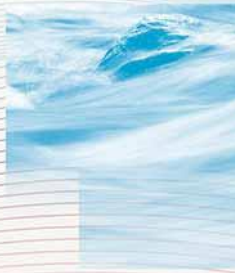
Ruimtelijke Onderbouwing

Grand Hotel Maastricht

Documentcode: 17A051.RAP001.DB.GL_V9



Ruimtelijke Onderbouwing

Grand Hotel Maastricht

Documentcode: 17A051.RAP001.DB.GL_V9

Opdrachtgever
Bouwonderneming Goevaers & Znn B.V.
Postbus 36
5680 AA BEST

Projectcode	17A051
Documentnummer	17A051.RAP001.DB.GL_V9
Versiedatum	11 oktober 2018
Status	Definitief

Inhoudsopgave

Hoofdstuk Pagina

1 Inleiding 1

1.1 Aanleiding 1
1.2 Ligging plangebied 1
1.3 Vigerend bestemmingsplan 2
1.4 Leeswijzer 2

2 Beleidskader 3

2.1 Nationaal 3
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 3
2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening 3
2.1.3 Nationaal waterplan 2016 - 2021 4
2.2 Provinciaal 4
2.2.1 POL 2014 4
2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 6
2.3 Gemeentelijk 6
2.3.1 Stadsvisie 2030 6
2.3.2 Structuurvisie 6
2.3.3 Hotelbeleid 7
2.3.4 Cultureel erfgoed 8
2.3.5 Geluid 10
2.3.6 Energie 11
2.3.7 Externe veiligheid 11
2.3.8 Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006) 12
2.3.9 Nota bodembeheer (2012) 12

3 Voorgenomen ontwikkeling 14

3.1 Historie 14
3.2 Ontwerp: proces en voorkeursontwerp 15

4 Onderzoek sectorale aspecten 17

4.1 Milieueffectrapportage 17
4.2 Geluid 17
4.3 Bodem en grondwater 19
4.4 Ecologie 20
4.5 Archeologie 23
4.6 Cultuurhistorie 23
4.7 Luchtkwaliteit en geur 23
4.8 Externe veiligheid 25
4.9 Water 28
4.10 Verkeer en parkeren 28
4.11 Duurzaamheid 29

5 Uitvoerbaarheid 30

5.1 Financiële en economische uitvoerbaarheid 30
5.1.1 Kostenverhaal..... 30
5.1.2 Economische uitvoerbaarheid..... 30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek
Bijlage 2 Quickscan, nader onderzoek en mitigatieplan
Bijlage 3 Massastudie en plattegronden
Bijlage 4 Resultaten CROW rekentool verkeergeneratie & parkeren
Bijlage 5 Resultaten NIBM rekentool
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering
Bijlage 7 Haalbaarheidsstudie
Bijlage 8 Nota laden en lossen bij hotels
Bijlage 9 Ontheffing Wet natuurbescherming 13 september 2018

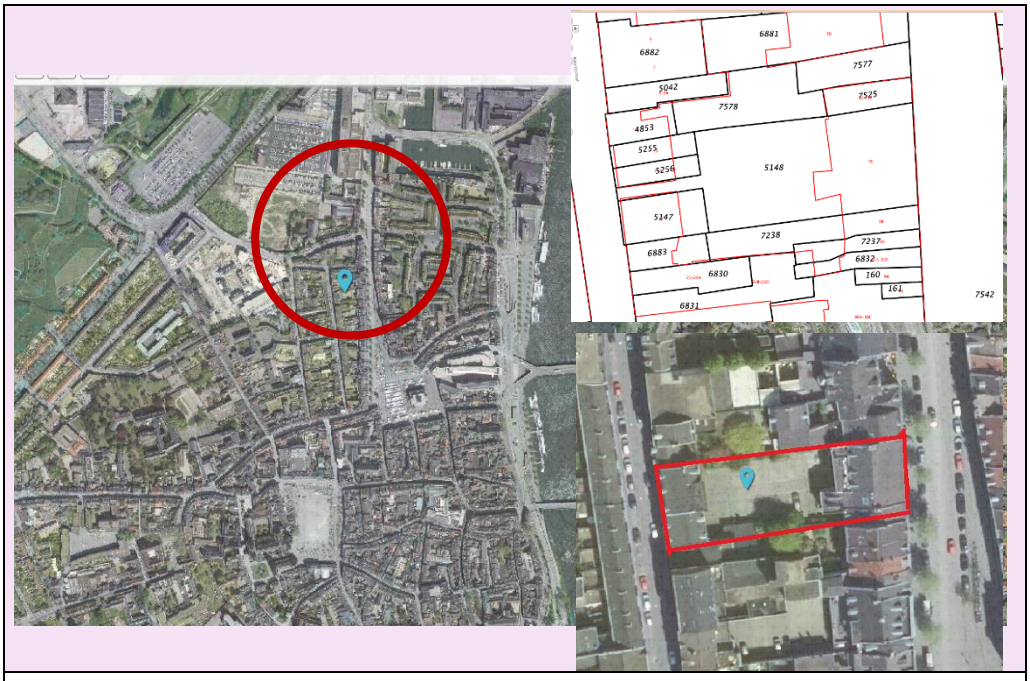
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een initiatiefnemer wil aan de locatie Boschstraat 76 (huidige LIOF-gebouw) en de woningen aan de Batterijstraat 13, 15 en 17 een hoogwaardig hotel in het segment ‘vijf sterren plus’ realiseren. De gemeente Maastricht heeft in principe ingestemd met deze ontwikkeling, die een belangrijke toegevoegde waarde kan hebben voor de stad Maastricht. De beoogde locatie is verder een goede keuze, vanwege de ligging tussen de binnenstad en het gebied van Sphinx – Belvédère dat nog in ontwikkeling is.

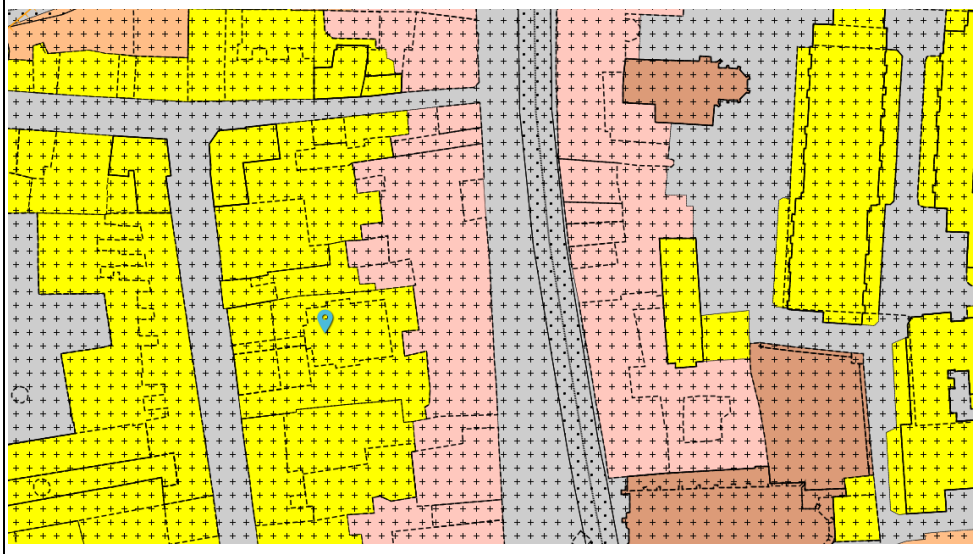
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in centrum van Maastricht, tussen de Boschstraat in het Oosten en de Batterijstraat in het westen.



Afbeelding 1-1: luchtfoto plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 1-2: uitsnede bestemmingsplan ‘Centrum’ (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het vigerende planologische regime is het bestemmingsplan ‘Centrum’. De locatie heeft hierin deels de bestemming ‘Centrum’ (Boschstraat 76) en deels de bestemming ‘Wonen’ (Batterijstraat, tot en met het binnenterrein).
Gronden met de bestemming ‘Centrum’ zijn bedoeld voor detailhandel, publieksaantrekkende dienstverlening, horeca 1 - 5, kantoren met baliefunctie, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen enz. De toegelaten horecafuncties zijn nader gespecificeerd per soort gebied. Het plangebied valt onder Horeca- overig Centrum (C), wat betekent dat bestaande hotels zijn toegestaan, maar nieuwvestiging niet direct mogelijk is.
Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bedoeld voor woondoeleinden en deels kantoorfuncties.
De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het relevante beleidskader op verschillende niveaus beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief kort beschreven.
In hoofdstuk 4 komende relevante milieu- en andere aspecten aan de orde en in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beleidskader

2.1 Nationaal

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: SVIR) vervangt o.a. de Nota Ruimte. “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” is de subtitel van deze Structuurvisie en dat is ook waar het Rijk naar streeft op de middellange termijn (2028). Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

1. Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze drie rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De beleidsdoelen in de SVIR zijn abstract en in die zin niet concreet toepasbaar in het geval van het initiatief. Andersom is er ook geen kennelijke strijdigheid met het nationale ruimtelijke beleid aanwezig.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

De SVIR introduceert een zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ met als doel een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden moeten nieuwe stedelijke ontwikkeling afwegen en motiveren aan de hand van drie stappen: (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De ladder is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op basis van jurisprudentie blijkt dat een planologische gebruikswijziging zonder een toename van bouwmogelijkheden niet kwalificeert als een ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.[1] In dit geval is er bovendien geen sprake van een wezenlijke functiewijziging: de bedrijfsfunctie verandert op zich niet, enkel de toegestane milieucategorie. Het doorlopen van de ladder is in dit geval niet nodig.

[1] ABRvS 5 maart 2014, No. 201303469/1/R3.

2.1.3 Nationaal waterplan 2016 - 2021

Op 22 december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld. Het plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid, waaronder waterveiligheid en overstromingsrisicobeheerplannen. Het Nationaal Waterplan verankert het nieuwe beleid voor de komende zes jaar met een vooruitblik richting 2050. In het Nationaal Waterplan staan vijf ambities centraal:

- Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door onze veiligheidsnormen tegen overstroming te vernieuwen;
- een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics) zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoetwater is;
- Nederland klimaatbestendig en waterrobuust inrichten. Bijvoorbeeld met verdiepte pleinen in een stad die bij veel regenval volstromen met water;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement en –innovaties. Dat is gunstig voor onze economie en ons verdienvermogen;
- Nederlanders leven waterbewust. Schoon, veilig en voldoende water zijn niet vanzelfsprekend.

Deze ambities moeten gezamenlijk ingevuld worden door iedereen die werkt aan de ruimtelijke inrichting van Nederland: alle overheden, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

2.2 Provinciaal

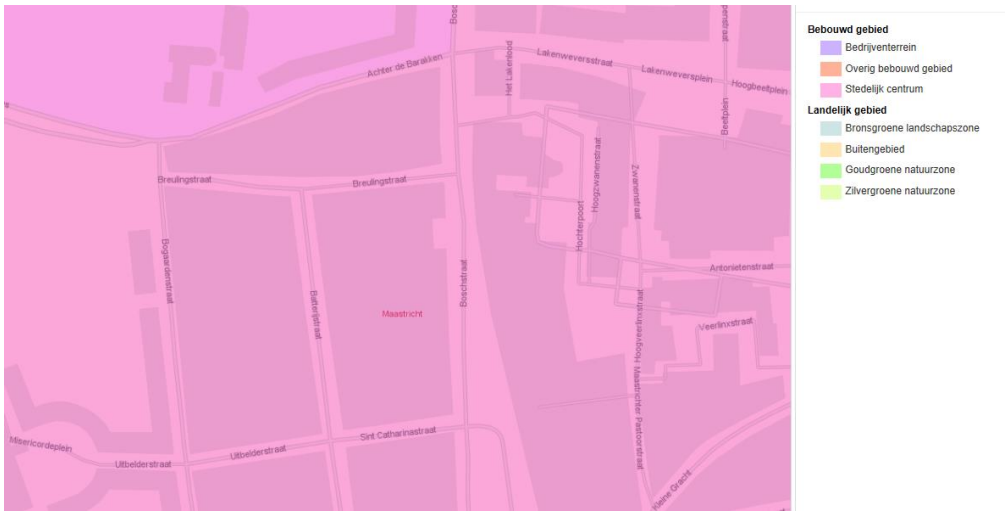
2.2.1 POL 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) is op 12 december 2014 door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld.
In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
In POL2014 wordt onderscheid gemaakt tussen ‘bebouwd gebied’ en ‘landelijk gebied’. Daarbinnen gelden de volgende zones:

- bebouwd gebied:
  - stedelijk centrum;
  - bedrijventerrein;
  - overig bebouwd gebied.

