

Omgevingsvergunning

Ontwikkeling De Stuers

In opdracht van Camille Oostwegel Patrimonium BV

NL.IMRO.0935.OMGVDeStuers-ON01

ONTWERP

20 december 2023, laatstelijk gewijzigd 17 april 2024



Contactpersoon

5.1.2e

Arcadis Nederland B.V.
Maastricht

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5	
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Verklaring van geen bedenkingen	6
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	7
Hoofdstuk 3	Vigerend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 4	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	26
5.3	Natuur	30
5.4	Water	32
5.5	Verkeer en parkeren	33

5.6	Bodem	34
5.7	Luchtkwaliteit	36
5.8	Externe veiligheid	38
5.9	Milieuzonering	40
5.10	Geluiduitbreiding	41
5.11	Schaduwwerking	42
5.12	Duurzaamheid	43
5.13	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.	44
Hoofdstuk 6	Ruimtelijke aanvaardbaarheid	45
6.1	Afwijkingen project	45
6.2	Ruimtelijke aanvaardbaarheid	45
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	46
7.1	Economische uitvoerbaarheid	46
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de ruimtelijke aanvaardbaarheid aan te tonen van de voorgenomen ontwikkeling van de uitbreiding van het Kruisherhotel in Maastricht op de locatie van "De Stuers" aan de Kruisherengang 12 en aan de Calvariestraat 4/4a te Maastricht.

De voorgenomen uitbreiding voorziet in de toevoeging van 52 hotelkamers, een restaurant met keuken, opslagruimte een multifunctionele ruimte met cateringruimte, een fitnessruimte, kantoorruimte en personeelsruimte.

Omdat deze ontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd, dient op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c en artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan te worden aangevraagd.

Het voorliggend document vormt de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing voor onderhavig initiatief. In hoofdstuk 2 wordt de projectbeschrijving gegeven, in hoofdstuk 3 komt het vigerend bestemmingsplan aan de orde, in hoofdstuk 4 wordt het belangrijkste beleidskader besproken, in hoofdstuk 5 worden de relevante milieuhygiënische aspecten uiteengezet, in hoofdstuk 6 wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project onderbouwd en in hoofdstuk 7 worden tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied, kadastraal bekend als Maastricht MTT00-B-4615 (De Stuers) en MT00-B-4385 (Calvariestraat 4/4a), bevindt zich in het centrum van Maastricht aan de Kruisherengang tussen de bebouwing aan de Calvariestraat en de 'Maastricht Institute of Arts' aan het Herdenkingsplein. Via een 'luchtbrug' over de Kruisherengang wordt De Stuers verbonden met het Kruisherhotel.



Ligging projectgebied

1.3 Verklaring van geen bedenkingen

Het College van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project een omgevingsvergunning verlenen in strijd met het bestemmingsplan. Het wettelijk kader wordt sinds 1 oktober 2010 gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In deze wet wordt aangegeven dat voor onderhavig project de benodigde omgevingsvergunning voorzien dient te worden van een ruimtelijke onderbouwing. De bevoegdheid tot het verlenen van de vergunning ligt bij het College van burgemeester en wethouders. Op de voorbereiding van de vergunningverlening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing met daarbij vermeld een aantal afwijkende voorwaarden. Voordat de vergunning kan worden verleend dient een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad te zijn ontvangen, tenzij het project valt binnen een categorie van gevallen waarvoor de raad heeft besloten dat geen verklaring nodig is.

Indachtig het raadsbesluit van 28 juni 2011 dient de raad in dit geval een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

Context

Maastricht is een historisch gegroeide stad. De historische stad toont nog altijd de sporen van de eerste en de tweede omwalling. Tussen de eerste en de tweede omwalling werden veel religieuze gebouwen met hun tuinen aangelegd. Deze bijzondere ruimtelijke ontwikkeling is nog steeds beleefbaar, maar kan een extra impuls gebruiken.

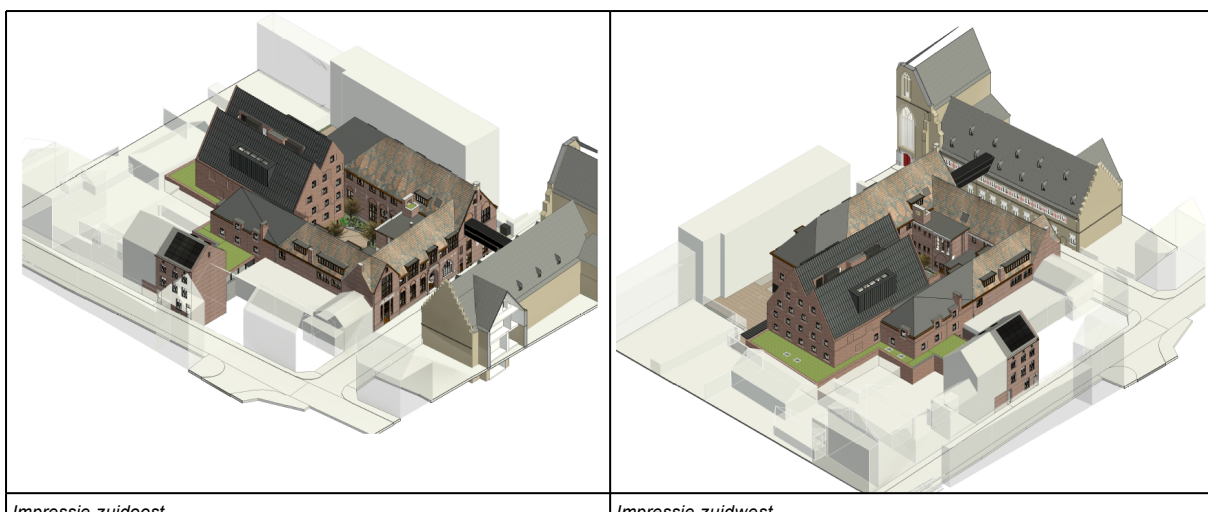
De historische bebouwing in Maastricht is kenmerkend ten opzichte van de meeste andere historische steden in Nederland. Het dakenlandschap van Maastricht wordt voornamelijk gevormd door langskappen in plaats van dwarskappen, zoals in de meeste andere steden. Het stratenpatroon is wisselend van gothoogte en kent hoogteaccenten door de enorme kapvormen of verscholen hoogbouw achter de bebouwing aan de straat.

De laatste verbouwing van het Kruisherenklooster was begin jaren 2000, toen de kerk en het klooster werden omgebouwd tot het Kruisherenhotel. Dit resulteerde in een unieke ervaring en een nieuwe bestemming in de stad. Het daklandschap van Maastricht vormt de inspiratiebron voor het bouwvolume om het potentieel van De Stuers te benutten en de transformeren naar een hotel. De herontwikkeling van De Stuers is de kans om dit stukje stad verder te ontwikkelen. Het versterken van de hotelfunctie past in het vergroten van de dynamiek van de binnenstad. Daarbij is nadrukkelijk aandacht besteed aan de monumentale waarden van De Stuers en de directe omgeving.

Project

De Stuers is net zoals het Kruisherenklooster gelegen binnen de tweede omwalling van de historische stad Maastricht. Het Kruisherenklooster had in het verleden de ruimte om zelfvoorzienend te zijn door haar grote kloostertuinen. Nu de stad verder verdicht is, zijn er nog delen van deze ruimtelijke kwaliteit beleefbaar. De stedelijke ruimte aan de Kommel en het Herdenkingsplein zijn restanten van deze historische kwaliteit.

De voorgestelde uitbreiding is een logische voortzetting van De Stuers. Door de zuid- en noordvleugel te verlengen ontstaat op natuurlijke wijze een uitbreiding van De Stuers en ontstaat een logische verbinding met de aanbouw op het binnenterrein en de functies in het pand aan de Calvariestraat. De dakhoek en de hoogte van de lage en hoge dakgoten van De Stuers zijn richtlijnen voor het volume van de uitbreiding in combinatie met de gewenste opzet voor de nieuwe functies van het hotel. Bij de aanbouw wordt uitgegaan van de bestaande gothoogte met daarbovenop een dak. De maximale nokhoogte van het hoofdvolume is circa 20,82 meter.



Impressie zuidoost

Impressie zuidwest



Het programma (zie Bijlage 1) voor De Stuers is een natuurlijke uitbreiding van het Kruisherhotel en sluit via een luchtbrug naadloos aan op het bestaande hotelcomplex. Met de toevoeging van 52 kamers omvat het Kruisherhotel in totaal 111 kamers. De publieke functies, zoals het café/restaurant en de multifunctionele ruimte voor circa 145 gasten met 2 breakoutruimten bevinden zich op de begane grond en zijn direct toegankelijk vanaf de Kruisherengang. Deze publieke functies hebben een directe relatie met de binnentuin met terras. Ook de fitnessruimte is op de begane grond gesitueerd. Daarnaast biedt de begane grond ruimte aan de keuken en een cateringruimte met opslagruimten, de lunchruimte voor medewerkers, een interne afvalopslag/containerruimte en een interne fietsenstalling. De 52 hotelkamers worden verdeeld over de aanwezige verdiepingen in zowel De Stuers als het nieuwe gedeelte.

In de kelder onder het nieuwe gedeelte zijn de technische ruimten en de kleedruimten voor medewerkers voorzien. In de kelder van De Stuers zijn toiletten en de garderobe ten behoeve van de multifunctionele ruimte en het restaurant voorzien.

Op de begane grond van het pand aan de Calvariestraat wordt het hoofdkantoor van Oostwegel Collection ondergebracht.

Hoofdstuk 3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan "Centrum" vastgesteld 21 mei 2013;
- Facetbestemmingsplan Short Stay, vastgesteld 5 januari 2016;
- Facetbestemmingsplan Parkeren, vastgesteld 29 mei 2018;
- Facetbestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting, vastgesteld 28 mei 2019.

Bestemmingsplan "Centrum"

Het projectgebied is grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk' en deels als 'Gemengd - 1' respectievelijk 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Op het projectgebied liggen vervolgens nog een:

- dubbelbestemming "Waarde - Maastrichts Erfgoed" met de functie-aanduidingen 'archeologische zone a', 'beschermd stadsgezicht' en 'cultuurhistorisch attentiegebied.'
- gebiedsaanduiding "overige zone - Horeca-overig Centrum (C)".

Verder is er een bouwvlak (De Stuers) opgenomen met maatvoeringen en een specifieke bouwaanduiding 'rijksmonument'.



Uitsnede bestemmingsplan "Centrum"

Bestemming Maatschappelijk

De op verbeelding als "Maatschappelijk" aangegeven gronden zijn ter plaatse van het projectgebied bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen, conform de begripsbepaling in artikel 1, lid 65*;
- aan de maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte horeca in de categorieën 1 en 2;
- aan de maatschappelijke voorzieningen ondergeschikte detailhandel;
- wonen met zorg;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

* *Maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, zoals openbaar bestuur*

(kantoren e.d.), artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- de bestaande goothoogte mag niet worden overschreden; dit is de goothoogte zoals vermeld in bijlage 3 'Bestaande situatie functies en goothoogten' van de regels (voor het projectgebied 8 meter);
- het doorbreken van panden is niet toegestaan.

Bestemming Gemengd - 1

De op de verbeelding als 'Gemengd - 1' aangegeven gronden zijn ter plaatse van het projectgebied bestemd voor:

- bestaande detailhandel op de begane grond, in de kelders en, voor zover voldaan wordt aan de 3-jaarsclausule, op de verdiepingen;
- bestaande (publieksaantrekkende) dienstverlening op de begane grond, in de kelder en op de verdiepingen;
- bestaande horeca 1** op de begane grond, in de kelder en, voor zover voldaan wordt aan de 3-jaarsclausule, op de verdiepingen;
- bestaande horeca categorie 2*** op de begane grond, in de kelder en, voor zover voldaan wordt aan de 3-jaarsclausule, op de verdiepingen;
- bestaande horeca categorie 3**** op de begane grond, in de kelder en, voor zover voldaan wordt aan de 3-jaarsclausule, op de verdiepingen;
- bestaande horeca categorie 4*****, voor zover voldaan wordt aan de 3-jaarsclausule, op de begane grond, in de kelder en op de verdiepingen
- bestaande horeca categorie 5***** op de begane grond, in de kelders en op de verdiepingen;
- bestaande kantoren met baliefunctie, voor zover ze voldoen aan de 3-jaarsclausule, op de begane grond en in de kelders en op de verdiepingen;
- bestaande kantoren zonder baliefunctie op de begane grond, in de kelders en op de verdiepingen;
- bestaande cultuur en ontspanning met daaraan ondergeschikte horeca op de begane grond, in de kelders en op de verdiepingen;
- bestaande maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikte horeca op de begane grond, in de kelders en op de verdiepingen;
- wonen op de begane grond, in de kelders en op de verdiepingen;
- aan huis verbonden beroepen op de begane grond, in de kelders en op de verdiepingen;
- bestaande consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis op de begane grond, in de kelders en op de verdiepingen;
- bestaande consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis op de begane grond, in de kelders en op de verdiepingen;
- bestaande galleries en ateliers op de begane grond, in de kelders en op de verdiepingen;
- evenementen;
- guesthouse,
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- terrassen, conform de uitgangspunten van het terrasbeleid;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- tuinen en erven;
- groenvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

** horeca categorie 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;

*** horeca categorie 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,

ijsalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

**** *horeca_categorie_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;

***** *horeca_categorie_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);

***** *horeca_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.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- bestaande hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid, met uitzondering van aan-, uit- en bijgebouwen conform het bepaalde elders in de regels;
- nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw;
- de bestaande goothoogte mag niet worden overschreden; dit is de goothoogte zoals vermeld in bijlage 3 'Bestaande situatie functies en goothoogten' van de regels;
- het doorbreken van panden is niet toegestaan.

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

De op de verbeelding als 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn ter plaatse van het projectgebied bestemd voor:

- verkeersontsluiting;
- verblijfsgebied;
- voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- evenementen;
- terrassen, conform de uitgangspunten van het terrasbeleid;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- additionele voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

Dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed'

Ingevolge de dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. Voor zover de bestemming 'Waarde - Maastricht Erfgoed' aan gronden is toegekend, gelden de volgende (beperkende) regels voor archeologische zone a. Een archeologische zone a is een gebied in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur.

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' mag slechts worden gebouwd indien:

- bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m onder maaiveld;
- het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de

- bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van een boomgaard;
- het scheuren van grasland;
- werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

Gebiedsaanduiding 'overige zone - Horeca-overig Centrum (C)'

Binnen de gebieden met deze aanduiding is het via binnenplanse afwijking toegestaan om horeca in categorie 1 op de begane grond en/of in kelders van gebouwen met de bestemming 'Maatschappelijk' toe te staan. Via wijzigingsbevoegdheid kunnen tevens andere vormen van horeca worden toegestaan.

