wijzigingen en het niet leidt tot een ander (inhoudelijk) resultaat. Er hoeft dus niet eerst een ontwerpplan ter inzage te worden gelegd. Dit is ook de mening van de stadsadvocaat.

Het gewijzigd besluit zal onverwijld ter beschikking worden gesteld aan de Raad van State en wordt tevens gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State, echter dat kan – zoals reeds vermeld - uitsluitend zijn gericht tegen de inhoud van het wijzigingsbesluit. De vijf beroepen die reeds zijn ingediend tegen het eerdere raadsbesluit van 20 april 2021, worden van rechtswege aangemerkt als ook zijnde gericht tegen het



wijzigingsbesluit. De Raad van State zal deze partijen verzoeken om mee te delen of zij zich in het wijzigingsbesluit kunnen vinden en zo niet, welke gronden zij daartegen aanvoeren.

## 6. Participatie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn alle omwonenden, omliggende bedrijven en andere betrokken partijen destijds geïnformeerd. De partijen die in beroep zijn gegaan, zijn door ons geïnformeerd over het feit dat wij de Raad van State hebben laten weten dat wij uw raad in overweging willen geven in februari 2023 een herstelbesluit te nemen.

Het is de bedoeling om na het door uw raad te nemen herstelbesluit appellanten te informeren over de stand van zaken en het vervolg. Daarnaast volgt publicatie op de gebruikelijke wijze in het Gemeenteblad, zodat eenieder kennis kan nemen van het raadsbesluit.

Na de uitspraak van de Raad van State in de bodemprocedure worden alle omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de uitspraak en het vervolg.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

\_\_\_\_\_



Bijlage 1a.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. *In te vullen door Documentbehandeling.*,  
organisatieonderdeel BO Ruimte, no. *In te vullen door Documentbehandeling*

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening  
artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht

### BESLUIT:

1. De planregels en de plantoelichting van het bestemmingsplan "Palace Wyck e.o." gewijzigd vast te stellen ten opzichte van de vaststelling van 20 april 2021 conform de aangehechte Staat van wijzigingen (bijlage 2):
2. Te bepalen dat voor het bestemmingsplan "Palace Wyck e.o" het digitale bestand NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeo-vg02.GML als ondergrond wordt gebruikt.
3. De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Palace Wyck e.o" op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.



Bijlage 1b

**Staat van wijzigingen planregels en plantoelichting Bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.”**

<b>Huidig</b> (vastgesteld d.d. 20 april 2021)	<b>Nieuw</b> (gewijzigde vaststelling d.d. 28 februari 2023)
<b>1.45 familiekamer:</b> twee hotelkamers die met elkaar verbonden zijn via een afsluitbare tussendeur, waardoor deze benut kunnen worden voor families.	1.45 familiekamer: twee hotelkamers die met elkaar verbonden zijn via een afsluitbare tussendeur, waardoor deze benut kunnen worden voor families of groepen;
<b>1.50 gemeentelijk hotelbeleid:</b> het Hotelbeleid 2018, inclusief de actualisering, zoals vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 27.11.2018 of diens rechtsopvolger, alsmede de daarop gebaseerde 'Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht, d.d. 23.10.2019' of diens rechtsopvolger.	1.50 gemeentelijk hotelbeleid komt te vervallen.
1.51 tot en met 1.92 worden vernummerd naar 1.50 tot en met 1.91.	
<b>1.56 horeca:</b> een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten: [...] horeca van categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.	1.55 horeca: een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten: [...] horeca van categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel (inclusief bijbehorende gym/wellnessruimte), hotelappartement I en hotelappartement II, motel, pension en overige logiesverstrekkers.



**1.58 hotelappartement:**

een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden, waarbij de verblijfsduur minimaal 4 weken en maximaal een jaar bedraagt. Een hotelappartement is uitdrukkelijk niet bedoeld voor permanente bewoning.

**1.57 hotelappartement:**

een verblijfsaccommodatie die als volgt wordt onderverdeeld:

hotelappartement I:

een verblijfsaccommodatie voor maximaal 4 personen met een omvang van minimaal 35 m<sup>2</sup>, die bedoeld is voor het bedrijfsmatig aanbieden van logies met hotelservice, voor zowel kortdurend hotelverblijf alsmede voor langer verblijf van maximaal een half jaar aan natuurlijke personen die elders hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfsplaats hebben. Het appartement is voorzien van een pantry, toilet en een douche en is uitdrukkelijk niet bedoeld voor tijdelijke of permanente bewoning;

hotelappartement II:

een verblijfsaccommodatie voor maximaal 4 personen met een omvang van minimaal 35 m<sup>2</sup>, die bedoeld is voor het bedrijfsmatig aanbieden van logies met hotelservice, voor verblijf van minimaal 4 weken en maximaal een half jaar aan natuurlijke personen die elders hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfsplaats hebben. Het appartement is voorzien van een pantry, toilet en een douche en is uitdrukkelijk niet bedoeld voor tijdelijke of permanente bewoning.