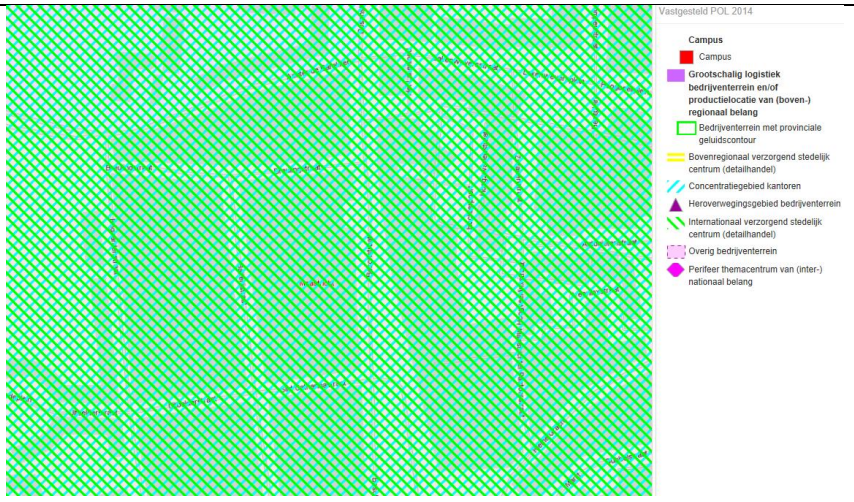
- landelijk gebied:
  - goudgroene natuurzone;
  - zilvergroene natuurzone;
  - bronsgroene landschapszone en
  - buitengebied.

Het plangebied valt in ‘bebouwd gebied’, meer specifiek in ‘stedelijk centrum’. Deze zone is bedoeld voor de grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. De accenten liggen op de ontwikkeling van het centrum-stedelijk woonmilieu, bovenregionaal verzorgend centrum voorzieningen en detailhandel, multimodaal bereikbaar en cultuurhistorie.



Afbeelding 2-1: uitsnelde kaart zonering POL2014.

Het gebied bevat allerlei functies en is gemengd en stedelijk van aard. De voorgenomen ontwikkeling ziet op het afwijken van het bestemmingsplan, voor het realiseren van een luxe hotel. Een dergelijke ontwikkeling past in het karakter van het gebied.



Afbeelding 2-2; uitsnede kaart economie POL2014, aanduiding concentratiegebied kantoren en internationaal verzorgend stedelijk centrum (detailhandel).

2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Vanwege de vaststelling van POL 2014 is een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van 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.
Het hoofdstuk Ruimte bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen en die in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en bepaalde omgevingsvergunningen.
Voor de planontwikkeling zijn geen specifieke bepalingen uit de verordening van belang.

2.3 Gemeentelijk

2.3.1 Stadsvisie 2030

In de stadsvisie is de koers van de stad Maastricht vastgelegd. Maastricht gaat deze dynamiek organiseren op drie gebieden: cultuurstad, internationale kennisstad en stedelijke woonstad.
Maastricht is een dynamische stad en staat aan het begin van een uitdagende periode. Denk aan de ondertunneling van de A2, de gebiedsontwikkeling hieromheen en de grote uitbreidingslocatie Belvédère. Er is steeds meer vraag naar ruimte, maar die is beperkt.
In 2008 is de Stadsvisie 2030 van Maastricht voor het eerst geactualiseerd. Dit was een reactie op demografische en economische veranderingen. Deze nationale en internationale ontwikkelingen gebeuren onafhankelijk van elkaar. Maar dat neemt niet weg dat de verschillende spelers in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert.

In de geactualiseerde Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur hulpmiddelen om dit te realiseren. Uiteraard is dit gebeurd in overleg met diverse maatschappelijke partners. Centraal staat daarbij de strategie van de zichzelf versterkende identiteiten. Als een stad bekend staat als kansrijk (imago) en dat ook bewijst (identiteit) leidt dat tot een reputatie die een aantrekkende kracht ontwikkelt op bewoners en bedrijven die deze kansen zoeken en waarmaken (dynamiek).

Maastricht gaat deze dynamiek organiseren op drie gebieden:
- Maastricht cultuurstad;
- Maastricht internationale kennisstad;
- Maastricht stedelijke woonstad.

2.3.2 Structuurvisie

De structuurvisie is een van de onderdelen van de Stadsvisie 2030 van de gemeente Maastricht. Het is een beleidsdocument waarin de gewenste ruimtelijke inrichting van de stad voor de lange termijn (tot 2030) is vastgelegd. Het geeft een antwoord op de ontwikkelingen die de komende jaren op Maastricht afkomen. Denk aan de groei van het aantal ouderen en studenten, maar ook aan de gevolgen van klimaatverandering. De

structuurvisie geeft aan waar de openbare ruimte versterkt wordt, waar de natuur verder ontwikkeld wordt en waar de infrastructuur verbeterd wordt.
In de structuurvisie worden de 4 belangrijkste ruimtelijke thema's voor Maastricht benoemd:

1. De gemeente wil in de komende jaren een versterking van de (inter)nationale positionering van Maastricht. Dit is belangrijk omdat Maastricht het aantal banen in de stad en het aantal bereikbare banen vanuit de stad wil vergroten.
2. Maastricht investeert in een robuuste bereikbaarheid en ontsluiting van de stad via de aanpassingen van de A2-traverse en de Noorderbrug. Ook wordt het parkeren meer vanaf de randen van de binnenstad georganiseerd en wil Maastricht meer keuzemogelijkheid bieden in vervoer, door betere OV-verbindingen en fietsroutes.
3. De omringende landschappen worden verder met elkaar en met de stad verbonden. Het groen wordt via groene longen meer de stad ingetrokken, eindigend in stadsparken zoals het nieuwe Frontenpark en Tapijn.
4. Het centrale thema is ruimte voor ontmoeting. Door te investeren in bestaande ontmoetingsplekken en aantrekkelijke routes wordt stad aantrekkelijker voor mensen die in de stad leven.

Het nieuwe hotel levert een versterking op van de positie van Maastricht.

2.3.3 Hotelbeleid

Maastricht telt circa 2000 hotelkamers waarvan 80 procent in het viersterren segment. Daarmee is Maastricht qua aantal hotelkamers in één adem te noemen met de grotere steden zoals Den Haag, Rotterdam en Utrecht en is het verblijfstoerisme, zowel zakelijk als recreatief een sterke economische pijler. Een kwalitatief goede hotelmarkt is dan ook in het grootste belang voor de stad Maastricht.

Op dit moment bestaat er slechts 1 5-sterren hotel (hoogste segment) in Maastricht, waardoor het concept voor meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod zal zorgen. De omvang en het luxeniveau van de kamers, de beoogde kwaliteit en inrichting/ontwerp van de faciliteiten alsmede de aanvullende services zijn absoluut hoogwaardig en onderscheidend. Dit betekent dat een substantieel aantal nieuwe zakelijke en toeristische hotelgasten voor Maastricht en omgeving zullen worden aangetrokken.

De initiatiefnemer heeft zichzelf ten doel gesteld om het mooiste vijfsterren hotel van Europa te worden. Vandaar het begrip 5-sterren-plus. Dit behoeft de nodige aandacht en bijval. Het is een uniek initiatief dat in vele opzichten een opsteker, maar zeker een uitdaging en stimulans biedt voor de stad Maastricht en een meerwaarde voor de Maastrichtse binnenstad.

Gelegen temidden van het historische stadcentrum en het nieuwe culturele stadshart Sphinx/Bassin-haven en Belvedere en de nieuwe stadswoonwijk Lindenkruis. Maastricht kent de meest internationale universiteit van Nederland, is wereldwijd de 14e beste winkelstad, is vanuit Nederland bezien de beste winkelstad, beste stedentrip en binnenstad.

Maastricht staat op de 2e plaats voor wat betreft hotel, toeristen en monumentenstad en kent een van de mooiste boekhandels ter wereld. Daarnaast zijn er diverse jaarlijks terugkerende evenementen als TEFAF, Magisch Maastricht en Preuvenemint, naast een toenemend aantal kwalitatief hoogstaande (medische)congressen waar het ontbreken van een 5-sterren hotelaccommodatie in deze stad voor de toenemende (veelal) mondiale bezoekers nu een groot gemis is.

Door het realiseren van een, zich van de gevestigde tophotels onderscheidend, 5-sterren-plus Grand Hotel Maastricht, kan Maastricht zich met het vernieuwde MECC (als beste congres locatie van Nederland) en de ontwikkelingen rondom Maastricht Aachen Airport, ook mondialer op de kaart zetten. Het prestigieuze hotelconcept kan hieraan zeker bijdragen.

De haalbaarheid van een nieuw hotel moet, volgens het hotelbeleid, worden aangetoond met een haalbaarheidsstudie. Voor het hotel is daarom een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. De gemeente heeft deze laten beoordelen en de conclusie is dat de studie de checklist met een positief resultaat kunnen doorlopen, als aan enkele randvoorwaarden wordt voldaan:

- het hotel moet aansluiten bij een mondiale keten;
- de exploitant moet worden vastgelegd;
- de beoogde horecaformule moet worden vastgelegd;
- de uiteindelijke investeringsbegroting moet in lijn zijn met die van de haalbaarheidsstudie.

Het hotel zal onder de vlag van een grote internationale keten als Intercontinental, Marriott, Hilton of Hyatt gaan behoren om op deze manier een gezonde exploitatie te waarborgen. Met één van deze hoogwaardige partners kan een vijfsterrenniveau daadwerkelijk worden gegarandeerd. De exploitant en horecaformule worden nog vastgelegd.

Er is een exploitatieberekening gemaakt, waarin rekening is gehouden met de randvoorwaarden. valetDe haalbaarheidsstudie toont aan dat het nieuwe hotel past binnen het gemeentelijk hotelbeleid.

2.3.4 Cultureel erfgoed

Maastricht is met 1.660 rijksmonumenten de tweede monumentenstad van Nederland. Daarnaast heeft de stad ook nog ongeveer 2.000 cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren en talrijke archeologische aandachtsgebieden.

Onder cultureel erfgoed vallen de zichtbare en tastbare sporen uit het verleden in het heden. Zowel gebouwde monumenten, landschappelijke structuren als archeologische terreinen vallen onder het begrip.

Afbeelding 2 -4 : cultuurwaardenkaart Maastricht

Het plangebied maakt deel uit van het in 1982 aangewezen beschermd stadsgezicht.
De panden aan de Batterijstraat zijn aangewezen als gemeentelijke monument, het pand aan de Boschstraat als Rijksmonument.
In de beleidsnota Cultureel Erfgoed Maastricht 2007 – 2012, Springlevend verleden, is beschreven hoe de gemeente met haar erfgoed wil omgaan.

Het centrale doel is het cultureel erfgoed van Maastricht te behouden door behoedzame ontwikkeling en waar mogelijk het erfgoed te versterken en verbeteren door adequaat beheer. Dit wordt onder andere bereikt door:

- een dynamisch actieprogramma voor te zetten voor rijksmonumenten met restauratie-achterstand. De komende jaren zal hier extra aandacht naar uitgaan door bijvoorbeeld een proactieve subsidielobby, herbestemmen of praktische facilitering;
- een financiële regeling te ontwerpen met jaarlijks 1 200.000 voor het behoud van het cultureel erfgoed van Maastricht. De stad mist nu kansen op restauratie omdat zij geen middelen heeft voor cofinanciering. Structurele financiële ondersteuning biedt een stimulans voor initiatiefnemers en zal de kwaliteit van restauratie en onderhoud waarborgen;
- een visie voor de Maastrichtse vestingwerken te ontwikkelen. Om de potenties en ontwikkelingsmogelijkheden van de vestingwerken op een goede manier af te stemmen, dient een integrale visie met actieprogramma opgesteld te worden om de kansen en bedreigingen voor de afzonderlijke gebieden zo optimaal mogelijk in kaart te brengen;

- het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime te implementeren in alle nieuwe en relevante bestemmingsplannen. Naast de monumentenvergunningprocedure voor rijksmonumenten wordt het bestemmingsplan als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Deze integrale beschermingsmethode biedt meerdere voordelen ten opzichte van een traditionele monumentenverordening met een gemeentelijke monumentenlijst. Er ontstaat bijvoorbeeld geen extra vergunningstelsel en het cultureel erfgoed van Maastricht is goed ingebed in de ruimtelijke planvorming;
- voorwaarden aan de bouw-, sloop en aanlegvergunning te koppelen met een kwantitatieve ondergrens voor archeologische ingrepen. Dit wil zeggen dat archeologische onderzoeksverplichtingen alleen ingevoerd worden bij ingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld en indien de ingreep gelegen is binnen een straal van 50 meter van een bekende vindplaats of historisch relict, de ingreep gelegen is binnen de eerste stadsmuur en de ingreep met een omvang van minimaal 2500m2 gelegen is in het buitengebied of de ingreep met een omvang van minimaal 250m2 gelegen is in het bebouwd gebied.

Voor het pand aan de Batterijstraat is een historische quickscan door Buro 4 opgesteld. Uit deze rapportage blijkt dat het gebouw nauwelijks tot geen monumentale waardestelling kent. In combinatie met de stedenbouwkundige eisen aan de bouwmassa, rechtvaardigt dit de conclusie om de bebouwing aan de Batterijstraat te vervangen door nieuwbouw.