Facetbestemmingsplan Short Stay

Het facetbestemmingsplan 'Short Stay' maakt het mogelijk om binnen woonfuncties binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wonen in de vorm van short stay toe te staan. Bij short stay gaat het om een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, binnen een gestoffeerde en gemeubileerde woning.

Facetbestemmingsplan Parkeren

In het facetbestemmingsplan 'Parkeren' is opgenomen dat gronden slechts mogen worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of dat het gebruik van deze gronden enkel mag worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Nota parkeernormen 2021', met inbegrip van de

daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting

In het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' is opgenomen dat het verboden is om woningen nieuw te splitsen of om te zetten. Onder woningsplitsing wordt verstaan het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen. Onder woningomzetting wordt begrepen omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van woningomzetting.

Ten slotte is de hospes/hospitaregeling van toepassing verklaard. Hierbij gaat het om het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de rijksvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving en opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Met de NOVI kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die er voor Nederland liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt ook om zorgvuldige keuzes, want de ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed.

Met de NOVI brengt het Rijk in beeld waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving, stevig te verankeren in onze manier van leven en werken.

Die keuzes in de fysieke leefomgeving maakt het Rijk niet alleen. Keuzes worden samen gemaakt met medeoverheden, kennisinstellingen, maatschappelijke partijen en burgers. Dit vraagt een goed samenspel tussen al deze partijen; een integrale aanpak.

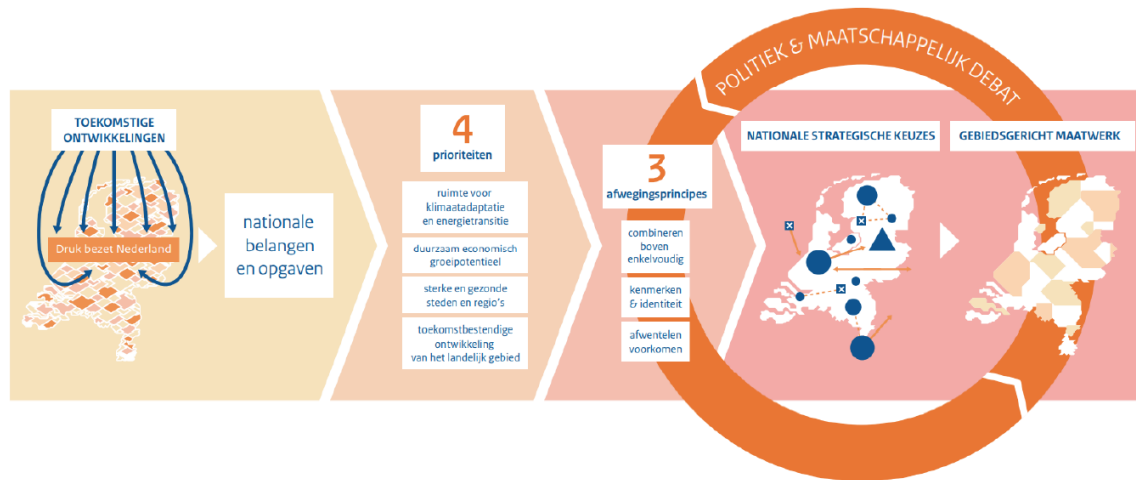
De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt om een actieve rijksoverheid om richting te geven aan de toekomstige fysieke leefomgeving van Nederland. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationaal belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan het inrichten van de fysieke leefomgeving. De Nationale Omgevingsvisie richt zich daarbij op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden.
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.



Afweging met NOVI

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede, maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij hanteert het NOVI vier uitgangspunten:

- We werken als één overheid, samen met de samenleving.
- We stellen de opgave(n) centraal.
- We werken gebiedsgericht.
- We werken permanent en adaptief aan de opgaven.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling die met dit project mogelijk wordt gemaakt, past binnen het ruimtelijk beleid van het Rijk dat in de NOVI wordt beschreven.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en provinciale inpassingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Met het Barro geeft het Rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. In het Barro staat aan welke regels (rijksbelangen) de gemeenten en provincies zich moeten houden, bijvoorbeeld bij het opstellen van een bestemmingsplan. In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling doet op geen enkele wijze afbreuk aan het Barro en daarmee staat het Barro niet in de weg aan de realisatie van het voornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg

De Omgevingsvisie Limburg (POVI Limburg) (vastgesteld 1 oktober 2021) vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi-overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes, op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt door de Provincie Limburg.

De POVI Limburg is een integrale langetermijn visie die voor de periode 2021 tot 2030-2050 laat zien hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Daarvoor onderscheidt de visie drie hoofdpogaven:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied.
 - b. in landelijk gebied.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie.
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Toekomstige afwegingen dienen gemaakt te worden op basis van de vier Limburgse principes:

1. Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving.
2. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal.
3. Meer stad, meer land.
4. Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden; boven- én ondergronds.

Zonering

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimte- gebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg.

Het plangebied is gelegen in de zonering 'Stedelijk centrum'. Behoud en versterking van de vitaliteit van de stedelijke centrumgebieden is hier het uitgangspunt. De centra zijn belangrijke ontmoetingsplaatsen. Een levendig karakter met internationale allure, een sterke menging van functies en een uitstekende bereikbaarheid zijn belangrijk. De ontwikkeling van wonen, bedrijfsruimten, leefbaarheid, regionale voorzieningen, (sociale) veiligheid en gezondheid, openbare ruimte, klimaatadaptatie en energie moeten in de centrumgebieden in samenhang benaderd worden.

Economie

De provincie Limburg zet in op een excellent vestigingsklimaat met een sterke economische structuur. De vrijetijdseconomie vormt een van de economische pijlers in Limburg. Voor een florierende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang.

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.

De provincie kiest voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als dagrecreatie. Daarbij geeft de provincie de voorkeur aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie, als daar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan is. Belangrijk daarbij zijn afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal.

Regiovisie Zuid-Limburg

In de regiovisie is het toekomstbeeld voor Zuid-Limburg in 2030 - 2050 beschreven. De regio Zuid-Limburg heeft in 2050 haar potentie als 'Europese schakelregio' optimaal weten te ontwikkelen. Met een hoge ruimtelijke kwaliteit en een eigen economische kracht, gebruik makend van de gunstige positie tussen de nabijgelegen West-Europese metropolen. Naast snelle verbindingen met de rest van Nederland (via Eindhoven naar de Randstad), zijn gelijkwaardige verbindingen gerealiseerd over de grens richting België en Duitsland. Ook is een duurzame, betrouwbare en veilige energievoorziening

gerealiseerd, met bijbehorende (grensoverschrijdende) energie- hoofdstructuur.

De regio biedt een bijzonder aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken en te recreëren, voor zowel inwoners als toeristen. De regio trekt nieuwe inwoners aan, want het op peil houden van het inwoneraantal draagt bij aan het behoud en het verbeteren van een brede welvaart. Zuid-Limburg heeft zich ontwikkeld tot een circulaire samenleving, waarin onder andere de Chemelot-site met campus als motor en proeftuin functioneert. De omschakeling naar een niet-fossiele samenleving is ook in de mobiliteitssystemen doorgevoerd.

Zuid-Limburg beschikt over een uniek en prettig leefklimaat waar twee omgevingen op te zoeken zijn; zowel een snelle stedelijke omgeving als een rustige, ontspannen, natuurlijke en natuurrijke omgeving. Daarnaast zijn er suburbane gebieden die een groen en aantrekkelijk woonmilieu bieden. Bij de ontwikkeling geeft het principe 'meer stad, meer land' richting. In het unieke buitengebied zijn de bijzondere landschappelijke kwaliteiten in combinatie met een hoge dichtheid aan cultuurhistorische elementen en een omgeving van onthaasting in stand gehouden, waardoor het gebied van grote waarde is voor de regio. Het (ruimtelijk) raamwerk, waarbij de focus ligt op het borgen van de kwaliteit van het landelijk gebied, de relatie stad-land, duurzame mobiliteit en een klimaatbestendig landschap, is goed op orde. De transformatieopgaven waar Zuid-Limburg voor staat, zijn gerealiseerd en sociale achterstanden ten opzichte van het gemiddelde in Nederland zijn ingelopen.

Vrijtijdseconomie

De vrijetijdseconomie in het stedelijk gebied is het afgelopen decennium gegroeid tot een belangrijke werkgelegenheidssector. De nabijheid van, en wisselwerking tussen de stedelijke en landschappelijke topkwaliteiten in een internationale context, maakt de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg uniek. Clusters van samenhangende dagrecreatieve bedrijven dienen in het stedelijk gebied gerealiseerd te worden, het liefst op plekken waar ze de centrumfunctie van de steden versterken. Dat geldt ook voor individuele bedrijven uit deze categorie.

Als er marktruimte is voor nieuwe hotels, vinden die een plek in steden, grote kernen of in cultuurhistorisch belangrijke monumenten. In het stedelijk gebied ligt een opgave om de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit te versterken, om daarmee een impuls te geven aan de directe woon- en leefomgeving, de extensieve recreatie en positieve gezondheid. Daarmee kan tevens een bijdrage worden geleverd aan de spreiding van de recreatie- en toerismedruk in Zuid-Limburg.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Omgevingsvisie Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening gewijzigd, vanwege de vaststelling van het POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Met de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt beoogd om de doorwerking van het provinciaal beleid naar gemeenten en andere partners te borgen.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in de ruimteverordening staan, moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de

meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is.
In de omgevingsverordening zijn de volgende aspecten voor onderhavige ontwikkeling van belang.

Duurzame verstedelijking

Volgens de omgevingsverordening (artikel 2.2.2) houdt een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.

Zowel in het stedelijk gebied als daarbuiten hebben gemeenten steeds vaker te maken met leegstaande of leegkomende bebouwing. Daarbij gaat het vaak om leegstaande woningen, bedrijfsgebouwen, kantoren, agrarische bebouwing, scholen, winkels etc. Een aspect dat daarbij bijzondere aandacht heeft, is de leegstand van monumentale en beeldbepalende gebouwen en het zoeken van herbenuttingsmogelijkheden voor dit soort bijzondere gebouwen. Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen is voor de provincie dan ook een belangrijk principe bij de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen kan bijdragen aan de instandhouding van de betreffende gebouwen zelf, maar ook aan het behoud of verbeteren van het woon- en leefklimaat in de steden en dorpen waar dit aan de orde is. De opgave bevat een inspanningsverplichting voor gemeenten. Deze houdt in dat de provincie wenst dat bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld kantoren, woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, land- en tuinbouw, vrije tijdseconomie/verblijfsaccommodaties in eerste instantie naar leegstaande monumentale en, indien dit geen resultaat heeft, vervolgens naar leegstaande beeldbepalende gebouwen wordt gekeken en deze ook zoveel mogelijk hiervoor worden benut. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het niet alleen om nieuwbouw, uitbreiding en herstructurering van terreinen of bebouwing, maar ook om functiewijzigingen waarbij de nieuwe functie in een gebouw wordt ondergebracht.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2021. De ladderonderbouwing is opgenomen in paragraaf 5.1.

4.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet zullen er in de toekomst andere eisen gesteld worden aan het omgevingsbeleid en de daar toebehorende ruimtelijke kaders. De omgevingsverordening Limburg 2021 zal hierin de Omgevingsverordening Limburg 2014 vervangen, waarbij het ontwerp reeds opgesteld is en doorgevoerd zal worden met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg 2021 hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Het uitstel van de Omgevingswet maakt het wenselijk dat deze onderwerpen ook al geregeld worden in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Daartoe heeft het college van Gedeputeerde Staten van Limburg op 29 maart 2022 het ontwerp-besluit genomen waarmee de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt aangevuld met instructieregels voor deze vier onderwerpen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2021.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 zet de gemeente de gewenste ontwikkelrichting van de fysieke leefomgeving voor Maastricht uiteen tot aan 2040. Dit gebeurt vanuit een integraal perspectief: sociale, economische en fysieke vraagstukken en ontwikkelingen worden in samenhang bekeken en vertaald naar de fysieke leefomgeving van de toekomst.

In de visie is een aantal opgaven geformuleerd waar de stad in de periode tot 2040 voor staat. Deze opgaven zijn gevangen in drie thema's voor de fysieke leefomgeving waar Maastricht aan gaat werken:

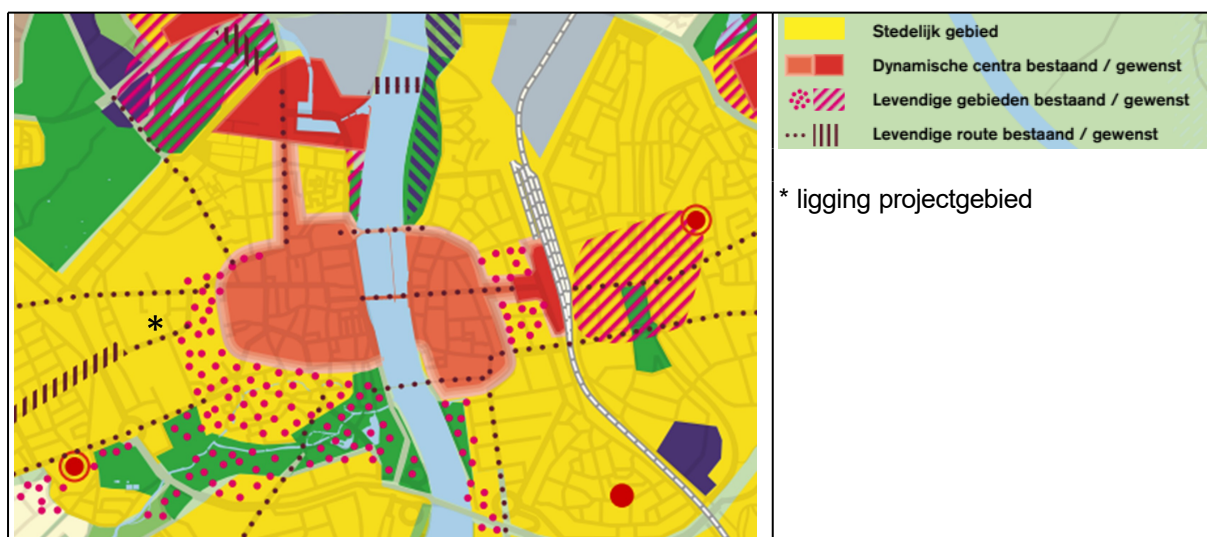
1. Het versterken van de (Eu)regionale netwerkfunctie van Maastricht, ten behoeve van de sociale en economische vitaliteit van de stad en (Eu)regio.
2. Het investeren in een toekomstbestendige leefomgeving die gezond en leefbaar is voor alle gebruikers van de stad: bewoners, werkers en bezoekers.
3. Het in stand houden en uitbreiden van plekken waar beleving en ontmoeting en een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Maastricht.