<p><b>1.59 hotelkamer:</b> een verblijfsaccommodatie voor twee personen, die uitsluitend bedoeld is voor kort hotelverblijf. Een hotelkamer is uitdrukkelijk niet bedoeld voor tijdelijke of permanente bewoning.</p>	<p><b>1.58 hotelkamer:</b> een verblijfsaccommodatie met een omvang van minimaal 22 m2 voor maximaal twee personen die uitsluitend bedoeld is voor kortdurend hotelverblijf (maximaal 4 weken). Een hotelkamer is uitdrukkelijk niet bedoeld voor tijdelijke of permanente bewoning.</p>
<p><b>Artikel 5 Gemengd-2</b> 5.1 Bestemmingsomschrijving [...] a. horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5 (h=5)', met dien verstande dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijk hotelbeleid;</p>	<p><b>Artikel 5 Gemengd-2</b> 5.1 Bestemmingsomschrijving [...] horeca van categorie 5 bestaande uit een hotel in het segment viersterren superieur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5 (h=5)';</p>
<p><b>5.2.2 Voorwaardelijke verplichting beschermde diersoorten</b> Het bestaande gebouw van de voormalige bioscoop mag pas worden gesloopt nadat uit een recent ecologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Indien daarentegen uit dit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van de aanwezigheid van beschermde diersoorten, dan mag het betreffende gebouw pas worden gesloopt na het treffen van compenserende maatregelen ter bescherming van deze diersoorten en nadat ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming is verkregen.</p>	<p><b>5.2.2 Voorwaardelijke verplichting beschermde diersoorten</b> komt te vervallen.</p>



<b>5.2.3 tot en met 5.2.5 worden vernummerd naar 5.2.2 tot en met 5.2.4.</b>	
<b>5.5.1 Voorwaardelijke verplichting</b> Het toegestane gebruik van de gronden binnen deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 5 lid 1, mag uitsluitend plaatsvinden indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-geluidwerende voorziening [sba-gw]' een geluidwerende voorziening aanwezig is in de vorm van een bouwwerk met een minimale bouwhoogte van 2 meter.	5.5.1 Voorwaardelijke verplichting Het toegestane gebruik van de gronden binnen deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 5 lid 1, mag uitsluitend plaatsvinden indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-geluidwerende voorziening [sbagw]' een geluidwerende voorziening aanwezig is en in stand wordt gehouden in de vorm van een bouwwerk met een minimale bouwhoogte van 2 meter en conform het akoestisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 2b bij de plantoelichting.
<b>5.5.5 Horecafuncties</b> Ten aanzien van de conform artikel 5 lid 1 sub a. en b. toegestane horecafuncties gelden de volgende gebruiksregels: a. binnen de gezamenlijke aanduidingen 'horeca van categorie 5' is gezamenlijk een hotel toegestaan met 93 hotelkamers (waarvan 12 familiekamers) en 45 hotelappartementen; b. de 45 hotelappartementen als bedoeld onder a. mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotelappartementen' worden gerealiseerd; c. binnen de aanduiding 'horeca van categorie 3' is een restaurant met een loungebar op de begane grond, behorende bij het hotel ter plaatse, met een totale oppervlakte van maximaal 350 m <sup>2</sup> b.v.o. toegestaan.	Artikel 5.5.5 Horecafuncties Ten aanzien van de conform artikel 5 lid 1 sub a. en b. toegestane horecafuncties gelden de volgende gebruiksregels: a. binnen de gezamenlijke aanduidingen 'horeca van categorie 5' is gezamenlijk een hotel toegestaan met maximaal 81 hotelkamers, maximaal 12 familiekamers, maximaal 33 hotelappartementen I en maximaal 12 hotelappartementen II; b. de hotelappartementen I en hotelappartementen II als bedoeld onder a. mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotelappartementen' worden gerealiseerd; c. binnen de aanduiding 'horeca van categorie 3' is een restaurant met een loungebar op de begane grond, behorende bij het hotel ter plaatse en uitsluitend ten behoeve van de gasten van dat hotel, met een totale oppervlakte van maximaal 350 m <sup>2</sup> b.v.o. toegestaan. d. de hotelkamers en de familiekamers als bedoeld onder a. mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan dat 33





	hotelappartementen I en 12 hotelappartementen II zijn gerealiseerd.
--	--

### **Plantoelichting:**

#### *Wijzigingen toelichting:*

Aan de toelichting worden de volgende bijlagen toegevoegd:

- Aanvullend verkeersrapport RHDHV d.d. 30 november 2021
- Aanvullende geluidsnotitie Spider Monkey d.d. 3 december 2021
- Aanvullend bodemrapport d.d. 16 juni 2022 (Geonius, actualiserend onderzoek Palace Maastricht)
- Ontheffing Wet Natuurbescherming, provincie Limburg, d.d. 2 februari 2022
- Rapportage BRO inzake onderbouwing Ladder d.d. 23 december 2022
- Actualisatie onderzoek Stikstof, WSP, d.d. 9 januari 2023
- Toetsing haalbaarheid Sweco en ZKA, d.d. 23 december 2022

De aanpassingen die zien op verduidelijking van het aantal hotelkamers en de hotelappartementen hebben geleid tot tekstuele aanpassingen (in de paragrafen 1.1.1, 1.3, 2.1.4, 2.3.5, 4.2., 4.4, 5.10, 6.1 en 6.2.4).

In paragraaf 2.1. is de reeds op 2 februari 2022 verleende ontheffing Wet Natuurbescherming expliciet vermeld.

In paragraaf 2.1.2 is de niet van toepassing zijnde planfiguur van het uitwerkingsplan geschrapt uit de toelichting en is het alsnog opgestelde Ladderonderzoek van BRO (23 december 2022) toegelicht.

In paragraaf 2.3.6 is de tekst wat betreft haalbaarheid geactualiseerd.

In paragraaf 4.2. is ook aangegeven dat het restaurant uitsluitend voor hotelgasten is bedoeld.

In paragraaf 5.4 is de verleende ontheffing Wet Natuurbescherming eveneens expliciet vermeld en wordt ingegaan op het alsnog opgestelde aanvullende stikstofonderzoek door WSP van 9 januari 2023.