Voor het pand aan de Boschstraat is de rapportage van Satijn Plus Architecten uit 2009 (waarin de monumentale waarde stelling is vastgelegd) als uitgangspunt genomen. Het historische gebouw is een Rijksmonument waar veel oorspronkelijke elementen bewaard zijn gebleven. De kenmerkende monumentale voorgevel en andere authentieke onderdelen blijven intact. Er zijn verschillende bouwkundige aanpassingen nodig intern, bijvoorbeeld een liftinstallatie, het aanbrengen van isolatie enz. Het dak en de ramen moeten eveneens worden geïsoleerd. Initiatiefnemer is op dit moment in overleg met de Welstands-/ MonumentenCommissie van de gemeente (WMC) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) over de gewenste en vereiste aanpassingen, in relatie tot de monumentale status van het pand.

2.3.5 Geluid

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)
Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vast te stellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur- en Milieuplan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid.

2.3.6 Energie

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'
De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO_2-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO_2-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van bouwaanvraag worden getoetst.

2.3.7 Externe veiligheid

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooien, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:
1. externe veiligheid is een complex onderwerp;
2. omgaan met externe veiligheid is het maken van keuzes;
3. omgaan met externe veiligheid vraagt verregaande samenwerking.
Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.
In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Bij eventueel middels flexibiliteitsbepalingen mogelijk te maken nieuwe ontwikkelingen dient te worden getoetst aan dit beleid.

2.3.8 Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

2.3.9 Nota bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling wordt gegeven. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak, een gedetailleerde uitwerking in nota's, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd.

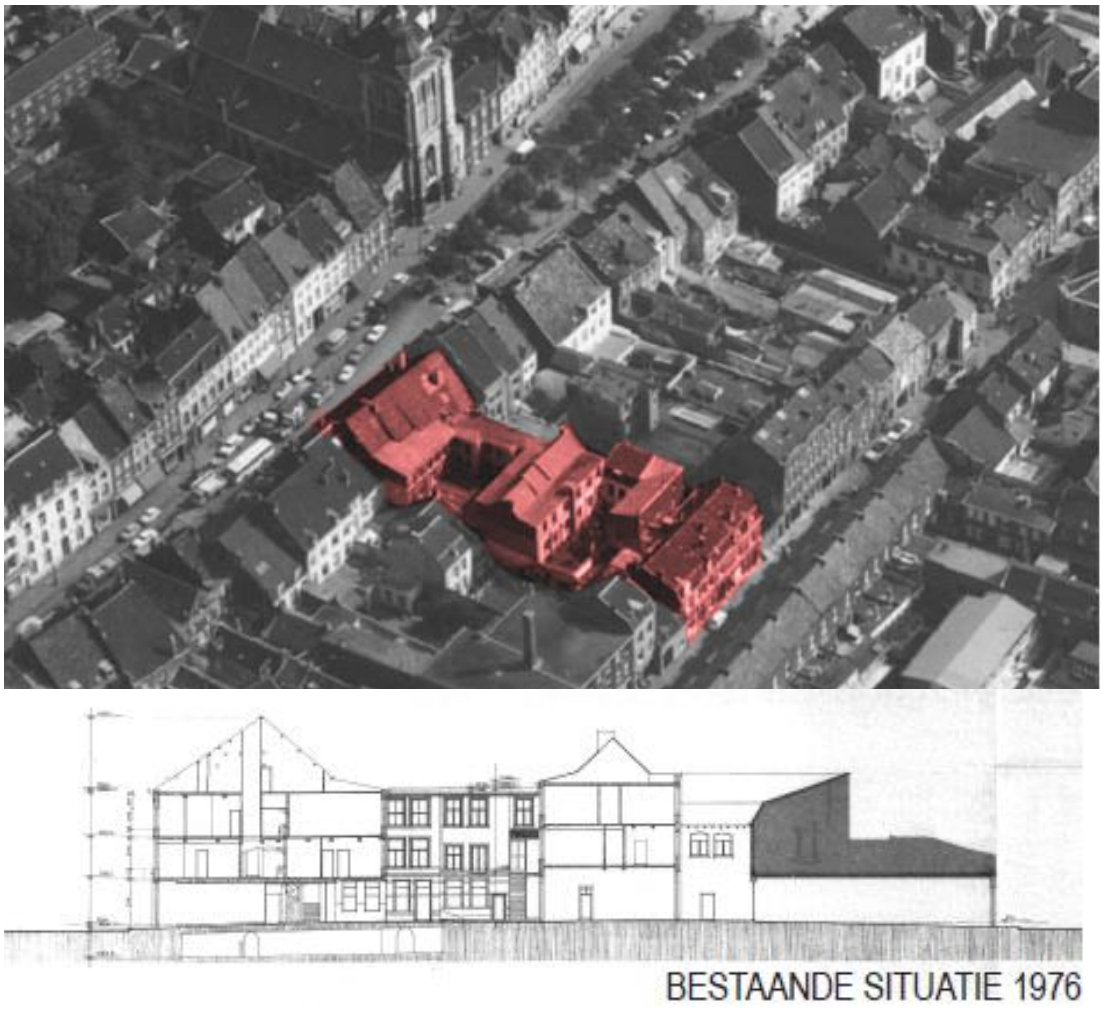
Het bodembeheerplan is één van deze onderliggende nota's. Het Beleidskader Bodem maakt op zijn beurt weer deel uit van het Natuur- en Milieuplan van Maastricht. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt in vier sporen. Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.
De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijke kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit wordt bereikt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming wordt gewijzigd van bijvoorbeeld bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem bij de nu beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze onderbouwing.

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Historie

In onderstaande afbeeldingen is de oorspronkelijke staat (de historische bebouwing) van de panden aan de Boschstraat en Batterijstaat weergeven. In het verleden waren de gebouwen aan de Boschstraat en de Batterijstraat compleet verbonden met bebouwing. Na 1976 is deze bebouwing gesloopt en is de huidige toestand ontstaan. Uit historische documenten blijkt verder dat deze locatie in het verleden een logiesfunctie heeft gehad.

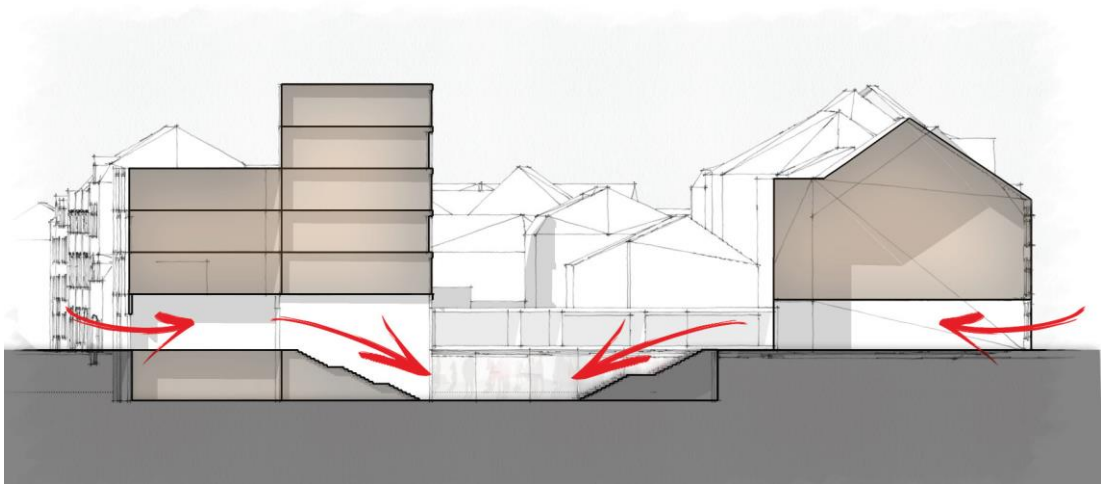


Afbeelding 3 – 1 historische situatie

Het pand aan de Boschstraat is een monumentaal pand. De gevels aan de zijde van de Batterijstraat zijn niet authentiek en er is een nieuwe uitbouw aan de achterzijde gemaakt.

3.2 Ontwerp: proces en voorkeursontwerp

Om tot een goed inpasbaar ontwerp te komen, dat kan rekenen op draagvlak, zijn onder andere ateliersessies gehouden met relevante partijen. Tijdens deze sessies zijn bepaalde stedenbouwkundige randvoorwaarden (voor de bebouwingsmassa) geformuleerd, bijvoorbeeld dat de binnentuin zo open mogelijk moet blijven, maar wel een kwalitatief goede verbinding tussen de gebouwen moet bieden, en dat het gebouw aan de Boschstraat 'leidend' is voor de uitstraling van het nieuwe hotel.
Op basis van de randvoorwaarden, en het minimaal aantal kamers nodig voor een gezonde exploitatie, is men gaan ontwerpen, wat heeft geleid tot een aantal varianten. Vervolgens is bekeken hoe de massa verantwoord kon worden vormgegeven. Uiteindelijk is gekozen voor de bouwmassa, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding ('Ateliersessie Welstand - Circulatieschema ').

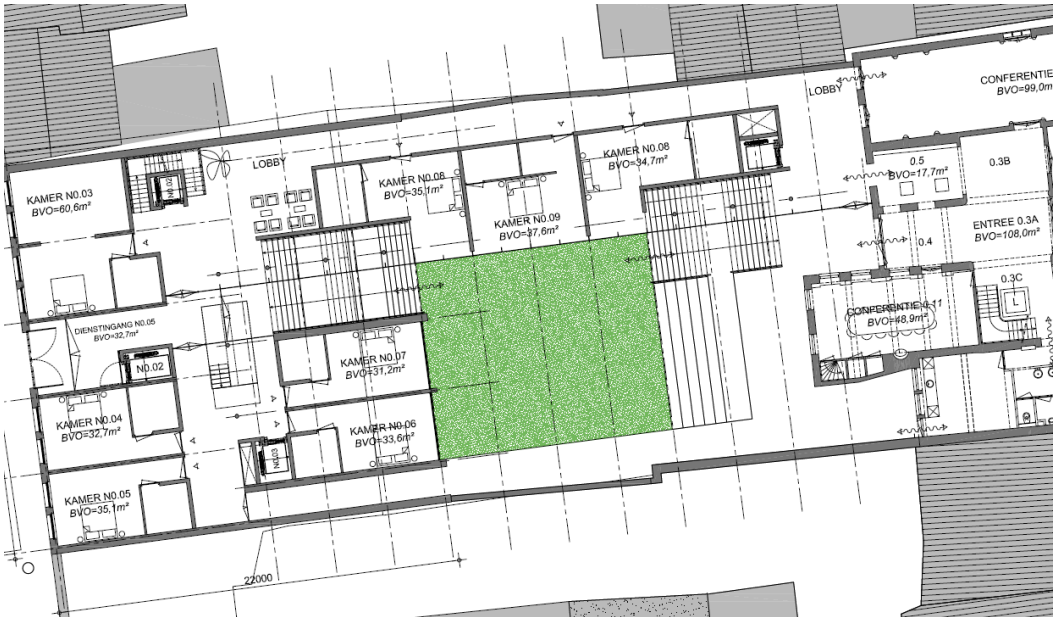


Afbeelding 3 - 2: geaccordeerde bouwmassa

Het gedeelte aan de Batterijstraat past qua bebouwingshoogte en bebouwingsdiepte naadloos in het straatbeeld en de structuur van de naastgelegen hoofdgebouwen. In dit pand is een verspringing in de hoogte aangebracht, waardoor de bebouwingsmassa vanuit de binnentuin als minder prominent wordt ervaren.

Er wordt een verbinding aangelegd tussen het gedeelte aan de Boschstraat en het gedeelte aan de Batterijstraat. Deze bestaat uit één verdiepte bouwlaag (op souterrain-niveau), waarin het restaurant en de bar worden gevestigd, en een bouwlaag op de begane grond, waarin drie hotelkampers en de lobby worden gevestigd. De kamers kijken uit op de binnentuin en de lobby bevindt zich daarachter. De binnentuin wordt gedeeltelijk verdiept aangelegd, zodat het restaurant aan de verdiepte binnentuin komt te liggen.

Afbeelding 3 -3: souterrain met verdiepte binnentuin



Afbeelding 3 -4: begane grond

Er worden maximaal 56 vijfsterrenplus-kamers gerealiseerd. In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de massastudie en andere relevante tekeningen gevoegd. Op de erfgrens met het perceel van Batterijstraat 11 (kadastrale percelen 4853, 5863 en 5864 gedeeltelijk) zijn kozijnen in de muur aanwezig. Hiervoor is een notariële akte opgesteld. Hierin is bepaald dat de eigenaar van het perceel van het Grand Hotel de de bevoegdheid heeft om de ramen dicht te laten metselen. De aanwezigheid van de kozijnen vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4 Onderzoek sectorale aspecten

Daar waar in dit hoofdstuk wordt gesproken over 'de beoogde ontwikkeling' gaat het enkel om de beoordeling van de afwijking van het bestemmingsplan, te weten het gebruiken van het perceel voor activiteiten in een andere milieucategorie.