Gebiedsprofielen

De stad is opgedeeld in een aantal gebiedsprofielen aan de hand waarvan de gewenste ontwikkelrichting per gebied is bepaald. Voor alle gebiedsprofielen gelden enkele algemene principes die richtinggevend zijn voor nieuwe ontwikkelingen in de stad:

- Bewaken van de balans tussen leefbaarheid (woonkwaliteit) en levendigheid (menging van functies), passend bij de verschillende gebieden centraal.
- Behouden en versterken van goed ondernemers- en vestigingsklimaat.
- Verduurzamen van gebouwen om de energiedoelstellingen te behalen in samenwerking met ondernemers.
- Stimuleren van herbestemming boven nieuwbouw.
- Behoud en/of hergebruik van monumentale waarden door een zorgvuldige ontwikkeling met respect voor het cultureel erfgoed.
- Bij nieuwe ontwikkelingen in principe energieneutraal of zelfs energieleverend bouwen.

Het projectgebied behoort tot het gebiedsprofiel 'Stedelijk gebied' en grenst direct aan de 'Levendige route bestaand' (Calvariestraat) en het 'Levendig gebied bestaand' dat als een rand rond het centrum is gelegen.



Uitsnede kaart gebiedsprofielen

Stedelijk gebied

Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. Doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, is de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren, een relatief hoge mate van versterking (hittestress) en plaatselijk wrijving tussen verschillende belangen en doelgroepen.

Voor het gebied zijn onder andere de volgende specifieke principes gedefinieerd:

- selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen (in principe niet zijnde grootschalige groene binnenterreinen), om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners.
- Behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ontmoeting in de openbare ruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren.

Levendig gebieden

De levendige gebieden dragen bij aan de hoogstedelijke sfeer en (Eu)regionale betekenis van de stad, maar liggen buiten het dynamische centrum van Maastricht. In deze gebieden komen meerdere publieksaantrekkende functies samen, maar over het algemeen met een lagere intensiteit dan in de dynamische centra. Door de mix aan voorzieningen zijn deze gebieden van belang om beleving en ontmoeting voor bewoners, bezoekers en werknemers te faciliteren. De ruimtelijke kwaliteit is hier hoog. Deels gaat het hierbij om levendige gebieden waarbij het accent ligt op het op peil houden van de bestaande dynamiek.

Voor het gebied zijn onder andere de volgende specifieke principes gedefinieerd:

- Parkeren in de openbare ruimte clusteren op specifieke plekken en/of geleidelijk vervangen door parkeren op afstand, mits er voldoende alternatieven zijn voor specifieke doelgroepen.
- Slimme vormen van vergroening (behoud en uitbreiding) zijn nodig om hittestress tegen te gaan door bijvoorbeeld gevelgroen, aanplant van bomen en terughoudend om te gaan met verdere versterking van particuliere (binnen) terreinen.

Levendige routes

Naast de levendige gebieden zijn er ook levendige routes in de stad. Dit zijn vaak (aanloop)straten die de dynamische centra met ontmoetingsplekken in buurten verbinden. Er liggen aan deze routes van oudsher publieksaantrekkende functies in combinatie met wonen. Deze functies zijn meer verspreid en (meestal) kleinschaliger dan in de dynamische centra en ontmoetingsplekken. Deze straten stimuleren ontmoeting en dragen bij aan het gewenste woonmilieu van stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. De levendige routes moeten aantrekkelijk en goed oversteekbaar zijn voor voetgangers en fietsers.

Voor het gebied zijn onder andere de volgende specifieke principes gedefinieerd:

- Versterken van levendigheid met buurtgerichte functies, aanvullend op de centrale ontmoetingsplekken in buurten.
- Slimme vormen van vergroening (behoud en uitbreiding) zijn nodig om hittestress tegen te gaan door bijvoorbeeld gevelgroen, aanplant van bomen en terughoudend om te gaan met verdere versterking van particuliere (binnen) terreinen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is niet strijdig met de omgevingsvisie.

4.3.2 Stadsvisie Maastricht 2040 'Perspectief voor een gezonde stad'

Op 25 januari 2022 heeft de gemeenteraad de Stadsvisie Maastricht 2040 vastgesteld. In de stadsvisie toont het toekomstbeeld voor de stad in 2040. Maastricht wil in 2040 een gezonde stad zijn waar welvaart en welzijn met elkaar in balans zijn. Een stad met een vitale samenleving, een krachtige economie, een aantrekkelijke leefomgeving en levendige cultuur. In een gezonde stad wordt samengewerkt, want iedereen heeft elkaar nodig. In de visie wordt deze ambitie uitgewerkt aan de hand van zes verbindende thema's te weten: inclusieve stad, woonstad, kennisstad, ontmoetingsstad, groene stad en netwerkstad.

Ontmoetingsstad

De ontmoetingsstad gaat over de stad die voelt als een plein dat een warm en veilig welkom biedt aan iedereen die wil genieten van zijn schoonheid en dynamiek. Er is een gezonde balans tussen inwoners en bezoekers, die samen genieten van cultuur, horeca, winkels en de monumenten. Ze zorgen voor een duurzame ontwikkeling van de ontmoetingsstad.

Iedereen is welkom, maar kwaliteit gaat boven kwantiteit en door bezoekmotieven toe te voegen is het aandeel verblijfgasten substantieel toegenomen ten opzichte van het dagtoerisme.

Ontmoeting geeft ruimte aan verbinding en is cruciaal voor de Maastrichtse samenleving. Niet alleen voor mensen die elkaar al kennen, maar ook voor nieuwe en onverwachte kansen. In 2040 heeft Maastricht zich verder ontwikkeld als ontmoetingsstad. De stad heeft een goede balans bereikt tussen levendigheid en leefbaarheid, tussen inwoners en bezoekers.

De binnenstad heeft een ontwikkeling door gemaakt. Het gastvrije karakter is gebleven en de monumentale binnenstad blijft een magneet voor inwoners en bezoekers. Door de vitaliteit die de stad uitstraalt willen mensen Maastricht blijven bewonen en bezoeken.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de stadsvisie.

4.3.3 Horecabeleidsnota 2016-2019

De gemeente Maastricht heeft haar visie op horeca vastgelegd in een Horecanota. Hiermee geven zij richting aan de gewenste ontwikkeling van horeca in de stad met als motto kwaliteit, gastvrijheid en vernieuwing. Voor dit motto is gekozen omdat steeds meer mensen erop uit trekken en steden als Maastricht bezoeken. Kwaliteit in het aanbod vormt een belangrijk deel van de keuze voor een bezoek aan Maastricht. Die kwaliteit moet ook doorklinken in de manier van ontvangst van de bezoeker. De mate van gastvrijheid staat daarbij centraal. Vernieuwing moet tot uitdrukking komen in een meer gedifferentieerd horecalandschap in Maastricht door de start van andere nog niet in Maastricht voorkomende horecaconcepten, die iets toevoegen aan de stad.

Service en gastvrijheid zit in het DNA van Maastricht en passen bij Maastricht als ontmoetingsstad. Maastricht is nationaal een topwinkelstad en wil in de top-3 van Nederlandse winkelsteden blijven. Daarom zal worden gestreefd naar het faciliteren van nieuwe functies en combinaties van functies in de binnenstad. Daarnaast wil de stad meer en langer verblijf in Maastricht stimuleren en ontmoetingsmogelijkheden voor jongeren, studenten en internationals initiëren. Het is de uitdaging om de balans tussen ruimte voor een kwalitatief hoogstaande horeca en anderzijds een aantrekkelijke bezoekersstad en leefbare woonstad te bewaren.

Het horecabeleid dient er toe bij te dragen 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 zoveel mogelijk werkgelegenheid behouden blijft in de horeca.
- 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.

Dat betekent overigens niet dat er persé meer horecazaken bij moeten komen.

De horecaondernemers staan voor een grote uitdaging om de branche aantrekkelijk te houden voor de bezoekers. Dit beleid moet die uitdaging ondersteunen en faciliteren.

Ook in de horeca staat de ontwikkeling niet stil. De volgende zes trends worden onderscheiden:

1. **Puur:** De gast gaat steeds bewuster om met wat hij eet en drinkt. Er is een toenemende vraag naar eerlijke en pure ingrediënten, met respect voor de afkomst, de bijproducten en het afval dat hiermee geproduceerd wordt. Hoge kwaliteit en ambachtelijkheid worden zeer gewaardeerd. Duurzaamheid is een steeds belangrijker onderwerp voor gasten. Consumptie mag niet nadelig zijn voor de maatschappij en dient waar mogelijk maatschappelijk verantwoord zijn. De gast wil een goed gevoel overhouden aan horecabezoek. We zien een groeiende aandacht voor authenticiteit, oorsprong en eenvoud.
2. **Persoonlijk:** Gasten willen hun geld niet meer aan “een instantie” geven, maar verwachten ‘iemand’ met persoonlijkheid en karakter. Ze verkiezen het verhaal boven het product. Producten en diensten worden niet langer alleen als functioneel gezien; een gast wil er een waardevolle herinnering aan overhouden. Dit vraagt innovatie en vernieuwing van horecaondernemers, om gasten te blijven verrassen. Onderscheidend is hier het sleutelwoord: de gast zoekt een unieke ervaring en wil hiervoor betalen. We zien een groeiend belang van onderscheidend vermogen voor bedrijven.
3. **Peer-2-Peer:** Consumenten keren zich af van instanties zoals banken, grootbedrijven, leveranciers en de overheid. Men doet het liever samen of zelf. Er vindt een omslag plaats richting de economie van de participatiemaatschappij, waarin consumenten meer zelf produceren en ruilen en delen met elkaar. De tijd van massaconsumptie is definitief voorbij. Goederen zijn toegankelijk voor iedereen in plaats van in eigendom en ook investeren vindt steeds vaker plaats via crowdfunding.
4. **Hyperactieve levensstijl:** Tijdens de dag schakelen mensen meerdere keren om van activiteit. Werken, leren, ondernemen en vrije tijd wisselen elkaar af en lopen door elkaar heen. Deze diverse momenten vinden vaak plaats in de horeca waar de gast met telefoon, tablet of laptop 24/7 iedereen kan bereiken en alles kan bestellen en kopen. Gasten willen niet meer wachten, ze verwachten dat zij in hun mobiliteit gefaciliteerd worden. De gast is altijd bezig, altijd mobiel en altijd onderweg. We zien dit sterker terugkomen in de nieuwe generaties die met nieuwe technologieën zijn opgegroeid. We zien dat in consumentengedrag een grotere rol is weggelegd voor sociaal, lokaal en mobiel.
5. **Samenwerken – los van tijd en plaats:** Auto’s, treinen en stations worden werk-, woon- en winkelplekken nu de gast steeds mobieler wordt en meer tijd ‘onderweg’ besteedt. De scheidingslijn tussen de online- en de offlinewereld verdwijnt: een gast gaat een website net zo belangrijk en relevant vinden als de locatie zelf. Met de verkleining van de detailhandel wordt horeca de plaats waar consumentenmerken hun merk kunnen laden. We zien een groeiend belang van samenwerken in plaats van concurreren. Ook tussen ondernemers.
6. **Gezondheid:** Consumenten vinden een gezonde levensstijl steeds belangrijker en zij vinden dat de horeca hier een belangrijke rol in speelt. Gasten hebben steeds minder tijd en meer stress en drukte. Zij hebben in toenemende mate behoefte aan ontstressen, relaxen, ontgiften. Gasten zijn op zoek naar balans, zingeving en inhoud. Technologie maakt het mogelijk om constant rekening te houden met gezondheid en ervoor te zorgen dat lichaam, omgeving, kinderen en zelfs planten gezond blijven. We zien gezondheid als belangrijke consumentendriver de komende jaren.

Het horecalandschap zal zich moeten aanpassen aan de sterk veranderende wensen van de consument. Unicité van concept, goed gastheerschap en service staan centraal bij de horecaondernemers van de toekomst. Alleen dan heeft de horeca in het algemeen kansen op een goede toekomst, en kan Maastricht zijn goede naam op het gebied van de horeca behouden en versterken.

Hierbij wordt ingezet om nieuwe initiatieven in relatie tot het karakter van de buurt te beschouwen.

Toetsingskaderhotelbeleid

De hotelmarkt vormt een belangrijke sector voor de Maastrichtse economie. De gemeente streeft, mede gezien de huidige marktomstandigheden/-ontwikkelingen, naar initiatieven die een toegevoegde waarde bieden voor de stad. Hiervoor is hotelbeleid opgesteld. Om te kunnen beoordelen of een initiatief aan de beleidsdoelen voldoet, is voor grotere initiatieven (op hoofdlijnen: vanaf 8 kamers) een toetsingskader opgesteld (2017). De nadruk ligt hierbij op de inhoudelijke meerwaarde voor de stad:

- Trekt het concept nieuwe (lees: extra) gasten naar de stad?
- 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?

Dit toetsingskader is verplicht voor:

- Een nieuw initiatief vanaf 8 kamers, waarbij geen onttrekking van de woonfunctie plaatsvindt.
- Bestaande hotels < 140 kamers in geval van een uitbreiding vanaf 8 kamers.
- Bestaande hotels > 140 kamers bij een uitbreiding vanaf 5% van het bestaande aantal kamers.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling omvat de uitbreiding van het Kruisherhotel met 52 kamers. Het bestaande Kruisherhotel heeft 60 kamers; dit wordt teruggebracht naar 59. Voor de beoogde ontwikkeling is het toetsingskader ingevuld en goedgekeurd (zie Bijlage 2).