4.1 Milieueffectrapportage

Het realiseren van het hotel is een activiteit die voorkomt op de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994. Categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage noemt de activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Omdat het slechts om een beperkte wijziging gaat, wordt de zogenaamde drempelwaarde van 100 ha of 200.000 m^2 niet gehaald. Het Besluit m.e.r. (artikel 2, vijfde lid onder b.) schrijft echter ook bij activiteiten onder de drempelwaarde voor dat een milieu-effectbeoordeling nodig is, waarbij wordt verwezen naar de Europese richtlijn milieueffectrapportage. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit geval gaat het om een andere invulling van het perceel, die nog wel past binnen de functie 'Centrum' en waarvoor alle relevante effecten zijn onderzocht en/of beschreven in de volgende onderdelen van dit hoofdstuk. Op basis van de conclusies uit de onderzoeken en kwalitatieve beschrijvingen is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Een milieueffectrapportage is niet aan de orde. Sinds 1 juli 2017 is voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling een verplichte procedure in de Wet milieubeheer opgenomen. De initiatiefnemer moet een aanmeldnotitie aanleveren bij het bevoegd gezag, in dit geval burgemeester en wethouders van Maastricht, die een besluit moet nemen dat inderdaad wel of geen milieueffectrapportage vereist is voor deze aanvraag.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder stelt normen aan de geluidbelastingen ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen binnen een plan ten gevolge van alle zone-plichtige bronnen waarvan de geluidzone het plangebied overlapt. Voor dit plangebied zijn geen relevante zone-plichtige bronnen aanwezig. Bovendien is een hotel geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Om deze 2 redenen is toetsing aan de Wet geluidhinder voor dit plan niet aan de orde.

Aan de voorzijde grenst het plangebied aan de Boschstraat. Dit is een 30 km/u-weg met een relatief hoge verkeersintensiteit, mede als gevolg van de openbare vervoersas. De gemeente Maastricht voert een gebiedsgericht geluidsbeleid. Onderdeel van het gebiedsgerichte geluidbeleid is om de overlast als gevolg van verkeer in de stad te beperken door de afwikkeling van het verkeer zo veel mogelijk te sturen via de hoofdwegen. Door de aanwezige bestaande hoge bebouwing langs het merendeel van de hoofdwegenstructuur worden de achterliggende geluidgevoelige woonwijken afgeschermd voor verkeerslawaai. De genoemde hoge bebouwing langs de hoofdwegenstructuur is bij voorkeur bestemd voor niet-geluidgevoelige functies. De Boschstraat maakt onderdeel uit van deze hoofdwegenstructuur met een geluidbelasting tussen 58 en 63 dB L_{den} op basis van het gemeentelijk beleid.

Aangezien het hotel niet-geluidgevoelig is, kan het op basis van het gemeentelijk geluidbeleid op de voorziene locatie langs de Boschstraat worden gerealiseerd. Het geluidbeleid stelt in dit geval geen eisen aan het binnenniveau in het hotel. Wel geeft het Maastrichts beleid als advies om ervoor te zorgen dat in de slaapruimtes van het hotel een aanvaardbaar binnenniveau wordt gerealiseerd. Hiermee is reeds rekening gehouden in de bouwplannen. Belangrijk punt is dat voorzien is in mechanische balansventilatie van de hotelkamers. Er dienen bijgevolg geen openingen te worden voorzien in de gevel ten behoeve van de toevoer van ventilatielucht. Daarnaast wordt ook in ieder geval nieuwe HR++ beglazing voorzien of wordt de beglazing minimaal gelijkwaardig verbeterd (bijvoorbeeld door middel van achterzetramen in verband met het monumentale karakter). Daarmee worden alvast mogelijke zwakke schakels in de gevelgeluidwering geëlimineerd. Ten gevolge van de inrichting van de hotelkamers zal eventuele galm worden beperkt met een dempend effect op geluiden afkomstig van zowel binnen als buiten tot gevolg. Het ontwerp dient weliswaar nog verder te worden gedimensioneerd, maar er kan alvast worden geconcludeerd dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar binnenniveau.

Om te beoordelen of de locatie voor wat betreft mogelijke geluidproductie vanwege het hotel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, is de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ versie 2009 gehanteerd. De publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van de inrichting tot aan de uiterste gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Als de richtafstanden worden gerespecteerd is sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijke ordening. Als niet aan de richtafstand wordt voldaan, is nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of de situatie alsnog milieuhygiënisch inpasbaar is. Hiervoor is in de publicatie een toetsingskader in de vorm van een stappenplan opgenomen.

Volgens de VNG-publicatie behoort een hotel (met keuken) tot milieucategorie 1. De richtafstand bedraagt 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 0 meter ten opzicht van een gemengde omgeving/gebied met functiemenging.

Het hotel grenst aan de voorzijde aan de Boschstraat waar duidelijk sprake is van een gebied met functiemenging. Aan de achterzijde grenst het hotel aan de Batterijstraat waar sprake is van een woonwijk. De enige mogelijk relevante geluidbronnen vanwege een hotel zijn afkomstig van laad- en losactiviteiten o.a. t.b.v. bevoorrading keuken en eventuele verkeersaantrekkende werking. Verkeersbewegingen voor het komen en gaan van (hotel)gasten vindt plaats aan de zijde van de Boschstraat waar een gemengd gebied heerst en bijgevolg een richtafstand van 0 meter zodat deze niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening.
Uitgangspunt is dat de laad- en losactiviteiten plaatsvinden aan de zijde van de Batterijstraat, om te voorkomen dat bevoorrading door het Rijksmonument met zijn majestueuze entree moet lopen enerzijds en anderzijds omwille van de onpraktische verkeersituatie met bushalte aan de zijde van de Boschstraat.

Er worden echter diverse maatregelen genomen om te zorgen dat eventuele geluidhinder wordt geminimaliseerd:

- laden en lossen gemiddeld slechts 3x per dag;
- toepassing van venstertijden voor laden en lossen: tussen 9u en 11u;
- alleen reguliere bestelbussen;
- gebruik van steekwagens en karretjes met rubberen wielen.

Er is, op basis van bovenstaande uitgangspunten, akoestisch onderzoek gedaan (zie bijlage 6). Hieruit blijkt dat met betrekking tot het equivalente geluidniveau wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de VNG-publicatie.
Met betrekking tot de maximale geluidniveaus blijkt dat de grenswaarde van 70 dB(A) volgens stap 3 uit de VNG-publicatie bij 3 woningen overschreden wordt. De maximale geluidniveaus treden op als gevolg van het dichtslaan van het portier van de bestelauto. Dit is vergelijkbaar met de niveaus die optreden als gevolg van het in- en uitstappen van de reguliere auto's (bewoners / bezoekers) in de Batterijstraat.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en ook in het hotel is sprake van een aanvaardbaar (akoestisch) leefklimaat.

4.3 Bodem en grondwater

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing moet worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. LievenseCSO heeft een bodemonderzoek uitgevoerd.[2] Het bodemonderzoek bestond uit een historisch onderzoek, een verkennend onderzoek en een asbestonderzoek. Door middel van een aanvullende notitie van 4 juni 2018[3] zijn enkele zaken nog nader verduidelijkt.
De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn:

- op de gehele locatie zijn tot een diepte van circa 2 m-mv bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. De bijmengingen bestaan uit puin, baksteen, slakken en kolengruis. Plaatselijk zijn uiterst puinhoudende lagen aanwezig;
- in de bovengrond met matige tot sterke bijmengingen worden licht tot sterk verhoogde gehalten zware metalen en PAK aangetoond. De bovengrond kan over het algemeen indicatief geclassificeerd worden als bodemkwaliteitsklasse 'Industrie';
- in de ondergrond, waarin zintuiglijk geen bijmengingen met bodemvreemde materialen zijn aangetroffen, wordt voor geen van de geanalyseerde parameters een verhoogd gehalte aangetoond. Deze grond voldoet indicatief aan klasse 'AW2000';
- de bovengrond ter plaatse van boring 3 is sterk verontreinigd met nikkel. Indicatief is deze grond 'Niet Toepasbaar';
- de ondergrond ter plaatse van boring 8 is sterk verontreinigd met koper. Indicatief is deze grond 'Niet Toepasbaar';

[2] Verkennend bodem- en asbestonderzoek Grand Hotel te Maastricht, Boschstraat 76 en Batterijstraat 15-17, LievenseCSO Milieu B.V., documentnummer 17A051.RAP001.bodem.SS, 21 augustus 2017.
[3] LievenseCSO, 17A051.N004.JW

- in de aanwezige sterk puinhoudende lagen op de locatie is in de fijne fractie asbesthoudend materiaal aangetoond in een gehalte beneden de interventiewaarde en beneden de waarde voor nader asbestonderzoek.

Conclusie:
Door middel van het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het Grand Hotel vastgelegd. De aangetoonde lichte tot sterke verontreinigingen zijn te relateren aan de in de grond aanwezige bijmengingen met bodemvreemde materialen.
Op basis van de huidige onderzoeksgegevens kan (nog) niet worden bepaald wat de omvang van de hoeveelheid sterk verontreinigde grond kleiner is. Bij grondverzet in meer dan 25 m^3 sterk verontreinigde grond is een procedure op grond van de Wet bodembescherming (BUS of Saneringsplan) noodzakelijk.

De herinrichtingsplannen omvatten het realiseren van een kelder en verdiepte tuin. Hiervoor zijn graafwerkzaamheden nodig. In overleg met bevoegd gezag Wet bodembescherming en rekening houdend met het gemeentelijk bodembeleid, wordt een afweging gemaakt of nadere inkadering van de sterk verontreinigde grond noodzakelijk, zinvol en/of doelmatig is.
Zonder nadere inkadering worden het gehele binnenterrein en de grond onder het pand Boschstraat 76 (bij eventuele graafwerkzaamheden in het pand) als sterk verontreinigd beschouwd. Dit is dan ook het gebied waarop de procedure BUS of Saneringsplan van toepassing is.

De kosten voor de begeleiding van het ontgraven en afvoeren/verwerken van de sterk verontreinigde grond zijn, gezien de relatief beperkte omvang van binnenterrein en grond onder nr. 76, niet zo hoog dat daarmee de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan in gevaar komt. Als alsnog een nadere inkadering van de omvang van de verontreiniging wordt uitgevoerd, kunnen de genoemde kosten lager worden.

Het aangetroffen gehalte asbest in de fijne fractie wordt vermoedelijk eveneens veroorzaakt door de matige tot sterke bijmengingen met bodemvreemde materialen. Het aangetroffen gehalte vormt ook geen belemmering voor de huidige en toekomstige inrichting.

Conclusie
Het aspect bodem vormt, rekening houdend met het ontgraven onder saneringscondities, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Gebiedsbescherming
Het plangebied heeft geen status als beschermd Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn ‘ Grensmaas’ en ‘Sint Pietersberg & Jekerdal’. Deze liggen respectievelijk op circa 1,9 kilometer ten noorden van het plangebied en 2 kilometer ten zuiden. Gezien de locatie van het plangebied en de aard van de ingreep doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Een onderzoek in het kader van de Wnb (Natura 2000-Voortoets) is niet nodig.

Het plangebied maakt ook geen onderdeel van het NNN. Het voornemen heeft door de locatie buiten het NNN en de aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling ('nee, tenzij'-beoordeling) is niet nodig.

Soortenbescherming
Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden bepaalde beschermde planten- en diersoorten te verstoren. Het is niet ongebruikelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen een quickscan uit te voeren, om te bepalen of de kans bestaat dat beschermde soorten in het plangebied voorkomen. In het geval de kans aanwezig is, is nader onderzoek nodig om vast te stellen of de beschermde soorten ook daadwerkelijk aanwezig zijn en of er risico bestaat op verstoring.

LievenseCSO heeft een quickscan uitgevoerd, om het mogelijk voorkomen van beschermde soorten te kunnen bepalen. [4] De verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek geven een voldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en algemene broedvogels. Het onderzoek bevat de volgende conclusies:

- de planontwikkeling heeft naar verwachting geen negatieve effecten op beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden. Voor deze soortgroepen behoeven geen mitigerende maatregelen genomen te worden(anders dan maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht) en is het aanvragen van een ontheffing van de Wnb niet aan de orde;
- voor alle soorten, ongeacht bescherming via natuurwetgeving of niet, geldt de zorgplicht waarbij eenieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving;
- op basis van de verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek kan het gebruik van het plangebied door algemene broedvogels, gierzwaluw, huismus en vleermuizen niet worden uitgesloten;
- om duidelijkheid te krijgen over het voorkomen en het gebruik van het plangebied door gierzwaluw, huismus en vleermuizen dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd;
- in verband met het voorkomen van algemene broedvogels in en binnen de invloedsfeer van het plangebied moeten mogelijk mitigerende maatregelen worden genomen. Dit is sterk afhankelijk van het moment en de duur van uitvoering.

Gezien de conclusies, bevat het onderzoek ook de volgende adviezen:

Algemeen
Geadviseerd wordt verstorende werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes van de aanwezige soorten uit te laten voeren. Voor broedvogels wordt geadviseerd de verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen (doorgaans tussen 15 maart en 15 augustus) uit te laten voeren. Verstoring van deze nesten is niet toegestaan en wordt bovendien geen ontheffing voor verleend. Geadviseerd wordt om beplanting conform herinrichtingsplan buiten het broedseizoen te verwijderen onafhankelijk van de planning van de overige werkzaamheden.

[4] LievenseCSO, 17A051.RAP001.Qsn

Wordt er wel in het broedseizoen gewerkt dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een deskundige op het gebied van vogels te worden ingezet. De deskundige stelt vast of er broedsels aanwezig zijn en zo ja of deze worden verstoord door de toekomstige werkzaamheden. Het resultaat van deze controle kan gevolg hebben voor de uitvoering en planning indien er broedsels worden aangetroffen.
Voorts wordt geadviseerd met de verlichting (tijdens de werkzaamheden) rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten, zo min mogelijk tijdens de nacht en schermer te werken en strooilicht zo veel mogelijk te beperken.

Nader onderzoek
De ecologische quickscan heeft aangetoond dat in potentie de onderstaande natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn:

- verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen;
- foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen;
- vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus (*Passer domesticus*);
- vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw (*Apus apus*).

Naar de betreffende soorten en functies is aanvullend onderzoek uitgevoerd door Regelink Ecologie & Landschap [5]. Uit het nader onderzoek blijkt het volgende:

- het plangebied fungeert als essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis; er zijn geen vliegroutes waargenomen;
- er zijn twee verblijfplaatsen van de gewone dwergveermuis aangetroffen: een zomerverblijf en een zomer- en paarverblijf; er zijn geen aanwijzingen voor winterverblijven voor grotere aantallen dieren;
- huismussen zijn niet waargenomen; en
- er is een nestlocatie van de gierzwaluw aangetroffen.

Het uitvoeren van de werkzaamheden leidt tot overtreding van artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid van de Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis en de artikelen 3.1, eerste, tweede en vierde lid en 3.5, eerste, tweede en vierde lid voor de gierzwaluw. In verband hiermee heeft Regelink een mitigatieplan opgesteld om overtreding van de Wet natuurbescherming zo veel mogelijk te voorkomen[6].
Op 20 juli 2018 is een aanvraag om een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming ingediend bij Gedeputeerde Staten van Limburg. Op basis van deze aanvraag, het nader onderzoek en het mitigatieplan hebben Gedeputeerde Staten op 13 september 2018 een ontheffing verleend (zie bijlage 9).

Conclusie
Uit onderzoek blijkt dat effecten op de gewone dwergvleermuis en gierzwaluw niet kunnen worden uitgesloten. Op basis van nader onderzoek en een mitigatieplan hebben Gedeputeerde Staten op 13 september 2018 een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming verleend. De maatregelen worden onderdeel van de aan te vragen bouwactiviteiten, zodat ze ook onderdeel gaan uitmaken van de omgevingsvergunning hiervoor.

[5] Regelink Ecologie en Landschap, Nader onderzoek, rapport RA 17460-01, d.d. 19 juli 2018, bijlage 2
[6] Regeling Ecologie en Landschap, Mitigatieplan, rapport RA 17460-01, d.d. 19 juli 2018, bijlage 2

Uitvoering is daarmee verzekerd Ook voor wat betreft gebiedsbescherming is er geen belemmering te verwachten. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Archeologie

Het plangebied ligt in de historische kern van Maastricht, tussen de 1e en 2e stadsmuur. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. De gemeente Maastricht heeft aangegeven dat het onderzoek, vanwege de hoge archeologische verwachting en het te verstoren oppervlak, in de vorm van een definitieve opgraving moet plaatsvinden. Het programma van eisen voor de opgraving wordt opgesteld door de archeologen van het Team Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling; eventuele archeologische resten worden voor de uitvoering van het plan geborgen of geconserveerd in de bodem.

4.6 Cultuurhistorie

Zoals al aangegeven in paragraaf 3.2.4, vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voor het pand aan de Batterijstraat is een historische quickscan door Buro 4 opgesteld. Uit deze rapportage blijkt dat het gebouw nauwelijks tot geen monumentale waardestelling kent. In combinatie met de stedenbouwkundige eisen aan de bouwmassa, rechtvaardigt dit de conclusie om de bebouwing aan de Batterijstraat te vervangen door nieuwbouw.

Voor het pand aan de Boschstraat is de rapportage van Satijn Plus Architecten uit 2009 (waarin de monumentale waarde stelling is vastgelegd) als uitgangspunt genomen. Het historische gebouw is een Rijksmonument waar veel oorspronkelijke elementen bewaard zijn gebleven. De kenmerkende monumentale voorgevel en andere authentieke onderdelen blijven intact. Er zijn verschillende bouwkundige aanpassingen nodig intern, bijvoorbeeld een liftinstallatie, het aanbrengen van isolatie enz. Het dak en de ramen moeten eveneens worden geïsoleerd.
Initiatiefnemer is op dit moment in overleg met de Welstands-/MonumentenCommissie van de gemeente (WMC) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) over de gewenste en vereiste aanpassingen, in relatie tot de monumentale status van het pand.

Conclusie:
Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, al of niet na het stellen van voorwaarden door de WMC en/of de RCE.

4.7 Luchtkwaliteit en geur

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat ‘niet in betekenende mate bijdraagt’, is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- Kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1).
- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

In dit geval wordt een hotel gerealiseerd. Dit valt niet letterlijk onder één van de hiervoor genoemde omschrijvingen. Daarom is met behulp van de NIBM rekentool bepaald of het project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate”. Uitgangspunt voor de NIBM rekentool is de verkeersaantrekkende werking van het plan die in bijlage 4 is bepaald met behulp van de CROW rekentool parkeren en verkeersgeneratie. Op een maatgevende dag wordt een verkeersgeneratie van 96 mvt/etmaal weekdaggemiddeld voorspeld. Vervolgens is in bijlage 5 het resultaat weergegeven van de NIBM rekentool, waarbij is uitgegaan van deze verkeersgeneratie en 2018 als jaar van planrealisatie. Geconcludeerd wordt dat ‘de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is’.

Wat betreft het aspect geurhinder wordt, zoals voor het aspect geluid (zie paragraaf 4.2), in eerste instantie aangesloten bij de systematiek van de VNG-publicatie. De richtafstand voor het hotel (milieucategorie 1) bedraagt 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 0 meter ten opzichte van een gemengde omgeving/gebied met functiemenging. Aan de voorzijde van het hotel ligt een gemengd gebied en is bijgevolg aan de richtafstand voldaan. Aan de achterzijde van het hotel liggen woningen op minder dan 10 meter van de inrichtingsgrens. Na ingebruikname zal het hotel vallen onder de regels van het Activiteitenbesluit. Ten laatste 8 weken voor ingebruikname dient een melding Activiteitenbesluit te worden gedaan. Het hotel dient te voldoen aan de van toepassing zijnde voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Op vraag van bevoegd gezag dient dit door middel van nader onderzoek te worden aangetoond. De luchtvoorschriften in het Activiteitenbesluit voor de activiteit 'bereiden van voedingsmiddelen' gaan in op geur. Voor het voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder moet tenminste voldaan zijn aan de voorschriften die staan in de Activiteitenregeling. Het geurvoorschrift uit artikel 3.103 lid 1 van de Activiteitenregeling stelt dat het bedrijf (het hotel in voorliggend geval) bij oprichting de keuze heeft uit:

- het voorzien van een afvoerpijp 2 meter boven de hoogste daklijn binnen 25 meter;
- het toepassen van een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

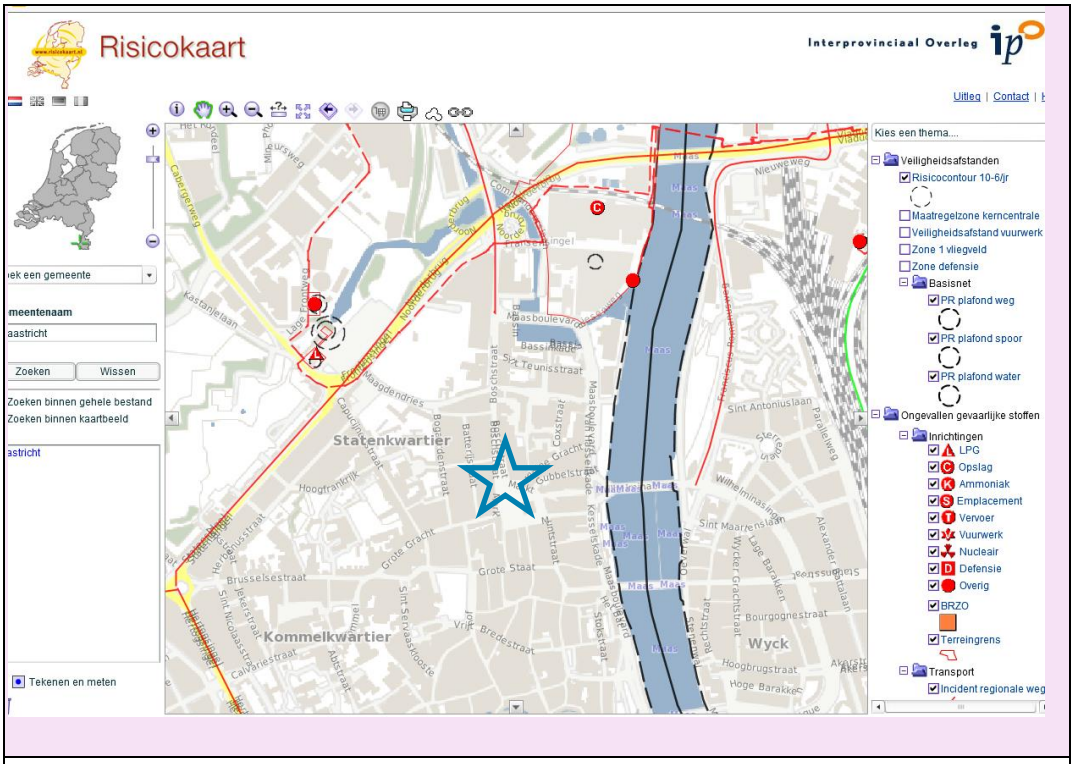
Door toepassing van 1 van bovenstaande maatregelen wordt eventuele geurhinder voorkomen of in ieder geval tot een minimum beperkt en wordt het woon- en leefklimaat bij de woningen bijgevolg niet aangetast.

Conclusie
De aspecten luchtkwaliteit en geur vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.
Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10-6). Dit heet het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour.
Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt.
Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht in geval van een toename, waarbij de oriëntatiewaarde moet worden gezien als richtlijn.

Risicovolle inrichtingen
Op onderstaande afbeelding is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke inrichtingen aanwezig zijn. De activiteiten van het hotel zelf zijn ook niet te beschouwen als risicovol in de zin van de regelgeving over externe veiligheid.



Afbeelding 4-3: uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

Transport van gevaarlijke stoffen

Buisleidingen

In het bestemmingsplan Centrum ligt aan de overzijde van de Boschstraat 76 een dubbelbestemming 'Leiding – Gas', waar, volgens het bestemmingsplan, een hoge druk transportleiding zou liggen. Op de Risicokaart is deze leiding niet aangegeven. Uit informatie van de gemeente Maastricht blijkt dat daar geen leiding meer aanwezig is.

Weg

De risicokaart vermeldt een aantal gemeentelijke wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt, bijvoorbeeld deels over de Noorderbrug (dit tracé is inmiddels naar het noorden verlegd).

Deze transportroutes hebben een plaatsgebonden risicocontour PR=10-6 van 0 meter. Het plangebied ligt op ruim 300 meter afstand van deze routes, daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor het plan.

Water

Over de Maas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De Maas is onderdeel van het Basisnet. De 10-6-risicocontour bedraagt 0 meter en ligt op de oever van de vaarweg. Het plangebied ligt op ruim 300 meter afstand van de oever en het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering. Het plangebied ligt ook ruim buiten de vrijwaringszone vanuit het Barro.

Groepsrisico

Met het wijzigen van de huidige functies naar hotelfunctie wijzigt de personendichtheid in het invloedsgebied (vanaf de bronnen t/m het plan) niet.

Mede gezien de ruime afstand tussen bronnen en plangebied, wordt geconcludeerd dat het groepsrisico van genoemde bronnen niet wijzigt en daarmee geen belemmering voor het plan vormt.

Verantwoordingsplicht
Het plan ligt binnen het invloedsgebied van rail, water en weg (Noorderbrug). Overeenkomstig de zone-indeling zoals genoemd in de Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht, is het plan met betrekking tot alle risicobronnen gelegen in zone 3. Overeenkomstig genoemde beleidsvisie dient het groepsrisico in deze situatie verantwoord te worden op niveau 3. Onderstaand is deze verantwoording weergegeven.

Inleiding
Het plangebied 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 plangebied.