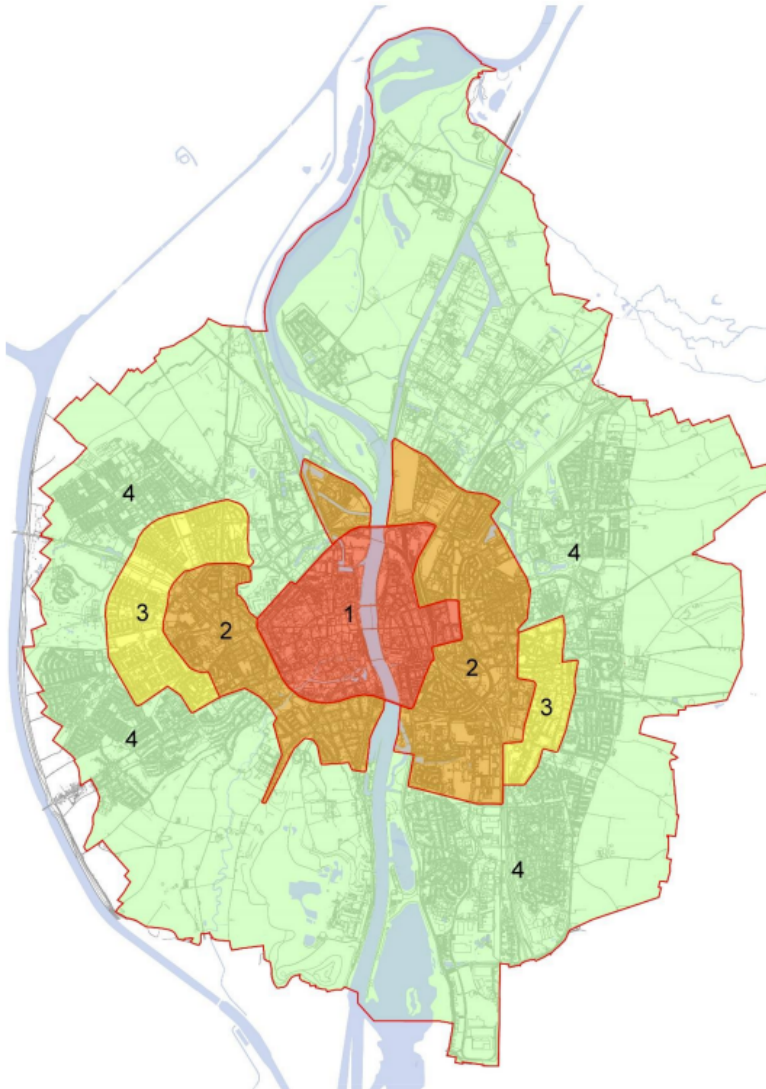
Het aantal toe te voegen kamers past binnen de beschikbare marktruimte. Uitgangspunt is de beschikbare marktruimte in het realistisch scenario, minus de harde plancapaciteit (zie rapport "Actualisatie marktruimte hotels Maastricht, mei 2023", door Ginder.

4.3.4 Nota parkeernormen 2021

In Maastricht vinden veel verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Feit is dat iedere ontwikkeling gepaard gaat met een zekere mobiliteitsbehoefte. Voor bepaalde mobiliteitsvormen hoeft geen fysieke ruimte te worden gereserveerd (lopen, openbaar vervoer), voor andere vormen van mobiliteit moet dit wel (fiets, deelauto, auto). Voorliggende nota parkeernormen Maastricht 2021 geeft antwoord op de vraag hoeveel parkeerruimte beschikbaar moet worden gesteld in ruimtelijke ontwikkelingen en welke mogelijkheden hiertoe bestaan. Uitgangspunt is dat in iedere ontwikkeling op eigen terrein wordt voorzien in het benodigde aantal auto- en fietsparkeerplaatsen.

Met deze nota parkeernormen wordt zo goed mogelijk aansluiting gezocht bij het actuele stadslandschap waarin ruimtelijke ontwikkelingen tot stand komen. Dit betekent: binnenstedelijk bouwen, nieuwe mengelingen van functies, parkeerplaatsen bijkopen- of bij huren om de parkeerbehoefte te kunnen faciliteren en de inzet van mobiliteitsconcepten.

Maastricht is in deze nota ingedeeld in vier verschillende gebieden. De indeling kent raakvlakken met de wijze waarop Maastricht in de Omgevingsvisie is ingedeeld in gebiedsprofielen. Ook de toekomstige grens van het gereguleerd parkeren vormt een belangrijk uitgangspunt voor de gebiedsindeling.



Gebiedsindeling

In de onderstaande tabel wordt per gebied een beknopte toelichting gegeven.

Gebied	Wijken/buurtten (indicatief)	Toelichting
Zone 1 (dynamisch gebied)	Binnenstad, Statenkwartier, Jekerkwartier, Wyck, gebied groene looper.	Het dynamisch gebied is feitelijk het gebied binnen de Singels met een uitbreiding richting het gebied van de Groene Loper.
Zone 2 (stedelijk gebied)	Mariaberg, Brusselsepoort, Wittevrouwenveld, Heer, Heugemerveld.	Het stedelijk gebied vormt een schil rondom het dynamisch gebied.
Zone 3 (parkwijken)	Belfort, Pottenberg, Malpertuis, Caberg.	In de Omgevingsvisie vormen de parkwijken een apart gebiedsprofiel. De dynamiek in de parkwijken is ook relevant voor deze nota parkeernormen.
Zone 4 (overig grondgebied)	Buitenwijken (Amby, De Heeg, Daalhof etc.), Borgharen, Ifteren	In het Overig grondgebied zijn alle overige wijken binnen de gemeentegrenzen gelegen.

Het projectgebied is gelegen in zone 1 'dynamisch gebied'.
Het aspect parkeren is nader uitgewerkt in paragraaf 5.5.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Op basis van artikel 3.1.6 lid 2 Bro en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dient de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat inmiddels nog maar uit "twee treden":

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele behoefte? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.

De provinciale verordening geeft daarbij tevens aan dat een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) daarbij tevens de mogelijkheid betreft om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het niet alleen om nieuwbouw, uitbreiding en herstructurering van terreinen of bebouwing, maar ook om functiewijzigingen waarbij de nieuwe functie in een gebouw wordt ondergebracht.

Behoeft (trede 1)

Er is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de uitbreiding van het Kruisherrenhotel (zie Bijlage 3).

Daarin wordt onder meer geconcludeerd dat op basis van het rapport 'Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht' (maart 2021) tot 2029 ruimte is voor 292 nieuwe hotelkamers in de realistische variant. In de varianten 'realistisch plus' en 'optimistisch' is deze extra ruimte 446 respectievelijk 479 hotelkamers. Deze laatste twee varianten gaan uit van de situatie dat het Einstein Telescope project in Zuid Limburg landt. Er was op het moment van het opstellen van het rapport een harde planvoorraad van 196 kamers. Daaruit blijkt dat in de realistische variant nog een resterende marktruimte overblijft van 96 kamers.

De uitbreiding van het Kruisherrenhotel Maastricht wordt bijzonder kansrijk geacht omdat het extra aantal kamers wordt toegevoegd aan een bestaand concept dat zich in de Maastrichtse markt meer dan bewezen heeft en zelfs een leidende rol kan worden toebedeeld. De uitbreiding aan de bovenkant van de markt speelt nadrukkelijk in op de wensen van zowel het MECC, Maastricht Convention Bureau en Maastricht Marketing.

Het huidige Kruisherrenhotel Maastricht heeft, ondanks zijn sterke positie in de markt, als vijfsterrenhotel echter (te) beperkte faciliteiten om op de lange termijn succesvol te blijven. Zoals uit de haalbaarheidsstudie blijkt is het aantal kamers dat kan worden geboden nogal eens te klein. Ook vergader- en F&B faciliteiten zijn relatief beperkt en het hotel zou een veel sterkere positie op de markt kunnen neerzetten met een uitbreiding van de beschikbare faciliteiten. Ook vanuit de vraagzijde is aangegeven dat hieraan behoefte bestaat.

Er is een berekening uitgevoerd naar de investeringswaarde. Daaruit blijkt dat wanneer de uitbreiding wordt afgezet tegen de aangegeven investeringsbegroting, de uitbreiding financieel haalbaar is.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen voor de provincie Limburg een belangrijk principe is bij de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen draagt bij aan de instandhouding van de betreffende gebouwen zelf, maar ook aan het behoud of verbeteren van het woon- en leefklimaat in de steden en dorpen waar dit aan de orde is.

De uitbreiding van het Kruisherrenhotel vindt deels plaats in het rijksmonumentale De Stuersgebouw. Daarmee krijgt dit momenteel leegstaande gebouw een nieuwe functie en is het voortbestaan van het pand verzekerd.

Binnen- of buitenstedelijk (trede 2)

Het project is gesitueerd op een binnenstedelijke locatie, waarmee wordt voldaan aan trede 2.

Conclusie

Uit de uitgevoerde haalbaarheidsstudie blijkt dat voldaan wordt aan de treden van de duurzaamheidsladder. Er is sprake van een behoefte aan hotelkamers in het segment vijfsterrenhotel en de ontwikkeling vindt plaats in binnenstedelijk gebied en deels binnen een pand met rijksmonumentale waarde.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

Sinds 1 juli 2016 geldt de nieuwe Erfgoedwet. Deze wet harmoniseert de bestaande wet- en regelgeving omtrent roerend en onroerend erfgoed en vormt één integrale Erfgoedwet voor het beheer en behoud van cultureel erfgoed. Een belangrijke wijziging voor archeologie is dat in de Erfgoedwet de regels voor de archeologische monumentenzorg aan de orde komen. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving wordt onderdeel van de Omgevingswet die naar verwachting in januari 2021 in werking zal treden. Tot dat de Omgevingswet ingaat blijven de artikelen uit de Monumentenwet 1988 die niet terugkomen in de Erfgoedwet van kracht, waaronder regelingen omtrent omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen:

- Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 en op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), zijn gemeenten verplicht de belangen van de archeologische monumentenzorg in hun bestemmingsplannen te verankeren. De verankering vindt plaats door het toekennen van de bestemming of dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In een gemeentelijke verordening en in het bestemmingsplan worden regels opgenomen met betrekking tot het gebruik van de grond. Aan deze regels kan een omgevingsvergunningstelsel voor onder meer het gebruik van de grond en bodemwerkzaamheden worden gekoppeld.
- Op grond van artikel 2.22, derde lid onder d, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg, voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Deze voorschriften kunnen inhouden dat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde wordt vastgesteld van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord.

De gemeente Maastricht heeft haar erfgoedbeleid verankerd in de bestemmingsplannen onder de dubbelbestemming "Waarde - Maastrichts Erfgoed".

5.2.1 Cultuurhistorie

Het Stuersgebouw is een rijksmonument. Het pand is gebouwd in neo-gotische stijl naar een ontwerp van architect P.J.H. Cuijpers, in 1903, in opdracht van Stichting Ridder Emile Sociëteit De Stuers. Het gebouw, halfvrijstaand in de straatwand van de Kruisherengang, doet thans dienst als schoolgebouw en is als Maastricht Institute of Arts onderdeel van Zuyd University. De houten aanbouw aan de achtergevel, in de oksel van een uitgebouwd trappenhuis en voormalige toneelzaal, is uitgesloten van bescherming.

Omschrijving Rijksmonument

Sociëteit De Stuers, twee bouwlagen plus zolderverdieping en gedeeltelijke onderkeldering op ongelijkbenige, U-vormige plattegrond. Zadel- en schilddak op het middenvolume aan de straatzijde; de dwarsvleugels onder gecombineerde zadel- en schilddaken, respectievelijk met een uitbouw van twee lagen onder plat en een uitbouw onder lessenaarsdak. Uitbouwen van één en twee bouwlagen onder platdak tegen de achtergevel van het hoofdvolume. De zadel-, schild- en lessenaarsdaken zijn gedekt met muldenpannen, aan de binnenplaatszijde gelegd in opmerkelijke, door kleur bepaalde figuraties. Bakgoten op consoles. Nokschoorstenen met afdekking, hoogoplopende schoorstenen. Decoratieve watervergaarbakken.

Waardering

De Sociëteit De Stuers is van zeer groot cultuurhistorisch belang als uitdrukking van een culturele, sociale en typologische ontwikkeling en vanwege de innovatieve waarde. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door de bouwstijl, de betrokkenheid van architect P.J.H. Cuijpers, de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van zijn ontwerp en vanwege de bijzondere ornamentiek.

Op het punt van ensemblewaarden is De Stuers van zeer groot belang als onderdeel van het beschermde stadsgezicht Maastricht en van zeer bijzondere betekenis voor het aanzien van de stad.

Het pand beschikt over architectonische gaafheid en is van groot belang in relatie tot de structurele en visuele gaafheid van de Maastrichtse binnenstad. Bovendien is de Sociëteit van belang wegens de architectuurhistorische, typologische en functionele zeldzaamheid.

Bouwhistorisch onderzoek (BHO)

Om de monumentale waarden van het Stuersgebouw in kaart te brengen heeft er een bouwhistorisch onderzoek plaatsgevonden door Buro 4. De BHO van het Kruissherenklooster is in het verleden bij transformatie opgesteld. De transformatie van het Stuersgebouw houdt in grote mate rekening met de bouwhistorische waarden. Het onderzoek biedt interessante terugblikken naar de kleurstelling van het exterieur en naar de plaatsing en vormen van dakkapellen. Het verleden inspireert en is bij de uitwerking ter hand genomen.

Restauratie en herbestemming De Stuersgebouw

Het rijksmonumentale gebouw zal een groot deel van de gewenste uitbreiding opnemen. Daartoe behoren de multifunctionele ruimte, het restaurant met bar, de entree met lobby, die alle op de begane grond kunnen worden gesitueerd, waarbij optimaal van de ruimtelijke structuur van deze bouwlaag gebruik kan worden gemaakt. Op de 1e verdieping en op de zolder zullen een aantal bijzondere hotelkamers worden ondergebracht, die maximaal gebruik maken van de aanwezige ruimtelijke en bouwkundige structuur van deze bouwlagen. Ook de bestaande vloerniveaus en de bijbehorende verdiepingshoogtes worden daarbij als uitgangspunt genomen. De aanwezige hoofdtrap, de bijzondere gewelfde plafonds, de houten balklagen en spantconstructies inspireren en bepalen de situering van nieuwe functies. De waardstelling uit de bouwhistorische verkenning is daarbij als uitgangspunt gekozen; de hoog monumentaal gewaardeerde gebouwdelen en dito constructies worden ongewijzigd gehandhaafd en in het plan opgenomen. De ondergeschikte als positief en indifferent gewaardeerde gebouwdelen of onderdelen zullen worden geamoveerd zoals bijvoorbeeld de voormalige toneelberging achter de grote zaal in de noordvleugel.

Het gevelvlak waar de loopbrug op aan dient te sluiten is van hoge monumentwaarde. Het betreft origineel materiaal op de oorspronkelijke plek. De noodzakelijke interventies voor de aansluiting van de nieuwe verbindingsbrug is zorgvuldig gekozen en qua omvang zo minimaal mogelijk vormgegeven rekening houdend met de bestaande bouwkundige structuur. Deze interventie is noodzakelijk voor het functioneren van beide gebouwen in een nieuw stuk stad.

Welstand

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie. In haar eindadvies van 2 april 2024 heeft de commissie een positief advies afgegeven. De commissie constateert kort samengevat dat er goed gereageerd is op de eerdere opmerkingen uit het principeplan. De commissie is positief over de verdere uitwerking en ontwikkeling van het plan en de hoogstaande architectuur die wordt nagestreefd zowel in het interieur als het exterieur. De commissie heeft nog wel enkele opmerkingen/voorwaarden en aandachtspunten. Deze zullen verwerkt worden via de voorschriften bij de (ontwerp)omgevingsvergunning. Hieronder wordt nader ingegaan op de welstandstoets

De beoogde ontwikkeling is dus beoordeeld door de welstands-/monumentencommissie. De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

Aanbouw bij Victor De Stuersgebouw

Bij de aanbouw doen zich volgens de welstands-/monumentencommissie twee vragen voor, namelijk of de omvang en bouwmassa passend zijn in dit deel van het beschermd stadsgezicht en of de getoonde principe-uitwerking van gecombineerde massa's, gevels en daken voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wat het eerste punt betreft constateert de commissie dat de bouwmassa bestaande uit drie bouwlagen met twee als het ware in elkaar geschoven steile daken voldoet aan de criteria in de nota. Hetzelfde geldt voor de materialisering: bakstenen gevels en met zink gedekte daken.