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 is 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.
Na verbouwing is het Grand Hotel goed geïsoleerd, waardoor het een goede bescherming biedt tegen het binnendringen van het toxisch gas. Het hotel wordt uitgevoerd met een volledig mechanisch ventilatiesysteem met zowel mechanische luchttoe- als afvoer. Deze luchtbehandelinginstallaties is met één druk op de knop uit te schakelen.
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, de locatie van het plangebied valt binnen deze dekking.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Water

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s).Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.
Het plan voor de uitbreiding is op 23 augustus 2017 aangemeld bij het watertoetsloket van het Waterschap Limburg. Uit de reactie op deze melding blijkt dat in dit geval geen watertoetsprocedure nodig is. Het deels om het wijzigen van bestaand gebruik en deels om vervangende nieuwbouw zonder dat de verharding relevant toeneemt.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Parkeren gasten
Initiatiefnemer heeft kenbaar gemaakt voor parkeren een alternatieve oplossing te bieden, namelijk Valet Parking. Hotel Derlon, aan het Onze Lieve Vrouweplein heeft langdurige contracten afgesloten met parkeerexploitanten en binnen deze contracten kunnen zij ook de 56 vereiste parkeerplaatsen voor het Grand Hotel waarborgen. Met uitzondering van het Sphinxterrein zijn in de directe nabijheid van het nieuwe Grand Hotel Maastricht soortgelijke overeenkomsten aan te gaan. Er worden immers in de omgeving (Maagdendries) private ontwikkelingen gedaan, waarmee de initiatiefnemer al in gesprek is om de vereiste parkeerplaatsen onder te brengen.

Gasten kunnen het hotel via de Kleine Gracht bereiken, waarna ze hun bagage kunnen uitlaten en hun auto wordt overgenomen door het personeel, die deze naar de definitieve parkeerplaats brengt. Om deze activiteit goed te laten verlopen, en de gasten de gelegenheid te geven hun bagage uit te (laten) laden, worden twee parkeerplaatsen aan de Boschstraat ingezet, conform de ‘Nota laden en lossen hotels (bijlage 8). De definitieve locatie van deze parkeerplaatsen wordt nog nader ingevuld.
Dit gaat ten kosten van twee parkeerplaatsen voor vergunninghouders. Deze worden gecompenseerd “Achter de Barakken”, waar een aantal betaalde parkeerplaatsen wordt omgezet naar vergunningparkeren. Daarmee kan dit initiatief worden gecompenseerd.

Laden en lossen
Uitgangspunt is dat de laad- en losactiviteiten door middel van reguliere bestelbusjes plaatsvinden aan de zijde van de Batterijstraat, om te voorkomen dat bevoorrading door het Rijksmonument met zijn majestueuze entree moet lopen enerzijds en anderzijds omwille van de onpraktische verkeersituatie met bushalte aan de zijde van de Boschstraat.

Er worden echter diverse maatregelen genomen om te zorgen dat eventuele hinder voor omwonenden en de omgeving wordt geminimaliseerd:

- laden en lossen gemiddeld slechts 3x per week;
- toepassing van venstertijden voor laden en lossen: tussen 9u en 11u;
- gebruik van reguliere bestelbusjes;
- gebruik van steekwagens en karretjes met rubberen wielen.

De effecten van laad- en losactiviteiten worden verder behandeld onder paragraaf 4.2 Geluid.

Conclusie
De bereikbaarheid en het parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

Uitgangspunt voor het project is een grondige renovatie van het rijksmonument waarbij binnen de voorgeschreven eisen getracht zal worden een optimale isolatie van de gebouwschil te realiseren en het energieverbruik maximaal te reduceren. Dit wordt met name bereikt door hoge mate van isolatie (gevel/glas) te realiseren en energiezuinige verlichting toe te passen.
Voor de nieuwbouw een hoge mate van duurzaamheid te realiseren door hoge eisen te stellen aan het ontwerp, gebouwschil, materialisatie, energetische kwaliteit installaties en een duurzame energieopwekking (stadsverwarming, stadskoeling, PV installatie). Waarbij de gebouwinstallaties van de bestaande bouw worden gevoed vanuit de nieuwbouw.

Kansrijke maatregelen hiervoor zijn:

- Hoge RC waarde gevel (gevelisolatie en tripple beglazing);
- Centrale warmte toelevering (stadsverwarming);
- Centrale koude toelevering (stadskoeling);
- Lage temperatuur verwarming en hoge temperatuur koeling (betonkernactivering);
- LED verlichting;
- PV panelen;
- Zonneboilersysteem.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële en economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De ontwikkeling voorziet in de realisering van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de initiatiefnemer zullen voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro sluiten. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd en is een exploitatieplan niet aan de orde.

5.1.2 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning moet worden onderzocht. In dit geval levert het onderzoek het volgende op. De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de initiatiefnemende partij. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.
Ter beperking van eventuele risico's voor de gemeente, waaronder planschade, wordt een *planschadeverhaalsovereenkomst* gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.
Het risico en de mogelijke omvang van de planschade is globaal onderzocht[7] en is niet zodanig hoog dat de economische uitvoerbaarheid in het gedrang komt.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De opdrachtgever engageert zich ertoe om een infoavond voor de buurtbewoners te organiseren inzake de plannen.
De omgevingsvergunning voor de bouw en het afwijken van het bestemmingsplan wordt in ontwerp gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd (de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure is van toepassing). Een ieder kan hierop een zienswijze indienen.
Het bevoegd gezag pleegt verder vooroverleg met de betrokken bestuursorganen en wettelijke adviseurs (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening).
De zienswijzen en vooroverlegreacties worden betrokken in de afweging over het definitieve besluit op de aanvraag.

[7] 16A047.NOT01.Planschaderisicoanalyse, d.d. 23 augustus 2017

Bijlagen

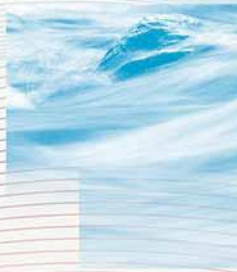
Lievense CSO
infra water milieu

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Verkennend Milieukundig Bodem- en asbestonderzoek

Grand Hotel te Maastricht (Boschstraat 76 en Batterijstraat 15-17)

Documentcode: 17A051.RAP001.bodem.SS



Verkennend Milieukundig Bodem- en asbestonderzoek

Grand Hotel te Maastricht (Boschstraat 76 en Batterijstraat 15-17)

Documentcode: 17A051.RAP001.bodem.SS

Opdrachtgever
RO Groep Zuid
Postbus 3086
6202 NB MAASTRICHT

Contactpersoon opdrachtgever
[redacted]

Contactpersoon LievenseCSO
[redacted]

Projectcode	17A051
Documentnummer	17A051.RAP001.bodem.SS
Versiedatum	21 augustus 2017
Status	Definitief

Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
17A051.RAP001.bodem.SS	21 augustus 2017	Definitief	
Opgesteld door:	Functie	Datum	Paraaf
[redacted]	Junior Adviseur	20.08.2017	[redacted]
Geverifieerd door:	Functie	Datum	Paraaf
[redacted]	Senior Adviseur	21.08.2017	[redacted]
Akkoord projectleider:	Functie	Datum	Paraaf
[redacted]	Senior Adviseur	21.08.2017	[redacted]

Normec

BRL SIKB 2000

LIEVENSECSO MILIEU B.V.

BUNNIK
Postbus 2
3980 CA Bunnik
Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

LEEUWARDEN
Postbus 422
8901 BE Leeuwarden
Orionweg 28
8938 AH Leeuwarden

MAASTRICHT
Postbus 1323
6201 BH Maastricht
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht

HOOGVLIET
Postbus 551
3190 AM Rotterdam-Hoogvliet
Hoefsmidstraat 41
3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: info@LievenseCSO.com
KvK-nummer: 30152124

Website: LievenseCSO.com
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN:NL63 ABNA 0570208009

Inhoudsopgave

Hoofdstuk Pagina

1 Inleiding 1

2 Achtergronden 2

2.1 Locatiegegevens 2
2.2 Locatie-inspectie 3
2.3 Historische locatiegegevens 5
2.3.1 Topotijdreis 5
2.3.2 Archeologisch waarden 5
2.3.3 Conventionele Explosieven 6
2.4 Archiefonderzoek 6
2.4.1 Bodembeleid gemeente Maastricht 6
2.4.2 Bodemkwaliteitsrapportage gemeente Maastricht 6
2.4.3 Bodemarchief 6
2.4.4 Archief Wet milieubeheer 7
2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie 8
2.6 Hypothese en onderzoeksstrategie 8
2.6.1 Bodem (grond) 8
2.6.2 Asbest 8

3 Uitgevoerd onderzoek 10

3.1 Onderzoeksopzet 10
3.2 Veldonderzoek 10
3.3 Laboratoriumonderzoek 11

4 Resultaten 13

4.1 Veldonderzoek 13
4.1.1 Bodem (grond) 13
4.1.2 Zintuiglijke waarnemingen 13
4.1.3 Asbest 14
4.2 Laboratoriumonderzoek 14
4.2.1 Bodem 14
4.2.2 Asbest 16

5 Evaluatie onderzoeksresultaten 17

5.1 Grond 17
5.2 Asbest 17
5.3 Indicatieve risicoclassificatie werkzaamheden 17

6 Conclusies en aanbevelingen 19

6.1 Conclusie 19
6.2 Toetsing hypothese 20
6.3 Aanbevelingen 20

Bijlagen

Bijlage 1 Regionale ligging van de onderzoekslocatie
Bijlage 2 Situatietekening onderzoekslocatie
Bijlage 3 Profielbeschrijvingen
Bijlage 4 Toetsingstabellen grond
Bijlage 5 Analysecertificaten grond
Bijlage 6 Analysecertificaten asbest
Bijlage 7 Berekening veiligheidsklassen
Bijlage 8 Bodemkwaliteitsrapportage
Bijlage 9 Grondverzet, sloop en asbest
Bijlage 10 Afkortingen en begrippen

1 Inleiding

In opdracht van RO Groep Zuid heeft LievenseCSO Milieu B.V. een verkennend milieukundig bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het toekomstige Grand Hotel aan de Boschstraat 76 en Batterijstraat 15-17 in Maastricht. De regionale ligging van de locatie is weergegeven in Bijlage 1.

De aanleiding voor het uitvoeren van de werkzaamheden wordt gevormd door de aanvraag van een omgevingsvergunning met betrekking tot het afwijken van het bestemmingsplan. Het doel van bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Dit is van belang omdat moet worden beoordeeld of de bodem vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het uitgevoerde onderzoek bestaat uit een vooronderzoek conform de NEN 5725:2009[1] en een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740:2009+A1:2016[2]. Daarnaast is een verkennend asbestonderzoek conform de NEN5707: 2015+C1:2016[3] uitgevoerd.

In Hoofdstuk 2 worden de achtergronden van de onderzoekslocatie weergegeven, evenals de resultaten van het vooronderzoek en de daaruit voortvloeiende onderzoeksstrategie. In Hoofdstuk 3 worden de uitgevoerde werkzaamheden, de certificering en de kwaliteitsborging besproken. Vervolgens worden in Hoofdstuk 4 de onderzoeksresultaten weergegeven, die in Hoofdstuk 5 worden geëvalueerd. De conclusie en aanbevelingen volgen in Hoofdstuk 6.

Voor een uitleg van de in dit rapport gebruikte begrippen en afkortingen wordt verwezen naar Bijlage 10.

[1] NEN 5725:2009 – Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek.
[2] NEN 5740:2009+A1:2016 – Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond.
[3] NEN 5707:2015+C1:2016 – Bodem – Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond.

2 Achtergronden

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform de NEN 5725 en de NEN 5707 verricht. Tijdens het standaard vooronderzoek is op 26 en 28 juni 2017 een locatie-inspectie uitgevoerd. Daarnaast zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- De opdrachtgever;
- Grondwaterkaarten TNO;
- KLIC-melding;
- Gemeente Maastricht;
- Websites:
  - www.portal.prvlimburg.nl (kadastrale gegevens, verwachtingswaarde archeologie en luchtfoto's)
  - www.topotijdreis.nl (historische en huidige topografische kaarten);
  - ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer (actueel hoogtebestand)

De resultaten van het vooronderzoek zijn in onderstaande paragrafen opgenomen.

2.1 Locatiegegevens

In onderstaand overzicht zijn de algemene gegevens van de locatie opgenomen:

Adres:	Boschstraat 76 en Batterijstraat 15-17
Oppervlakte:	1.450 m^2; circa 750 m^2 bebouwd
Kadastrale gegevens:	Gemeente Maastricht, Sectie A, nrs. 2556, 5147, 5148, 5256
Voormalige gebruik:	Bebouwd en parkeren. Groenstroken langs de parkeerplaats.
Toekomstig gebruik:	Hotel en binnentuin, met op de binnenplaats overdekte oversteek tussen de gebouwen
Aanwezige bebouwing:	Panden langs de beide straten met kantoorfunctie. Fietsenstalling op de binnenplaats.
Aanwezige verharding:	Klinkers
Aanwezigheid tanks:	Geen
Aanwezigheid asbest:	Deelgebied Vesting; Potentieel verdacht
Aanwezigheid verontreinigingen:	Deelgebied Vesting; Potentieel verdacht op zware metalen en PAK

In Bijlage 2 is een situatietekening van de onderzoekslocatie opgenomen. Op onderstaande foto, afkomstig van de GIS-viewer van de Provincie Limburg, is de locatiecontour weergegeven.