Het effect van de bouwmassa op het straatbeeld is nihil en op het beschermde stadsgezicht bescheiden. Mede omdat het gebouw lager is dan de letterlijke hoogtepunten in de binnenstad, inclusief het nabije Kruisherenklooster met de hoge kloosterkerk, acht de commissie daarom, net als Stedenbouw en Cultureel Erfgoed, dat deze aanbouw als 'incident' in deze omgeving op zijn plaats is.

Wat betreft het tweede punt, de aanbouw zelf: Deze wordt ingeklemd tussen twee lagere bouwdelen die in het verlengde van de zijvleugels van het Victor De Stuersgebouw liggen en dezelfde maatvoering hebben. Over de vorm en materialisering is de commissie overwegend positief en ziet een nadere uitwerking tegemoet.

Het metselen van de gevelrand van de aanbouw is positief. Wel vraagt de commissie de tekeningen zo te maken dat geen tegenstrijdigheden zitten in de gevels, doorsneden, plattegronden en impressies. De commissie vraagt bijvoorbeeld de pv-cellen juist te tekenen zodat duidelijk is of en hoe deze geïntegreerd worden in de felsbanen van de zinken daken, want het is vanwege het dakenlandschap in het beschermd stadsgezicht noodzakelijk dat het dak één geheel vormt en er geen visueel onderscheid waar te nemen is tussen dak en pv-panelen. De commissie adviseert om als referentieproject te kijken naar Artis in Amsterdam, waar pv-cellen zijn geïntegreerd tussen de felsen van het zinken dak.

Wat betreft de twee dakuitbouwen op de steile daken van het hoge bouwdeel, lijkt de dakserre overtuigender over te komen dan de dakkapel. Essentieel is dat eventuele uitbouwen volledig geïntegreerd zijn in het dak en er als vanzelfsprekend onderdeel van uitmaken. Daarom vraagt de commissie om hier nog eens kritisch naar te kijken en ze subtieler vorm te geven en te detailleren.

Verder vraagt de commissie de architect na te denken over hoe de begane grond met de entree van de aanbouw ervaren wordt vanaf de binnenplaats. De huidige vormgeving overtuigt nog niet.

Wat betreft de blinde gevels van de aanbouw vraagt de commissie deze levendiger te maken, bijvoorbeeld door het aanbrengen van reliëf of vlakken met andere metselverbanden.

De commissie vraagt de installaties volledig te integreren in het gebouw omdat installaties op daken ongewenst zijn. Ze vraagt alle installaties gedetailleerd uit te werken op tekening.

De commissie vraagt specifiek aandacht voor de aansluiting van de aanbouw op de zijvleugels van het Victor De Stuersgebouw. Ze is positief over het principe om die zijvleugels als het ware te verlengen, maar geeft de ontwerper mee dat voor de aansluiting van de aanbouw op het monument een zorgvuldig uitwerking en detaillering nodig is.

De luchtbrug

De commissie kan instemmen met de luchtbrug tussen het Kruisherenklooster en het Victor De Stuersgebouw, omdat dit gebouw staat op een terrein dat oorspronkelijk tot het Kruisherenklooster behoorde. Bovendien is de stedenbouwkundige impact van de luchtbrug, die de Kruisherengang overbrugt, minimaal, omdat er geen sprake is van een belangrijke straat of belangrijke zichtassen. In een vooroverleg zijn verschillende varianten voorgelegd, inclusief een ondergrondse verbinding, waaruit de nu voorgelegde variant als optimale oplossing naar voren is gekomen, waarbij de beide rijksmonumenten in hun monumentale kwaliteit afleesbaar blijven.

Wat betreft de vorm en materialisering van de luchtbrug vraagt de commissie deze niet te veel weg te detailleren maar deze juist te zien als een nieuw toe te voegen kwaliteit aan de gebouwen. Het huidige voorstel met glas met daarop een print is om die reden van onvoldoende kwaliteit. Als suggestie wordt meegegeven om de luchtbrug een vergelijkbaar karakter te geven als de koperen entree van het Kruisherenhotel. Kortom maak er iets bijzonders van, het moet een feestje zijn er door te lopen en te ervaren vanuit de openbare ruimte.

Overig

De commissie vraagt zich af hoe de logistiek met betrekking tot leveranciers van het restaurant is vormgegeven en vraagt om dit nader uit te werken en beter inzichtelijk te maken met tekeningen. Ook vraagt de commissie toe te lichten hoe de zij-entree zal worden vormgegeven die als tweede gastenentree moet gaan functioneren. Op verzoek van de architect stelt de commissie voor dat de nadere uitwerking van de restauratieplannen zal worden uitgevoerd in nauw overleg met Cultureel Erfgoed en een afgevaardigde van de commissie.

Conclusie

De commissie is in hoofdopzet positief over de ontwikkeling (de massa van de aanbouw, de loopbrug, restauratie).

5.2.2 Archeologie

Voor het beheer van het rijke bodemarchief van Maastricht geldt als uitgangspunt het behoud van dat bodemarchief ter plekke (behoud in situ). Ontwikkelingsgerichte plannen laten dit echter niet altijd toe. De vooruitgang kan niet altijd volledig rekening houden met de historische betekenis van een plek (genius loci). Dit betekent dat de archeologische informatie op een verantwoorde wijze moet worden gedocumenteerd zodat toekomstige generaties weet hebben van de historische betekenis van een plek (behoud ex situ).

Een archeologische verwachtingskaart biedt een actueel overzicht van de archeologische verwachtingen en bekende archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen. Deze verwachtingskaart ligt veelal ten grondslag aan het gemeentelijk archeologiebeleid met bijbehorende beleidskaart.

Volgens de gemeentelijke beleidskaart en het vigerend bestemmingsplan bevindt het projectgebied zich in beleidszone A. Beleidszone A (ofwel de zero-tolerance-zone) heeft betrekking op het gebied dat is gelegen binnen de eerste stadsmuur. Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm in beleidszone A dient een nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Als bevoegde overheid bepaalt de gemeente Maastricht (namens deze de gemeentelijk archeologen) welke aard en omvang het benodigd archeologisch onderzoek dient te krijgen. Dit kan bestaan uit meerdere onderzoekstappen binnen de Archeologische Monumentenzorgcyclus. Enkel wanneer het initiatief in een archeologisch selectiebesluit wordt vrijgesteld van verder onderzoek, kan gestart worden met de bodemversturende werkzaamheden.

Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden met een door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (legesplichtig). Ieder archeologisch onderzoek is gebonden aan de geldende wet- en regelgeving en daarin gestelde termijnen, is rapportage plichtig en de rapportage dient ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd (eveneens legesplichtig).

5.3 Natuur

5.3.1 Quickscan ecologische waarden

Voor de beoogde ontwikkeling vinden renovatiewerkzaamheden plaats aan de panden binnen het projectgebied. Door de voorgenomen ingreep is mogelijk sprake van negatieve effecten op beschermde soorten, met overtredingen in het kader van de soortbescherming van de Wet natuurbescherming (Wnb) tot gevolg. In dat kader is een quickscan flora en fauna opgesteld om eventuele negatieve effecten op beschermde soorten en benodigde vervolgstappen in het kader van de Wnb in beeld te brengen (zie Bijlage 4).

Conclusie gebiedsbescherming

Het project ligt niet binnen een beschermd gebied. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden "St Pietersberg & Jekerdal" op ca. 1,4 km ten zuiden, "Grensmaas" op ca. 2,4 km ten noorden, "Savelsbos" op ca. 4,6 km ten zuidoosten, "Bemelerberg & Schiepersberg" op ca. 4,9 km ten oosten en "Geuldal" op ca. 5,6 km ten noordoosten van het projectgebied. Voor de toetsing wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3.

Voor het NNN is geen toetsing noodzakelijk, omdat binnen de Provincie Limburg enkel toetsing binnen het netwerk noodzakelijk is. Indirecte effecten van buiten het NNN zijn vrijgesteld.

Conclusie soortenbescherming

Ter plekke van de onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Vanwege het ontbreken van een goed ontwikkeld broedbiotoop rondom is het aanwezig zijn van andere soorten broedvogels (die alleen beschermde nesten hebben tijdens het broedseizoen) heel beperkt te noemen.

Er zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de bebouwing. Er is geen sprake van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes op het terrein. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand niet geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is dan ook benodigd naar de functie van het gebouw voor vleermuizen (als vaste rust- en verblijfplaats).

Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op.

Effecten op een verblijfplaats van steenmarter treden niet op, omdat de soort hier niet aangetroffen en te verwachten is.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er mogelijk effecten op beschermde soorten optreden (vleermuizen) en dat daarmee mogelijk knelpunten optreden in het kader van de Wet natuurbescherming. Het is dan ook noodzakelijk om nader vleermuisonderzoek uit te voeren om daarmee een gedegen conclusie en toetsing te kunnen opstellen in het kader van de Wet natuurbescherming. Op basis van dit nader onderzoek is het pas mogelijk een gedegen toetsing uit te voeren in het kader van de Wet natuurbescherming, met betrekking tot effecten op vleermuizen. In de rapportage van dit nadere onderzoek zullen de mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen besproken worden.

5.3.2 Vleermuisonderzoek

Uit de quickscan is gebleken dat er vleermuisonderzoek noodzakelijk was om vast te kunnen stellen of er sprake is van de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen. Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd in de periode september 2022 - augustus 2023 en is opgenomen in Bijlage 5.

Resultaten

Er zijn twee balts(paar)verblijfplaatsen aangetroffen van gewone dwergvleermuizen in het te renoveren pand. Deze zijn aangetroffen onder de dakbekisting aan de binnenzijde van het pand.

Uit de sloop en renovatieplannen blijkt echter dat deze locaties onaangetast blijven bij de renovatie, omdat er geen fysieke renovatie aan de buitenschil uitgevoerd gaat worden.

Effecten op deze verblijfplaatsen (verlies en/of verstoring) treden dan ook niet op.

In het naastgelegen pand aan de Calvariestraat 6 (geen onderdeel van het projectgebied) is met zekerheid een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Het gaat hier om een zomerverblijfplaats.

Tijdens de vleermuisrondes zijn nauwelijks foeragerende vleermuizen aangetroffen. Een drietal gewone dwergvleermuizen jagen op de binnenplaats van het pand.

Vanwege de afwezigheid van opgaande begroeiing rondom het pand is er in elk geval geen sprake van een primaire vliegroute van vleermuizen. Dit geldt ook voor de locatie waar de luchtbrug wordt gesitueerd tussen het onderhavige pand en het Kruisherengang 12 te Maastricht in Bijlage 7).

Het aanwezig zijn van massawinterverblijfplaatsen kan op basis van de uitgevoerde ronde voor die functie en op basis van de opgedane kennis van activiteiten gedurende de overige veldrondes uitgesloten worden.

Conclusie

In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden, mits de aanwezige dakbekisting intact gelaten wordt.

5.3.3 Stikstofdepositie(Aeriusberekening)

De mogelijke verandering van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de voorgenomen ontwikkeling is berekend in een AERIUS-berekening voor de gebruiksfase en de realisatiefase (zie de Notitie Aerius-berekening Kruisherengang 12 te Maastricht in Bijlage 7).

Methode

De belasting van de Natura 2000-gebieden rondom de emissiebronnen is berekend met behulp van een verspreidingsmodel. De verspreidingsberekeningen zijn uitgevoerd met behulp van de online-applicatie Aerius- Calculator (versie 2022). Aerius-Calculator is een rekenprogramma om de verspreiding van stoffen in de lucht te simuleren. Daarnaast berekent het model hoeveel van die stoffen per hectare terecht komt (depositie).

Doelstelling

Doelstelling van de berekening is om na te gaan of er door de voorgenomen activiteit een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol N/ha/jaar optreedt (in de realisatiefase en gebruiksfase) op stikstofgevoelige habitattypen in omliggende Natura 2000-gebieden. Bij een overschrijding van deze grenswaarde kan sprake zijn van een vergunningsplicht ingevolge de Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden vormen de "St Pietersberg & Jekerdal" op ca. 1,4 km ten zuiden, de "Grensmaas" op ca. 2,4 km ten noorden, het "Savelsbos" op ca. 4,6 km ten zuidoosten,

"Bemelerberg & Schiepersberg" op ca. 4,9 km ten oosten en "Geuldal" op ca. 5,6 km ten noordoosten van het projectgebied.

Realisatiefase

Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op gevoelige habitat- en zoekgebiedtypen ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden in Nederland, Duitsland en België in zowel 2024 als in 2025. Het door de AERIUS-Calculator gegenereerde rapport is als bijlage 1 en 2 toegevoegd aan de Notitie Aeries-berekening Kruisherengang 12 te Maastricht in Bijlage 7).

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat voor de omliggende Natura 2000-gebieden de stikstofdepositietoename onder de grenswaarde van 0,00 mol N/ha/jaar blijft. Het door de AERIUS-Calculator gegenereerde rapport is als bijlage 3 toegevoegd aan de Notitie Aeries-berekening Kruisherengang 12 te Maastricht in Bijlage 7).

Conclusie

Uit de stikstofberekening is gebleken dat voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen verhoging van stikstofdepositie is berekend ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden in Nederland, Duitsland en België. Er is geen vergunning nodig ingevolge de Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming.

5.4 Water

De waterhuishoudkundige aspecten dienen zichtbaar te worden gemaakt en evenwichtig meegenomen te worden bij ruimtelijke plannen. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Het projectgebied valt onder het keur van het waterschap Limburg.

Toekomstige situatie

Het projectgebied is reeds een volledig verhard terrein. Er is derhalve geen sprake van demping van water of een toename van verharding. Normaal gezien moet bij bouw het hemelwater op eigen terrein verwerkt worden en, indien nodig, vertraagd afgevoerd worden naar de riolering.

De eis van het waterschap voor Maastricht stelt dat de infiltratie- en bergingsvoorzieningen moeten worden gedimensioneerd op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Binnen het project wordt voorzien in voldoende wateropvang/-infiltratie door middel van een ondergrondse wateropslag van 10m³. Door op deze wijze met water om te gaan wordt duurzaam gebouwd en duurzaam met water omgegaan.

Waterkwaliteit

Er wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper en zacht PVC zullen achterwege worden gelaten. Deze laatstgenoemde stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op water(bodem)kwaliteit en ecologie. De nadere detailuitwerking vindt in overleg met de gemeente plaats.

Droog weer afvoer (DWA)

Het vuil water zal op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten worden. In het projectgebied dient in ieder geval het hemel- en afvalwater gescheiden te worden.

5.5 Verkeer en parkeren

Voor het projectgebied is een verkeer- en parkeertoets uitgevoerd (zie Bijlage 6).

Uit deze toets blijkt dat de verkeerseffecten van de ontwikkeling van toepassing zijn op de Brusselsestraat, Calvariestraat, Kruisherengang, Kommel en Abtstraat. Dit zijn alle éénrichting erfdoegangswegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. Daarnaast behoren ook de Hertogsingel en Tongersestraat tot de straten met een verkeerseffect; deze laatste twee straten zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur.

Het gebouw van De Stuers behoudt haar bestaande ontsluiting op de Kruisherengang. Deze ontsluiting zal in de praktijk hoofdzakelijk door taxi's en bevoorradingsverkeer worden gebruikt. Auto's van bezoekers worden via valet-parking geparkeerd in de parkeergarage onder de Lenculenhof aan de Abtstraat.

In de directe omgeving wordt fietsverkeer afgewikkeld op de rijbaan of fietsuggestiestroken. Voetgangers hebben in alle straten de beschikking over een trottoir.

Het projectgebied De Stuers kent een verkeersgeneratie van 68 motorvoertuigen per etmaal op een werkdag. Vanwege de schijnnaauwkeurigheid is dit getal afgerond op 70. In de beschreven kencijfers is met diverse aspecten rekening gehouden, zoals alle faciliteiten, gemiddelde verblijfsduur, taxigebruk en type bezoekers. De verkeersgeneratie van werknemers is ook opgenomen in de kencijfers, net zoals (vracht)leveringen. Dit laatste bestaat uit de levering van horeca, linnen en overige diensten ten behoeve van het hotel, restaurant en de multifunctionele zaal. Het gaat hierbij om ongeveer 6 motorvoertuigen per etmaal per werkdag. Het merendeel van deze bewegingen wordt uitgevoerd met elektrische voertuigen. Ongeveer 70% (50) van de verkeersbewegingen komt voor rekening van bezoekers met een eigen auto. En 15% (10) van het personeel met een eigen auto; de overige 15% (10) van de bewegingen wordt veroorzaakt door taxi's en leveringen. De realisatie van het projectgebied De Stuers zorgt voor een geringe toename van de verkeersintensiteiten op de eerder genoemde wegen. In de praktijk zal deze toename binnen de natuurlijke fluctuaties van de verkeersintensiteiten op de genoemde wegen vallen. Vanuit dit perspectief heeft het project nauwelijks tot geen impact op de omgeving, verkeersveiligheid, en dus ook niet op het gebruik, de functie en de inrichting van de wegen.

Op basis van de Maastrichtse parkeernormen en onderscheid makend tussen het huidige hotel en restaurant, en de uitbreiding met extra kamers, restaurantoppervlakte en multifunctionele accommodatie, blijkt dat de totale parkeerbehoefte van het hotel na uitbreiding 78 parkeerplekken bedraagt. Initiatiefnemer heeft reeds 62 parkeerplaatsen gehuurd van woningcorporatie Servatius in de parkeerkelder van complex Lenculenhof in de nabijgelegen Abtstraat. De huur van de overige 16 benodigde parkeerplaatsen in complex Lenculenhof is vastgelegd in een intentieovereenkomst met woningcorporatie Servatius waarin de toekomstige huur is vastgelegd. De loopafstand bedraagt 170 meter. Tevens mogen bij het huidige Kruisherenhof nog 8 parkeerplaatsen worden gebruikt voor tijdelijk parkeren. Aanvullend kan via de inzet van valet-parking ook gebruik worden gemaakt van de bij initiatiefnemer in bezit zijnde parking met een capaciteit van ca. 110 parkeerplaatsen gelegen aan de Cannerweg nabij Chateau Neercanne. Deze parkeerplaats kan te allen tijde gebruikt worden waaronder in geval van een eventuele piekbelasting in het gelijktijdig gebruik van het hotel en de multifunctionele accommodatie op te vangen. Met de beschikbaarheid van al deze vermelde parkeerplaatsen kan toetsing aan de geldende parkeernorm met uitstekend resultaat plaatsvinden en is sprake van een afdoende parkeervulling. Daarnaast zijn in de directe omgeving meerdere openbare parkeergarages beschikbaar om een eventuele piek op te vangen.

In de 'Nota parkeernormen 2021' zijn voor de meeste functies parkeernormen opgenomen voor fietsparkeerplaatsen. Uitzondering hierop zijn de functies Hotel en multifunctionele ruimte. Voor de functie Hotel is een parkeernorm van de parkeernota van de gemeente Eindhoven overgenomen. Deze stad heeft een vergelijkbare stedelijkheidsgraad. Voor de functie multifunctionele ruimte is gekozen voor de norm van een restaurant. De totale parkeerbehoefte voor fietsen bedraagt 20 fietsparkeerplaatsen.

Hierin wordt door de initiatiefnemer op eigen terrein voorzien.

5.6 Bodem

Voor het projectgebied is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 8). Het projectgebied is kadastraal bekend als Maastricht MTT00-B-4615 (De Stuers) en MT00-B-4385 (Calvariestraat 4/4a).

Aanleiding voor het uitvoeren van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek vormt de herontwikkeling van de locatie. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist.

Het verkennend en nader bodemonderzoek is 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).

De onderzoekslocatie betreft de locatie aan de Kruisherengang 12 en de locatie aan de aangrenzende Calvariestraat 4 / 4a te Maastricht. De onderzoekslocatie bevindt zich noordelijk en westelijk van het pand van het betreffende adres. Het onderzoek is verricht op het onbebouwde terrein, ter plaatse van het atelier en een schuur met terrein op de locatie Calvariestraat 4 / 4a.

Aanpak

De locatie is gelegen in deelgebied 'Vesting'. Voor dit deelgebied zijn verhoogde gehalten aan met name zware metalen en PAK te verwachten in de bodem, die incidenteel de interventiewaarden overschrijden. Op basis hiervan blijkt dat de onderzoekslocatie verdacht is voor bodemverontreiniging. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de strategie 'verdachte locatie, diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming' (VED-HE-NL) uit de NEN 5740.

De ondergrondse petroleumtank is onderzocht volgens de strategie 'verdacht locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks' (VEP-OO) uit de NEN 5740. Opgemerkt wordt dat het leidingwerk en de vul- en ontluuchtingspunten niet zijn onderzocht, omdat deze binnen 2 meter van de wand van de tank zijn gelegen.

Deelgebied 'Vesting' is door gemeente Maastricht aangemerkt als asbestverdacht vanwege de grootschalige toepassing van ophooglagen. De locatie is onderzocht volgens de strategie 'diffuus belaste locaties met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van de monsterneming' uit de NEN 5707.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 3 september 2021 en op 4 en 5 mei 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). Het mechanisch veldwerk is conform BRL SIKB 2100 en de daarbij behorend protocol 2101 (Mechanisch boren versie 4.0, 1 februari 2018) uitgevoerd. De veldwerkzaamheden asbest zijn uitgevoerd op 3 september 2021 en 5 mei 2022 conform BRL SIKB 2000 en het daarbij behorende protocol 2018 (Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem, versie 6.0, 1 februari 2018).

De chemische analyses van de grond(meng)monsters zijn conform AS3000 uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V. te Rotterdam, gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO/IEC 17025 en AS3000-erkend. De grond(meng)monsters ten behoeve van het asbestonderzoek zijn geanalyseerd op asbest conform NEN 5898.

Ten behoeve van het vaststellen van de aard en omvang van de sterke zinkverontreiniging aan de oostzijde van de onderzoekslocatie zijn acht boringen geplaatst tot 1,5 m- maaiveld. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 5 mei 2022

Ten behoeve van het vaststellen van de aard en omvang van de sterke zinkverontreiniging aan de oostzijde van de onderzoekslocatie zijn 5 boringen geplaatst tot 1,0 à 1,5 m- maaiveld, 3 boringen tot 2,5 m- maaiveld en zijn 14 analyses op lood uitgevoerd. Tevens is een analyse op PFAS uitgevoerd om

de afzetmogelijkheden van de sterk met lood verontreinigde grond te bepalen. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 21 december 2022 en 7 april 2023.

Toetsing

De analyseresultaten zijn getoetst aan de interventiewaarden (I) voor grond 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 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 het 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 het rapport als triggerwaarde waarboven het vermoeden van een geval van ernstige verontreiniging bestaat en nader onderzoek wordt aanbevolen.

In het geval van bodem c.q. grond zijn de analyseresultaten (indicatief) getoetst aan de maximale waarden behorende bij de diverse functieklassen zoals vermeld in bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit.

De resultaten van het asbestonderzoek zijn getoetst aan de interventiewaarden uit de Circulaire bodemsanering 2013 (versie 1 juli 2013). In de Circulaire wordt als interventiewaarde een gehalte van 100 mg/kgds gehanteerd. Het gehalte asbest wordt berekend uit het gewogen serpentijnasbestgehalte vermeerderd met 10 maal het amfiboolgehalte.

Conclusie

Over het algemeen zijn lichte tot matige verontreinigingen aan zware metalen, PAK en/of PCB aangetroffen op het terrein. Indicatief getoetst aan de maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit is over het algemeen sprake van klasse industriegrond.

Naar aanleiding van aanvullend bodemonderzoek is vastgesteld dat een deel van de bovengrond en een deel van de ondergrond op de locatie sterk verontreinigd is met zink of lood. De omvang van de zinkverontreiniging wordt geschat op minimaal ca. 115 m³ of ca. 210 ton. De omvang van de loodverontreiniging wordt geschat op minimaal 300 m³ of ca. 550 ton. Beide sterke verontreinigingen houden vermoedelijk verband met de toegepaste ophooglagen in deelgebied Vesting. Uitgaande van een historisch geval (ontstaan voor 1987) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Ter plaatse van een (voormalige) ondergrondse petroleumtank zijn analytisch geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. Het is niet bekend of de tank nog op de locatie aanwezig is.

De activiteiten ter plaatse van de voormalige timmerwerkplaats hebben niet geleid tot verontreinigingen in de bodem met vluchtige aromaten, gehalogeneerde koolwaterstoffen of (chloor)fenolen.

Op basis van het nader onderzoek asbest in de bodem is vastgesteld dat gemiddeld gezien geen asbest in de bodem voorkomt in gehalten boven de interventiewaarde.

Tijdens graafwerkzaamheden in de sterk met lood verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met veiligheidsklasse rood niet vluchtig. Bij graafwerkzaamheden in de overige grond is sprake van basishygiëne.

Op de onderzoekslocatie is vermoedelijk nog een ondergrondse HBO-tank gelegen met een inhoud van 1.000 liter, waarvan de locatie niet bekend is. Hier heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden.

Onder de Omgevingswet is de (milieubelastende) activiteit maatgevend voor de te verrichten vervolgactie. Voor bodem is de activiteit graven en het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie van belang. Hiervoor zullen voor onderhavige locatie diverse meldingen moeten worden verricht. Het betreft o.a.:

- Graven in grond met gehalten kleiner dan de interventiewaarde;
- Graven in grond met gehalten groter dan de interventiewaarde;
- Saneren van de bodem (vanwege overschrijding Waarde Toelaatbare Kwaliteit Bodem (WTKB) bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie);
- Toepassen van grond.

Indien in de bestaande gebouwen van de Kruisherengang 12 wordt gegraven dient voor het kunnen bepalen van de juiste melding nog aanvullend bodemonderzoek te worden verricht.

Indien tijdens graafwerkzaamheden de ondergrondse HBO-tank met een inhoud van 1.000 liter wordt getraceerd dient alvorens verder wordt gegraven allereerst bodemonderzoek plaats te vinden.

Tot slot worden er onder de bestaande kelder nog twee techniek tunnels aangelegd. Hierdoor wordt de grond geroerd en wordt grond afgevoerd. Daartoe dient er nog een bodemsondering plaats te vinden op het moment dat Zuyd Hogeschool de betreffende locatie heeft verlaten.

5.7 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen. De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". In de "Wet luchtkwaliteit" zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Ten aanzien van PM_{2,5} kan worden opgemerkt dat uit de praktijk blijkt dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook de grenswaarde van PM_{2,5} wordt nageleefd.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

- Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekende mate" (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: "Niet in betekende mate" (regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220).
- Ministeriële regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien aan deze regels wordt voldaan, kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit nibm.

Beoordeling

Wanneer de uitbreiding van het Kruisherhotel in gebruik wordt genomen zal lokaal een toename optreden van verkeer. Dit verkeer zal voor een toename zorgen van luchtverontreinigende stoffen in de lucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), omdat deze stoffen het dichtst bij de vigerende grenswaarden (bijlage 2 van de Wet milieubeheer) liggen. Wanneer voldaan wordt aan de grenswaarden voor deze stoffen, zal ook voldaan worden aan de grenswaarden voor andere luchtverontreinigende stoffen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Wanneer een project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de concentraties NO₂ en PM₁₀, vervalt toetsing aan de grenswaarden. Een project draagt NIBM bij wanneer de toename als gevolg van het project op toetslocaties lager is dan 1,2 µg/m³ NO₂ en PM₁₀.

Voor kleine projecten is een tool ontwikkeld om eenvoudig te kunnen toetsen of een project NIBM

bijdraagt. Deze tool, de NIBM-tool van Infomil, rekent conform Standaardrekenmethode 1 uit de Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit 2007, met een aantal worstcase aannames.

Een berekening met de NIBM tool laat zien dat de realisatie van onderliggend project 'Niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit de berekening blijkt dat door onderliggende ontwikkeling vanwege de verkeersaantrekkende werking een maximale bijdrage van $0,29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 en een maximale toename van $0,03 \mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} is te verwachten. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 en PM_{10} . Bij de berekeningen is uitgegaan van het totaal aantal verkeersbewegingen zoals opgenomen in de verkeerstoets.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	97
Aandeel vrachtverkeer	24,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,29
PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Resultaat NIBM rekentool

Heersendeluchtkwaliteit

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. In het kader van een goede belangenafweging kan het onwenselijk zijn dat personen worden blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit, ondanks dat wordt voldaan aan hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Van belang is daarom dat er inzicht is in de luchtkwaliteit.

De heersende luchtkwaliteit ter hoogte van het projectgebied is beoordeeld aan de hand van de grootschalige concentratiekaartbestanden (GCN) zoals gepubliceerd door het RIVM. De heersende luchtkwaliteit voor het peiljaar 2030 is bestudeerd.

Uit de concentratiekaartbestanden blijkt dat de heersende waarden voor stikstofdioxide en fijn stof ruim lager zijn dan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ respectievelijk $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor stikstof bedraagt de heersende waarde immers $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor PM_{10} is dit $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor $\text{PM}_{2,5}$ is het $7,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit leidt ertoe dat er ten aanzien van de heersende luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan het nibm-criterium waardoor er geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit is. Daarnaast voldoet de reeds heersende luchtkwaliteit ter plekke van het projectgebied ruimschoots aan de normen. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de planvorming.