2.2 Locatie-inspectie

Op 26 juni 2017 is een locatie inspectie uitgevoerd. In Tabel 2.1 zijn enkele foto's van de inspectie toegevoegd. De binnenplaats werd ten tijde van de inspectie grotendeels als parkeerterrein gebruikt. Daarnaast is in de zuidwestelijke hoek een fietsenstalling aanwezig. In deze hoek komen ook de uitlaten van de airconditioners naar buiten. In de noordoostelijke hoek van de binnenplaats is een terras aanwezig. Zintuiglijk zijn geen aanwijzingen en/of activiteiten waargenomen die kunnen duiden op een verontreiniging van de bodem. Het geheel maakte een verzorgde indruk.
Op 28 juni 2017 is een inspectie in de kelders van de panden aan de Boschstraat en de Batterijstraat uitgevoerd. Ook deze maakten een verzorgde indruk. Aan de westzijde is een betonvloer aanwezig, aan de oostzijde klinkers.

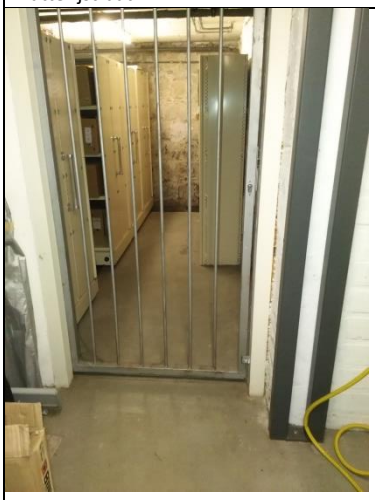
Tabel 2.1 Foto-impressie locatie-inspectie

Binnenterrein, kijkrichting Boschstraat	Tegelverharding in de noordoostelijke hoek van de binnenplaats.	Groenstrook aan de noordelijke perceelsgrens. Kijkrichting Boschstraat

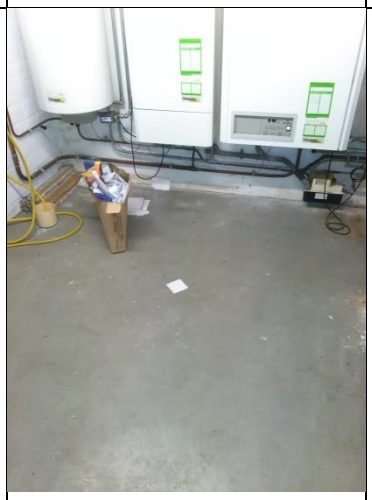
Groenstrook aan de zuidelijke perceelsgrens. Kijkrichting Batterijstraat.

Kelder Boschstraat76

Kelder Boschstraat 76

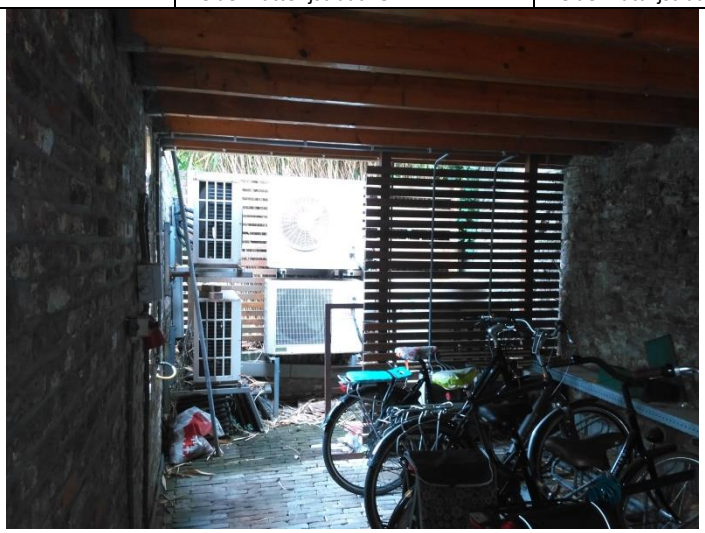


Kelder Batterijstraat 17



Kelder Batterijstraat 15A

Kelder Battrijstraat 15A



Fietsenstalling met uitlaten airconditioners. Zuidwestelijke hoek binnenplaats.

2.3 Historische locatiegegevens

2.3.1 Topotijdreis

Op de website topotijdreis.nl kunnen historische kaarten worden geraadpleegd. Voor het onderzoeksgebied gaan deze terug tot 1850. Op alle te raadplegen kaarten is de locatie bebouwd. De kaart is niet gedetailleerd genoeg om individuele gebouwen te kunnen onderscheiden, wat betekent dat het mogelijk is dat de bebouwing tussendoor veranderd is. De onderstaande kaartuitsnedes laten verder zien dat vooral ten noordwesten van de onderzoekslocaties, op het terrein van aardewerkfabriek de Sphinx, regelmatig veranderingen worden aangebracht aan de bebouwing. Ook hiervoor geldt dat het niet altijd duidelijk is hoe gedetailleerd de kaart is (veel bebouwing lijkt als een blok ingetekend te zijn).
Uit de BAGViewer blijkt dat de huidige bebouwing aan de Boschstraat van omstreeks 1836 dateert en de bebouwing aan de Batterijstraat van omstreeks 1910.

2.3.2 Archeologisch waarden

Op de portal van de provincie Limburg kan informatie worden geraadpleegd met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde en archeologische vondsten/monumenten in een bepaald gebied.

Onderhavige locatie valt binnen Zone A, wat betekent dat een kwantitatieve ondergrens van 2.500 m^2 geldt voor een onderzoeksplicht. Voor archeologie wordt voor deze locatie een apart onderzoek uitgevoerd.

2.3.3 Conventionele Explosieven

Er is geen informatie gevonden noch ontvangen over de eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

2.4 Archiefonderzoek

2.4.1 Bodembeleid gemeente Maastricht

De gemeente Maastricht hanteert een Bodemkwaliteitskaart, welke is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De deelgebieden hebben een gedeelde historie en vertonen daardoor een bepaald verwachtingspatroon met betrekking tot bodemverontreinigingen. Het onderhavige onderzoeksgebied valt binnen het deelgebied 'Vesting'. Dit deelgebied wordt als volgt omschreven:

'Het deelgebied 'Vesting' maakt onderdeel uit van het diffuus verontreinigd stedelijk gebied van de Gemeente Maastricht. Het gebied wordt gekenmerkt door licht tot sterk verhoogde gehalten aan met name zware metalen, PAK en minerale olie in de grond.
Naast de diffuse verontreiniging hebben we in Maastricht te maken met puntverontreinigingen. Dit zijn verontreinigingen die duidelijk te relateren zijn aan een bron, bijvoorbeeld een bedrijfsmatige activiteit of (ondergrondse) olietank. Deze verontreinigingen zijn veelal van latere aard.'

Onderstaande Tabel 2.2 geeft een overzicht van de verschillende klassen en eisen voor dit deelgebied.

Tabel 2.2 Klassen van de Bodemkwaliteitszone 'Vesting'

	Bodemfunctieklasse*	Bodemkwaliteitsklasse	Toepassingseis	Ontgravingsklasse
Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)	Wonen	Industrie	Wonen	Industrie
Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)	Wonen	Wonen	Industrie	Wonen

2.4.2 Bodemkwaliteitsrapportage gemeente Maastricht

Via de gemeente Maastricht zijn bodemkwaliteitsrapportages opgevraagd van de onderzoekslocaties en van locaties direct grenzend aan het gebied. Een kopie van de bodemkwaliteitsrapportage is opgenomen in Bijlage 8. Hieruit blijkt onder meer dat op onderhavige locatie een verfmolen gevestigd is geweest. Daarnaast zijn in de directe omgeving meerdere potentieel bodemverontreinigende activiteiten geregistreerd.

2.4.3 Bodemarchief

Op 7 juli 2017 is door LievenseCSO Milieu B.V. een archiefonderzoek bij de gemeente Maastricht uitgevoerd ten behoeve van het historisch onderzoek. Hierbij zijn de volgende rapporten ingezien.

Saneringsplan Boschstraat 86, 88 en 90 te Maastricht, Aelmans Eco. Rapportkenmerk 02/06365/V/E/RE, dd. 31 oktober 2002.
Sanering door middel van ontgraving, daar waar dit nodig is voor de geplande werkzaamheden. Dit saneringsplan is opgenomen in het Saneringsplan van 24 februari 2003.

Verkennend Bodemonderzoek Boschstraat 86, 90. Aelmans Eco, rapportkenmerk 02/03389/V/E/HW. dd. 22 mei 2002.
De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de geplande uitbreiding van het terrein, de renovatie van gebouwen, de aanleg van parkeerplaatsen en de aanleg van groen. Er is een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig, deze is samengevat in her saneringsplan van 24 februari 2003.

Verkennend Bodemonderzoek Batterijstraat 23A. Aelmans Eco. Rapportkenmerk 02/08092/V/E/RE, dd. 24 februari 2003.
De aanleiding van het onderzoek is de geplande sloop van gebouwen en de aanleg van een parkeerplaats en groenvoorziening. Het onderzoek leidde tot het Saneringsplan van 24 februari 2003.

Saneringsplan Boschstraat 86, 88 en 90 en Batterijstraat 23A te Maastricht. Aelmans Eco. Rapportkenmerk 02/08098, 24 februari 2003.
In de bovengrond van de adressen aan de Boschstraat is een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink, arseen en lood aanwezig. In de Batterijstraat is een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink aanwezig. Er is geen sprake van spoed. Tijdens de geplande werkzaamheden wordt de ontgraven grond naar een erkend verwerker afgevoerd. Ook zal een leeflaag aangebracht worden.

Beschikking van een geval van ernst en goedkeuring saneringsplan, Gemeente Maastricht, dd. 4 april 2003. Boschstraat 86-88, Batterijstraat 23A.

Indicatief Bodemonderzoek naar de hergebruikmogelijkheden van asfalt, fundatiemateriaal en grond ter plaatse van de Markt (en omgeving) te Maastricht. UDM Adviesbureau, rapportkenmerk 05.03.0753, dd. 13 april 2006
De aanleiding van het onderzoek is de herinrichting van de Markt en omgeving. In de Boschstraat zijn twee boringen geplaatst, het mengmonster dat hieruit is samengesteld heeft een matig verhoogd gehalte koper en licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK. Er is geen grondwater aangetroffen (maximale boordiepte, ter plaatse van de Markt, is 8,0 m-mv).

2.4.4 Archief Wet milieubeheer

Bij de gemeente Maastricht is een dossier aanwezig voor het adres Batterijstraat 17. Dit bevat een aanvraag voor een wijziging in het gebouw. Het dossier bevat geen informatie over potentiele bronnen van bodemverontreiniging.

2.5 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De navolgende gegevens zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland, blad Utrecht, (TNO-Dienst Grondwaterverkenning, 1978). De maaiveldhoogte van de onderzoekslocatie bevindt zich op circa 32 m+NAP. De regionale bodemopbouw kan regionaal worden geschematiseerd zoals weergegeven in Tabel 2.3.

Tabel 2.3 Regionale bodemopbouw

Diepte (m-mv)	Formatienaam	Formatie opbouw	Geohydrologische opbouw
0-10	Boxtel	lössleem	matig doorlatende laag
10-30	Maas afzettingen	zanden, grinden en kleien	1e watervoerende pakket
30-90	Gulpen, Maastricht en Houthem	kalksteen	2e watervoerende pakket
90-150	Vaals en Aken	zanden, kleien en kleihoudende zanden	matig doorlatende laag
>150	Boven Carboon afzettingen	schalierijke sedimenten	ondoorlatende basis
bron : Dienst Grondwaterverkenning TNO, 1985, kaartblad 61, 62			

Het dichtstbijzijnde grondwaterbeschermingsgebied (IJzeren Kuilen) bevindt zich ruim 3 kilometer ten oosten van de locatie. Het bijbehorende waterwingebied bevindt zich op ruim 3,5 kilometer naar het oosten. Het grondwater wordt niet verwacht binnen een diepte van 5 m-mv. Om hier meer zekerheid over te krijgen is één van de diepere boringen doorgezet tot 5 m-mv.

2.6 Hypothese en onderzoeksstrategie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een hypothese en bijbehorende onderzoeksstrategie opgesteld voor bodem en asbest.

2.6.1 Bodem (grond)

Gezien de ligging in het deelgebied ‘Vesting’ is de onderzoekslocatie verdacht op het voorkomen van een licht tot sterke verontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie. Daarnaast is tijdens het archiefonderzoek een aanwijzing gevonden voor de aanwezigheid van een (historische) puntbron. In het pand aan de Batterijstraat 17 is een historische activiteit geregistreerd welke mogelijk een verontreiniging kan hebben veroorzaakt. Dit betreft een verfmolen. De verdachte stoffen zitten in het standaard stoffenpakket grond.

Naar aanleiding van deze gegevens is het onderzoek gebaseerd op de strategie VED-HE-NL conform de vigerende NEN5740:2009+A1:2015.

2.6.2 Asbest

Vanwege de ligging in het centrum van Maastricht dient volgens het beleid van de gemeente Maastricht asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Dit is uitgevoerd volgens de strategie VED-HE uit de vigerende NEN5707. Indien meer dan 50 volumeprocent bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen is geen sprake meer van bodem en wordt het onderzoek conform de NEN5897 uitgevoerd.