5.8 Externe veiligheid

Voor de voorgenomen uitbreiding van het Kruisherhotel is een externe veiligheidsanalyse uitgevoerd vanwege het feit dat er sprake is van de ontwikkeling/wijziging van een kwetsbaar object. Deze analyse gaat in op de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen per (vaar)weg, spoor of buisleidingen in relatie tot de geplande ontwikkeling. In de analyse is de projectgrens als uiterste grens genomen.

Wet- en regelgeving

Voorafgaand aan de uitvoering van nieuwe ruimtelijke plannen dient de omliggende projectomgeving getoetst te worden op externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die kunnen ontstaan voor mens en milieu bij het vervoer, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dit is in wet- en regelgeving voor externe veiligheid en ruimtelijke ordening opgenomen.

De relevante besluiten en definities zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen
- Activiteitenbesluit
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- Regeling basisnet

Voor deze analyse is tevens gebruik gemaakt van de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Maastricht en het daaruit volgend toetsingskader.

Definitie plaatsgebondenrisico en groepsrisico

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs de transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is geheel afhankelijk van de hoeveelheid vervoer en de aard van gevaarlijke stoffen en de ongevalsfrequentie.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 personen of meer in de omgeving van deze route in één keer (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar staat en op de horizontale as het aantal doden logaritmisches is weergegeven. Bij het aangeven van representatieve aantallen personen wordt gewerkt met zowel de kwetsbare als de minder kwetsbare bestemmingen. Het groepsrisico geeft aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met meer dan tien slachtoffers kan voordoen. Bij het bepalen van het GR wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Dit is geen harde norm, maar geldt als richtwaarde.

Analyse risicobronnen

Op basis van de risicokaart is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid aanwezig zijn. Voor het te hanteren zoneringsbeleid van de diverse risicobronnen is gebruik gemaakt van de gemeentelijke Beleidsvisie Externe veiligheid Maastricht (vastgesteld mei 2012). Uit de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in de zone van een Rijksweg, niet binnen de zone van railverkeer, niet in de zone van LPG-tankstation, buiten de zone van een hogedrukgasleiding en niet in de nabijheid van overige risicovolle inrichtingen. Het projectgebied is wel gelegen binnen de zone van een vaarweg (Maas).

Vervoer gevaarlijke stoffen water

Het projectgebied bevindt zich op circa 800 meter van de Maas. Conform de gemeentelijke Beleidsvisie Externe veiligheid Maastricht is dit een zone 3.

Verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico dient te worden verantwoord vanwege de ligging van het projectgebied in het invloedsgebied van de Maas; hiervoor geldt verantwoordingsniveau 3a zoals is opgenomen in de Beleidsvisie Externe veiligheid Maastricht. Dit betreft het lichtste verantwoordingsniveau en wordt toegepast op locaties die op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron zijn gelegen en waar alleen het toxische scenario nog relevant is.

Inleiding

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

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobronnen 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.

Conclusie

Op basis van bovenstaande analyse is er geen nadere beschouwing voor externe veiligheid nodig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlands Gemeenten (VNG). Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven gelegen op het bedrijventerrein beperkend zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van dit terrein.

In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken.

De richtafstanden gaan uit van de afstanden die een gemiddeld nieuw bedrijf in acht dient te nemen tot een rustige woonwijk. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied).

De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied (bijvoorbeeld van 30 naar 10 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2). Onder gemengd gebied wordt verstaan een gebied met een matige tot sterke menging van functies.

Tabellen: richtafstanden 'Bedrijven en milieuzonering'

Categorie	Richtafstand tot een rustige woonwijk	Categorie	Richtafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	1	0 meter
2	30 meter	2	10 meter
3.1	50 meter	3.1	30 meter
3.2	100 meter	3.2	50 meter
4.1	200 meter	4.1	100 meter
4.2	300 meter	4.2	200 meter
5.1	500 meter	5.1	300 meter
5.2	700 meter	5.2	500 meter
5.3	1.000 meter	5.3	700 meter
6	1.500 meter	6	1.000 meter

Verdere generieke reducties in afstand zijn niet te verantwoorden omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

Een hotel heeft milieucategorie 1, waarbij een richtafstand van 10 meter geldt (geur en geluid). Voor een gemengd gebied mag deze afstand worden teruggebracht tot 0 meter. De directe omgeving van het project heeft de bestemmingen 'Gemengd', 'Wonen' en 'Maatschappelijk'. Het is dan ook redelijk om de

richtafstand die hoort bij gemengd gebied te hanteren, zijnde 0 meter.

Op basis van voorstaande kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt ten aanzien van het aspect geluid tevens onderbouwd door het onderzoek 'Geluiduitbreiding naar de omgeving - Activiteitenbesluit milieubeheer' zoals opgenomen in paragraaf 5.10 en Bijlage 9.

5.10 Geluiduitbreiding

5.10.1 Naar de omgeving

Voor de voorgenomen uitbreiding van het Kruisherhotel is een akoestisch onderzoek geluiduitbreiding naar de omgeving in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer uitgevoerd; zie Bijlage 9.

Er is onderzoek verricht naar de geluiduitbreiding van de inrichting voor de representatieve bedrijfssituatie.

Artikel 2.17 uit het Activiteitenbesluit stelt eisen aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) in in- en aanpandige gevoelige gebouwen en op de gevel van geluidgevoelige gebouwen veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau mag niet meer bedragen dan de onderstaande aangegeven grenswaarden.

Situatie	Dagperiode (07.00 – 19.00 uur)	Avondperiode (19.00 – 23.00 uur)	Nachtperiode (23.00 – 07.00 uur)
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

De gemeente Maastricht heeft in augustus 2011 het Hogere grenswaardenbeleid vastgesteld. In het kader van dit beleid zijn gebiedsgerichte geluidsniveaus vastgesteld. Het Kruisherhotel en de bijbehorende uitbreiding is gelegen in het gebiedstype centrum. In het centrum van de stad ligt de nadruk op commerciële, publieke en culturele functies, die sterk gemengd zijn met wonen.

Het is een gebied met een dichtheid van meer dan 50 woningen per hectare. Het centrum is sterk verstedend en kent een gebruiksintensiteit die hoog is. Er zijn echter ook stille plekken te vinden in de vorm van hofjes en binnenterreinen. Voor deze hofjes geldt een grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde. De woningen aan het Herdenkingsplein zijn gelegen aan een binnenterrein en worden, in afwijking van het Activiteitenbesluit, getoetst aan de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat uitgaande van de in het onderzoek beschreven maximaal representatieve bedrijfssituatie wordt voldaan aan de voorschriften voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (50 dB(A) in de dag, 45 dB(A) in de avond en 40 dB(A) in de nacht) uit het Activiteitenbesluit en tevens aan het geluidsbeleid van de gemeente Maastricht voor woningen gelegen aan het Herdenkingsplein en de Calvariestraat (beschouwd als een hofje met 45 dB(A) in de dag, 40 dB(A) in de avond en 35 dB(A) in de nacht) op basis van zowel het House-spectrum als het Dance-spectrum en het Pop-spectrum.

Verder blijkt uit het onderzoek dat uitgaande van de beschreven maximaal representatieve bedrijfssituatie, in elk toetspunt wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit voor het

maximaal geluidniveau van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

Bij de toetsing aan het Activiteitenbesluit zijn de piekgeluiden als gevolg van laden en lossen (o.a. remontluchting van vrachtwagens) in de dagperiode buiten beschouwing gelaten.

Ten slotte blijkt uit de berekeningen dat de hoogste geluidbelasting als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting (laden en lossen uitbreiding 'De Stuers' en hotelgasten als gevolg van de gehele inrichting op de parkeerplaats) 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde conform de circulaire indirecte hinder.

5.10.2 In relatie tot Kruisherengang 10A

Voor de voorgenomen uitbreiding van het Kruisherhotel is een akoestisch onderzoek geluiduitbreiding in relatie tot Kruisherengang 10A in het kader artikel 1b lid 4a van de Wet geluidhinder uitgevoerd (zie Bijlage 10) om te onderbouwen dat vordaan wordt aan het binnenniveau.

Uit de gehanteerde maatgevende (worst-case) rekenresultaten blijkt dat het berekende binnenniveau voldoet aan de voorwaarde volgens artikel 1b lid 4a van de Wet geluidhinder, namelijk een toegestaan binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A).

5.10.3 Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Schaduwwerking

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd naar de beschaduwing door de nieuwe gebouwen op de omgeving.

In Nederland zijn er geen wettelijke eisen of publiekrechtelijke normen voor beschaduwing.

Beschaduwing wordt in een stedelijke omgeving veelal niet alleen door een enkel gebouw veroorzaakt, maar vanwege de wisselende zonnestand per jaar en per dag door vrijwel alle omringende gebouwen. Door de realisatie van een nieuw gebouw kan er wel een reductie van de zonbestraling op een gevel van een ander gebouw of een terrein optreden.

Voor de beschaduwing zijn de volgende beoordelingsdatums gehanteerd:

- 21 maart (idem 21 september)
- 21 juni
- 21 december

Met behulp van het programma Revit Architecture is voor bovenstaande dagen op verschillende tijdstippen de beschaduwing gegenereerd. De tijdstippen betreffen: 9.30, 10.30, 11.30 en 12.30 uur.

Op de overzichten in Bijlage 11 kan worden afgelezen wat de schaduwwerking zal zijn ten gevolge van de nieuwbouw.

De verschillende jaargetijden geven een beeld van het verloop van de te verwachten schaduwwerking op deze percelen en gebouwen.

- In de zomer (21 juni) valt er geen schaduw op de achterliggende belendende percelen.
- In het voor- en najaar (21 maart en 21 september) zullen de 3 achterliggende belendende woningen aan het Herdenkingsplein (13 A e.v.) tot circa 10.00 uur schaduw ondervinden van de nieuwbouw. Vanaf 10.30 betreft dit nog één woning (13A). Vanaf 11.30 uur zal ook hier de schaduw geheel verdwenen zijn.
- In de winter (21 december) zullen ook de 3 achterliggende belendende appartementen aan het Herdenkingsplein tot circa 10.00 uur schaduw ondervinden van de nieuwbouw. Vanaf 10.30 uur betreft dit nog één woning (13A) en bovenliggend appartement. Vanaf 11.30 uur zal ook hier de schaduw geheel verdwenen zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de beschaduwing ten gevolge van de beoogde nieuwbouw naar de omgeving geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

5.12 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen (DuBo) raakt in steeds bredere kring in de belangstelling en geleidelijk aan krijgen milieuaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, de vormgeving van het bouwblok, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Bij deze laatste moeten gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd.

Visie op duurzaamheid

Aan de hand van het zogenaamde ambitieweb zijn samen met de initiatiefnemer twee ambitiesessies gehouden, waarin verkend is wat duurzaamheid betekent en welke kansen er liggen voor de renovatie en aanbouw van De Stuers. Op basis van de resultaten van deze sessies is de duurzaamheidsvisie opgesteld met bijbehorende ontwerpprincipes en concrete streefdoelen.

Duurzaamheid omvat veel onderwerpen, waardoor het moeilijk te definiëren en toe te passen is. Voor dit project zijn zes verschillende duurzaamheidsthema's onderscheiden die passend zijn voor het Kruisherrenhotel.



biodiversiteit

- Habitat kwaliteit, ecologische connectiviteit groene en blauwe verbindingen
- Zicht op groen heeft ook invloed op de beleving van de gast.



welzijn

- Er heerst een prettig binnenklimaat en omgevingsfactoren (zoals geluid, lucht, temperatuur, licht)
- Vitaliteit van medewerker en gast wordt gestimuleerd
- Iedereen voelt zich prettig in het gebouw



klimaatadaptatie

- Klimaatbestendig ontwerpen
- Meervoudig ruimtegebruik
- Operationele zekerheid, primaire proces moet altijd kunnen doorgaan. Bijvoorbeeld bij stroomuitval.



energie

- Verminderen energievraag
- Duurzaam opwekken
- Zuinig omgaan met fossiele brandstoffen



circulariteit

- (nieuw) materiaalgebruik voorkomen, verminderen
- Gebruik van circulaire materialen. Circulaire materialen zijn in de regel gezonder vanuit een vaak natuurlijke herkomst
- Biobased materialen duiden op materialen op basis van vernieuwbare grondstoffen, en dragen ook bij aan de beleving van de gast.



Ruimtelijke kwaliteit

- Behouden/verbeteren van monumentale/culturele waarden
- Toekomstwaarde versterken en ontwikkelen
- Emotionele/sociale waarden behouden en verbeteren

De zes duurzaamheidsthema's

Duurzaamheid staat voor het Kruisherrenhotel in het teken van het welzijn van gasten, medewerkers, omgeving en planeet. Het primaire proces van het Kruisherrenhotel is het ontvangen en laten verblijven van gasten. Voor een vijfsterren hotel betekent dit dat het bij de gasten aan niks kan ontbreken. Duurzaamheid moet, onderverdeeld in zes thema's, altijd bijdragen aan deze klantbeleving.

Voor de gasten betekent dit dat het hotel een gezonde, aangename en veilige plek is om te verblijven. Bijvoorbeeld door een gebouw te creëren om te ontmoeten en te bewegen, zowel binnen, als buiten in het groen. Of door het realiseren van kamers waar rust heerst met gezonde lucht en een vrij uitzicht, waar de gast de mogelijkheid hebben om in te grijpen in zijn of haar omgeving. Bijvoorbeeld door de temperatuur zelf te kunnen instellen of ramen te openen.

Voor de medewerker betekent dit dat naast dat het hotel een gezonde werkplek is zij ook worden ondersteund in hun werkzaamheden en worden geïnspireerd en aangezet om kritisch en continue naar de werkprocessen te kijken om te verbeteren. Enerzijds vanuit de opzet van het gebouw, zoals korte looplijnen, efficiënte plattegronden en een flexibele inrichting. Anderzijds met technologische

oplossingen welke uitbreid- en aanpasbaar zijn op nieuwe ontwikkelingen, denk aan het toepassen van slimme installaties waardoor bijvoorbeeld verlichting automatisch wordt geregeld op basis van bezetting. Voor de omgeving betekent dit rekening wordt gehouden met de buurtbewoners en lokale opgaven. Bijvoorbeeld door het hotel een open karakter te geven waar iedereen welkom is, waar ruimte wordt gegeven aan de studenten van de kunstacademie en waar de buurt betrokken wordt bij nieuwe ontwikkelingen rondom het hotel. Dit kan ook betekenen dat de aanwezige natuurwaarden worden versterkt en dat rekening wordt gehouden met de gevolgen van extreem weer zoals wateroverlast en hittestress.

5.13 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een vormvrije m.e.r. opgesteld; zie Bijlage 12.

Daarin wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn als gevolg van het planvoornemen en dat kan worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van de formele milieueffectrapportageprocedure.

Hoofdstuk 6 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

6.1 Afwijkingen project

De voorgenomen ontwikkeling is voor wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' voor het projectgebied, waarbinnen de verschillende onderdelen van de voorgenomen ontwikkeling van de uitbreiding van het Kruisherrenhotel niet mogelijk zijn.

6.2 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Deze ruimtelijke motivering dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c en artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarmee de realisatie van de uitbreiding van het Kruisherrenhotel mogelijk wordt gemaakt.

Het versterken van de hotelfunctie past in het vergroten van de dynamiek van de binnenstad. Daarbij is nadrukkelijk aandacht besteed aan de monumentale waarden van De Stuers en de directe omgeving.

In voorgaande hoofdstukken is de ontwikkeling getoetst aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en is onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de genoemde beleidskaders. In hoofdstuk 4 is het voornemen getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. Binnen deze verschillende thema's is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen ontwikkeling is, gelet op het voorstaande, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het onderhavige bouwplan betreft de uitbreiding van het Kruisherrenhotel. Dit betekent dat er sprake is van een bouwplan in het kader van de Grondexploitatiewet.

De financieel-economische uitvoerbaarheid is echter anderszins gewaarborgd, zodat een exploitatieplan niet hoeft te worden opgesteld.

Er kan derhalve geconstateerd worden dat het project voor de gemeente Maastricht geen financiële consequenties heeft en voor de gemeente budgettair neutraal zal verlopen en dat de uitvoerbaarheid is verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

De initiatiefnemer heeft de buurt al vroeg deelgenoot gemaakt van de beoogde ontwikkeling voor De Stuers. Op 9 juni 2021 heeft de eerste bijeenkomst plaatsgevonden met als thema "Onze Buurt, op bezoek bij De Buren". Tijdens deze bijeenkomst heeft de initiatiefnemer zijn plannen aan de buurt kenbaar gemaakt. De sfeer was positief en mensen waren enthousiast over het feit dat er aan het realiseren van een 'droom' gewerkt wordt.



Op 11 november 2021 is er een principeverzoek ingediend. Het plan betreft een uitbreiding van het bestaande concept, vijfsterren designhotel. De uitbreiding betreft onder andere: hotelkamers en suites, multifunctionele ruimte (circa 145 personen) diverse kleinere multifunctionele ruimtes en een hoogwaardig restaurant en bar op de begane grond.

De volgende drie punten zijn o.m. van belang bij het plan:

1. de schaal en maat van de uitbreiding bij de Sociëteit de Stuers;
2. de verbinding middels een luchtbrug tussen het Kruisherrenhotel en de Sociëteit de Stuers;

3. de context van het gebouw en de openbare ruimte.

Het voorgestelde plan wordt niet akkoord bevonden en dient te worden aangepast.

Op 8 december 2021 is een tweede buurtbijeenkomst geweest waarbij de initiatiefnemer aan de buurt heeft aangegeven dat er een principeverzoek is ingediend en de plannen heeft laten zien.

Op 16 december 2021 is op verzoek van een aantal omwonende van de Calvariestraat en het Herdenkingsplein een extra bijeenkomst georganiseerd door de initiatiefnemer.

Op 21 en 29 januari 2022 zijn door de initiatiefnemer inloopdagen georganiseerd waarbij de buurt in detail de plannen heeft kunnen bekijken en in gesprek is gegaan met de initiatiefnemer.

Op 2 februari 2022 zijn de initiatiefnemer, de stedenbouwkundige, de adviseur Cultureel erfgoed en de vergunningverlener bij de bewoners van Calvariestraat 10, 12 en 16 en Herdenkingsplein 13a ter plaatse gaan kijken.

De verschillende bijeenkomsten zijn bijgewoond door directe burenen met woningen gelegen aan met name de Calvariestraat en Herdenkingsplein en in een aantal gevallen tevens door ambtenaren van de gemeente Maastricht.

Naast positieve reacties zijn ten tijde van de verschillende bijeenkomsten door buurtbewoners ook opmerkingen gemaakt over de bouwhoogte van de voorgestelde nieuwbouw (25 meter), het algehele verschijningsvolume van de nieuwbouw, dakterras, erfgrans en de verschijningsvorm van de brugverbinding.

Daarop zijn de plannen aangepast in de tussenliggende periode tot december 2022, ook in afstemming met welstand en gemeente. De plannen zijn als volgt aangepast:

- de bouwhoogte (nokhoogte) van het pand is verlaagd naar 22,56 meter.
- het hoofdvolume is 6 meter en 1,5 meter ingekort en daarmee verder van de erfgrans af gesitueerd
- nieuw ontwerp brugverbinding in dak klooster op 2e verdieping geplaatst waardoor zicht op gevel Stuersgebouw beter gewaarborgd wordt.
- hoofdvolume dak opgedeeld in twee zadeldaken met verschillende nokhoogten ter beperking van verschijningsvolume.
- verwerving van pand Calvariestraat en toevoeging kelder onder de nieuwbouw om programma beter te kunnen onderbrengen en daarmee verschijningsvolume nog meer te kunnen beperken.
- gevelramen terug laten vallen en voorzien van diepere neggen ter bevordering van privacy voor burenen.
- spa & fitness uit nok dak verplaatst naar begane grond ter bevordering privacy voor burenen.

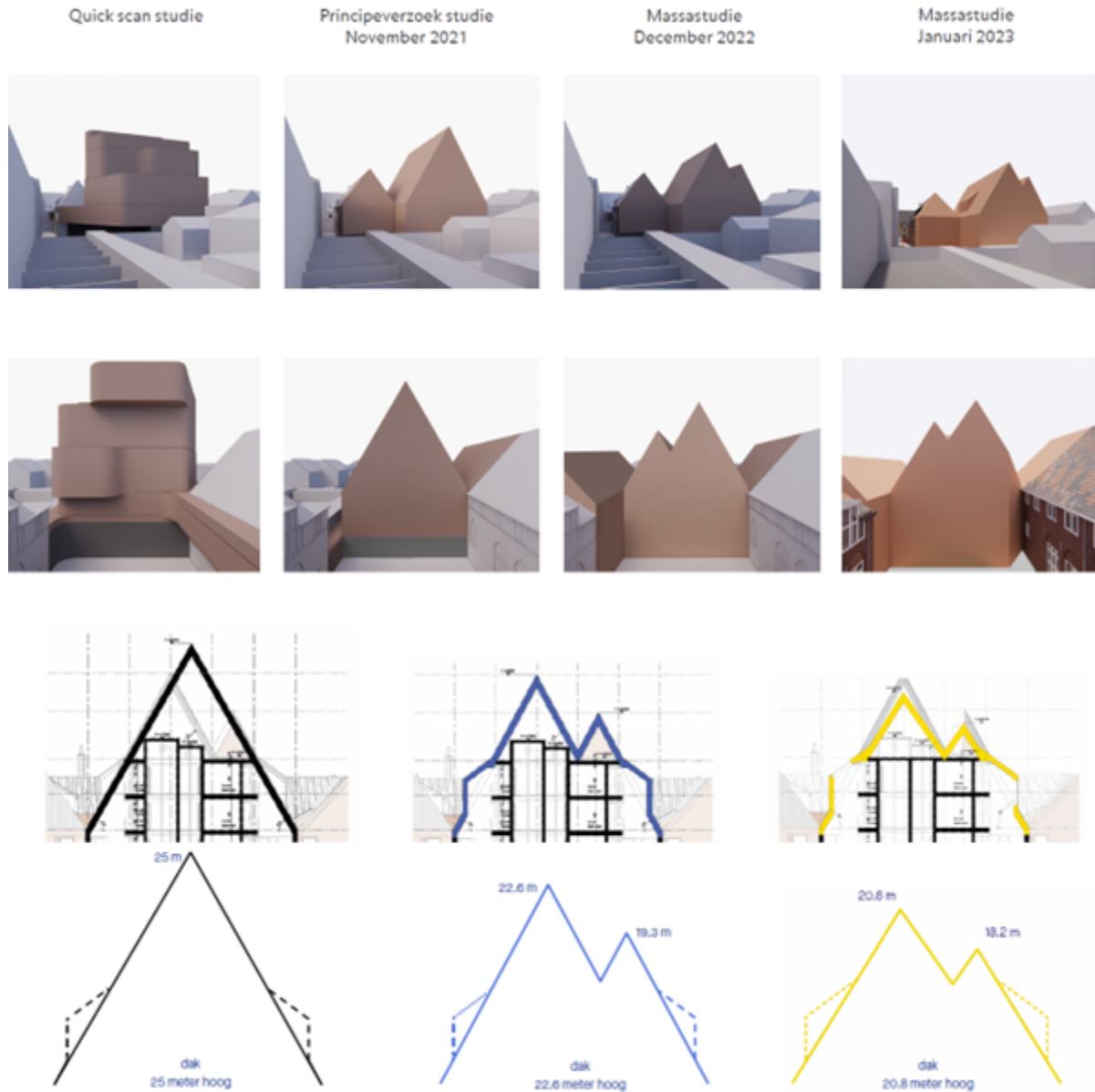
Op 9 december 2022 is een informatiebijeenkomst geweest met de omwonenden in bijzijn van de gemeente Maastricht. Sinds de vorige bijeenkomsten is er hard gewerkt aan het ontwerp om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden. Het aangepaste plan wordt besproken.

Na een aanvullend overleg met de burenen op 20 december 2022 is een aangepast ontwerp gepresenteerd op 12 januari 2023.

- De bijeenkomst is bijgewoond door de burenen.
- Door de burenen zijn wederom opmerkingen gemaakt over de bouwhoogte van de voorgestelde en aangepaste nieuwbouw (22,56 meter), het aangepaste algehele verschijningsvolume van de nieuwbouw, de aangepaste erfgrans, posities van gevelramen en parkeren.
- Daarop zijn de plannen aangepast, ook in afstemming met welstand en gemeente. De plannen zijn als volgt aangepast:
 1. de bouwhoogte (nokhoogte) van het pand is verder verlaagd naar 20,80 meter.
 2. dakstructuur is verder verfijnd.
 3. de afstand tot de erfgrans is verder vergroot met aanvullende 2,20 meter.
 4. aantal en posities gevelramen aan beide zijkanten verminderd.
 5. toepassen van leihagen aan de erfgrans aan de noordzijde.

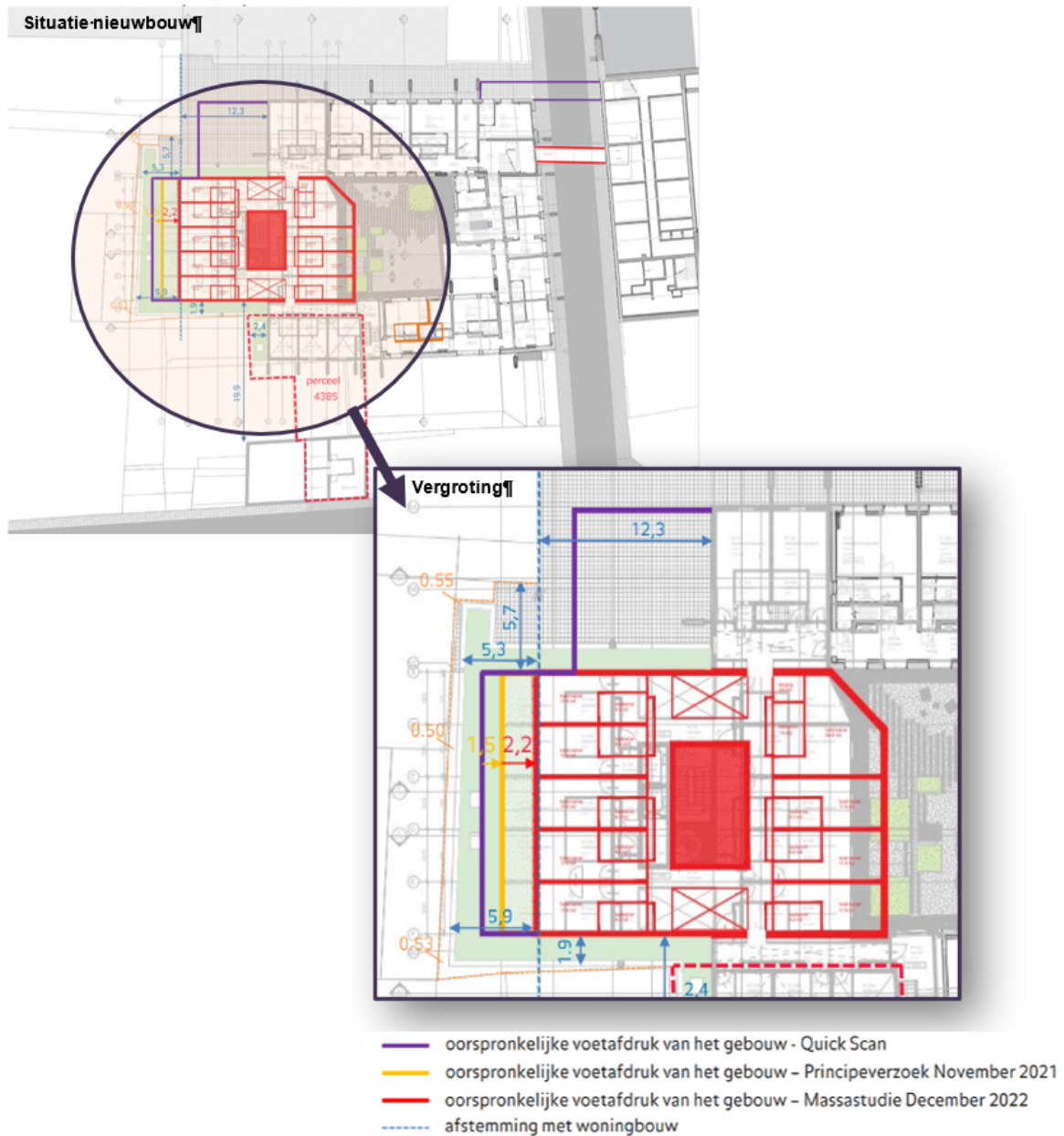
Tenslotte heeft op 28 en 29 maart 2023 nogmaals tweemaal overleg met de burens plaatsgevonden. Deze overleggen hadden betrekking op het in opdracht van de betreffende burens opgestelde rapport 'stedenbouwkundige inpassing bebouwing locatie De Stuers Maastricht d.d. 28 maart 2023'. Na zorgvuldige bestudering van het rapport hebben de initiatiefnemer en de architect geconcludeerd dat zij geen aanknopingspunten hebben kunnen vaststellen welke zij zouden kunnen toepassen in hun programmatisch en stedenbouwkundig ontwerp.

Wijziging dakvorm- en hoogte van de nieuwbouw





Wijziging tot de erfgrans



7.2.2 Ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerp omgevingsvergunning heeft conform artikel 3.12 Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ter inzage gelegen.

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com

30131263