De bovenstaande hypothese wordt met behulp van dit bodemonderzoek getoetst. In de navolgende hoofdstukken worden de uitgevoerde werkzaamheden en de onderzoeksresultaten besproken.

3 Uitgevoerd onderzoek

3.1 Onderzoeksopzet

Op basis van de vastgestelde hypothese en onderzoeksstrategie is voor het bodemonderzoek het volgende onderzoeksprogramma uitgevoerd:

Tabel 3.1 Onderzoeksprogramma bodemonderzoek

Deelgebied	Veldwerk		Analyses	
Binnenplaats	2x 3x 2x 1x	Proefgat tot 0,5 m-mv Proefgat tot 0,5 m-mv, doorboren tot 3,5 m-mv Boring tot 0,5 m-mv Boring tot 5,0 m-mv	3x 2x	Standaardpakket grond* Asbest analyse grond
Pand Batterijstraat	2x	Boring tot 1,0 m-vloer kelder		

* Standaardpakket grond: 9 metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel, zink), PAK, PCB, minerale olie, organisch stof- en lutumpercentage;

Aangezien tijdens het veldwerk geen grondwater is aangetroffen binnen de 5 m-mv, is het plaatsen van een peilbuis en onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater niet noodzakelijk conform de NEN 5740 norm.

3.2 Veldonderzoek

LievenseCSO Milieu B.V. te Bunnik is door Normec Certification gecertificeerd voor de ISO 9001- en 14001-normen, VCA** en in het kader van de Regeling Kwalibo is LievenseCSO Milieu B.V. te Bunnik ook gecertificeerd voor de BRL SIKB 1000, 2000 en 6000. Ten slotte is LievenseCSO Milieu B.V. te Bunnik door Normec Certification ook gecertificeerd voor de SC-540 en de CO_2-prestatieladder trede 5.

LievenseCSO Milieu B.V. heeft haar veldwerk uitbesteed aan veldwerkbedrijf Fransen Milieutechniek en aan Sialtech B.V.. Fransen Milieutechniek is gecertificeerd voor de ISO 9001-norm, VCA* en in het kader van de Regeling Kwalibo voor dit onderzoek de BRL SIKB 1000, 2000 en 2100. Sialtech B.V. is gecertificeerd door SGS Intron gecertificeerd voor de ISO 9001-norm, VCA** en in het kader van de Regeling Kwalibo voor dit onderzoek de BRL SIKB 1000, 2000, 2100 en 6000.

Het veldwerk is op 29 juni 2017 door Franssen Milieutechniek uitgevoerd onder de BRL SIKB 2000, protocollen 2001 en 2018, door daarvoor in het kader van de Regeling Kwalibo erkende veldmedewerker S. Penris van Fransen Milieutechniek.

Op 5 juli is een poging gedaan om een peilbuis te plaatsen door Sialtech B.V door de erkende veldmedewerker L. Alt, onder BRL SIKB2000, protocol 2001. Hierbij is tot 5 m-mv geboord, waarbij geen grondwater aangetroffen is. Vanwege de aanwezige grindlaag kon niet dieper geboord worden. Er is dus geen peilbuis geplaatst.

Aangezien de onderzoekslocatie geen eigendom is van LievenseCSO Milieu B.V., Franssen Milieutechniek en Sialtech. of daaraan gelieerde ondernemingen, is voldaan aan de eisen van onafhankelijkheid uit de BRL SIKB 2000. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn geen kritieke afwijkingen opgetreden van de protocollen beschreven in de BRL SIKB 2000.

Asbest
Het maaiveld is op 29 juni 2017 geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen door de erkende veldwerker de heer S. Penris van Franssen Milieutechniek. Tijdens de maaiveldinspectie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De minimale inspectiegraad van 25% was haalbaar en de inspectie is conform protocol 2018 uitgevoerd.

3.3 Laboratoriumonderzoek

De chemische analyses zijn uitgevoerd door ALcontrol Laboratories te Rotterdam. Dit laboratorium is geaccrediteerd conform de IEC 17025 en gecertificeerd volgens ISO 9001 door Lloyd's Register Quality Assurance. Daarnaast is ALcontrol Laboratories AS3000 gecertificeerd. De selectie van de bodemmonsters voor analyse heeft plaatsgevonden op basis van zintuiglijke waarnemingen en herkomst.

Wet Bodem Bescherming (WBB)
De analyseresultaten zijn getoetst aan de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgestelde achtergrond- en interventiewaarden voor grond. De achtergrondwaarden voor grond (AW2000) zijn vastgelegd in de Regeling bodemkwaliteit. De interventiewaarden voor grond en de streef- en interventiewaarden voor grondwater zijn vastgelegd in de Circulaire bodemsanering 2013, per 1 juli 2013 (Staatscourant 2013, 16675).

De betekenis van deze waarden is als volgt:
- **Achtergrondwaarde grond**: bij een gehalte lager dan de achtergrondwaarde voor grond wordt gesproken over niet verontreinigde bodem. Wanneer een gemeten gehalte de achtergrondwaarde overschrijdt, wordt gesproken over een licht verhoogd gehalte of een lichte verontreiniging.
- **Interventiewaarde**: wanneer een gemeten gehalte hoger is dan de interventiewaarde wordt gesproken over een sterke verontreiniging of sterk verhoogd gehalte.

De achtergrond- en interventiewaarden gelden voor een zogenaamde standaardbodem: bodem met een lutumgehalte van 25% en een organisch stofgehalte van 10%. Conform de Regeling bodemkwaliteit zijn de analyseresultaten op basis van het gemeten lutum- en organische stofgehalte omgerekend naar deze standaardbodem en vervolgens getoetst. Zowel de originele als de gecorrigeerde analyseresultaten zijn opgenomen in de toetsingstabellen in bijlage 4. Ook de toetsingswaarden zijn hierin opgenomen.

Naast de achtergrond- en interventiewaarde is er een zogenaamde tussenwaarde. Dit is het gemiddelde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde. Overschrijding van de tussenwaarde wordt een matig verhoogd gehalte of matige verontreiniging genoemd. Deze waarde kan, afhankelijk van het doel van het onderzoek, als triggerwaarde worden gehanteerd voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

De resultaten van de grondanalyses zijn in onderhavig onderzoek (indicatief) getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Binnen het Besluit bodemkwaliteit worden de volgende kwaliteitsklassen voor grond onderscheiden:

- AW2000 (landbouw/natuur);
- Wonen;
- Industrie;
- Niet Toepasbaar.

Ernst en spoed

Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging indien in meer dan 25 m^3 bodemvolume in het geval van grond- of sedimentverontreiniging, of in meer dan 100 m^3 bodemvolume in het geval van grondwaterverontreiniging, het gemiddelde gehalte de interventiewaarde overschrijdt.

De spoedeisendheid van de sanering is afhankelijk van de actuele risico's van de ernstige verontreiniging voor de volksgezondheid, het ecosysteem en verspreiding via het grondwater. Indien geen sprake is van actuele risico's, dan hebben saneringsmaatregelen geen spoed.

Zorgplicht

Voor bodemverontreinigingen die zijn ontstaan na 1 januari 1987 geldt het zorgplichtartikel (artikel 13 Wet bodembescherming). Hierin wordt bepaald dat een ieder verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden gevergd om aantasting van de bodem te voorkomen, danwel de bodem te saneren en de gevolgen van verontreiniging te beperken of zo veel mogelijk ongedaan te maken. De saneringsnoodzaak bij zorgplichtsaneringen is in principe onafhankelijk van de ernst van de verontreiniging of de spoedeisendheid.

Asbest

De interventiewaarde voor asbest is in de Circulaire bodemsanering vastgesteld op 100 mg/kg gewogen (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie). Dit is gelijk aan de hergebruikswaarde volgens de Regeling bodemkwaliteit.

4 Resultaten

4.1 Veldonderzoek

4.1.1 Bodem (grond)

De bovenste 20 tot 70 centimeter bestaat uit zand, met in een deel van de boringen die onder de parkeerplaats zijn geplaatst zwak tot uiterst bijmengingen met bakstenen, slakken, kool en puin.
De laag onder het zand bestaat tot circa 3,5 m-mv uit klei en leem, met bodemvreemde bijmengingen zoals kool, puin en slakken variërend van spoortjes tot uiterst. Dieper dan 3,5 m-mv wordt weer zand aangetroffen. Vanaf 5,0 m-mv begint een laag maasgrind. Boring 1 en 9, in het midden en het oosten van het terrein geplaatst, zijn gestaakt vanwege respectievelijk een beton- en een baksteenlaag.

4.1.2 Zintuiglijke waarnemingen

Het opgeboorde materiaal is beoordeeld op kleur, textuur, bijmenging en eventuele bijzonderheden. De profielbeschrijvingen zijn opgenomen in Bijlage 3. De gedane (afwijkende) zintuiglijke waarnemingen zijn samengevat in Tabel 4.1.

Tabel 4.1 Afwijkende zintuiglijke waarnemingen

Boring	Traject (m-mv)	Einddiepte (m-mv)	Grondsoort	Zintuiglijke waarnemingen
001	0,08-0,50	1,20	Zand	Matig puinhoudend, zwak koolhoudend
	0,70-1,20		Leem	Matig koolhoudend, zwak puinhoudend, zwak slakhoudend, gestaakt ivm beton, verplaatst naar 001A
001A	0,08-0,30	3,50	Zand	Sporen roest
	0,30-0,70		Zand	Matig baksteenhoudend, zwak puinhoudend, zwak slakhoudend
	1,20-1,60		Leem	Matig koolhoudend
	1,60-1,80		-	Volledig baksteen
	1,80-2,00		Leem	Zwak koolhoudend
002	0,10-0,50	0,50	Zand	-
003	0,20-0,50	0,50	Zand	Sterk slakhoudend, sterk kolengruishoudend, sterk koolhoudend
004	0,20-0,60	0,60	-	Uiterst puinhoudend, sterk zandhoudend
005	0,18-1,00	1,00*	Klei	Sporen roest
006	0,00-0,09	1,00*		Sporen roest
	0,09-1,00		Klei	Sporen roest
007	0,40-0,50	3,50	Leem	Matig baksteen, zwak slakhoudend
	0,50-1,00		Klei	matig slakhoudend, zwak koolhoudend, matig roesthoudend

Boring	Traject (m-mv)	Einddiepte (m-mv)	Grondsoort	Zintuiglijke waarnemingen
	1,00-1,50		Klei	Zwak koolhoudend, zwak slakhoudend, sporen baksteen
	1,50-2,00		Leem	Zwak koolhoudend, matig wortelhoudend
008	0,30-0,60	3,00	-	Matig puinhoudend, matig zandhoudend, uiterst baksteenhoudend
	0,60-1,00		Leem	Matig koolhoudend, sporen baksteen
	1,00-1,50		Leem	Matig koolhoudend, sporen baksteen
	1,50-2,00		Klei	Zwak koolhoudend
009	0,20-0,70	0,70	-	Uiterst baksteenhoudend, zwak zandhoudend, gestaakt
Pb01	0,00-0,10	5,00	-	Geen olie-waterreactie
	0,10-0,25		Zand	Geen olie-waterreactie
	0,25-0,50		Zand	Resten baksteen, geen olie-waterreactie
	0,50-1,00		Zand	Uiterst kalksteenhoudend, geen olie-waterreactie
	1,00-2,00		Leem	Zwak kolengruishoudend, geen olie-waterreactie
	2,00-3,00		Leem	Geen olie-waterreactie
	3,00-3,50		Leem	Zwak kolengruishoudend, geen olie-waterreactie
	3,50-4,00		Zand	Geen olie-waterreactie
	4,00-5,00		Zand	Zwak steenhoudend, geen olie-waterreactie

* Diepte vanaf de vloer van de kelder gerekend.

4.1.3 Asbest

Tijdens het veldwerk is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest aan het maaiveld en in het opgeboorde/opgegraven materiaal. Daarbij zijn noch aan het maaiveld noch in het opgeboorde/opgegraven bodemmateriaal asbestverdachte materialen waargenomen.

4.2 Laboratoriumonderzoek

4.2.1 Bodem

De getoetste analyseresultaten van de grondmonsters zijn opgenomen in Bijlage 4. Een samenvatting hiervan is opgenomen in navolgende Tabel 4.2. De analysecertificaten van de grondmonsters zijn opgenomen in Bijlage 5.

Tabel 4.2 Analyseresultaten grond (samenvatting)

Meng-monster	Deelmonsters (m-mv)	(Afwijkende) waarnemingen	Resultaat		Toetsing		
			Parameter	Gehalte	Wbb	Bbk	T&F
MMb1	003 (0,20-0,50)	Sterk slakhoudend sterk kolengruishoudend, sterk koolhoudend	Kobalt Koper Kwik Lood Molybdeen Nikkel Zink PAK-totaal	103 113 0,98 127 2,2 167 217 2,33	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	Niet toepasbaar	1T
MMb2	001 (0,08-0,50) 001A (0,30-0,70)	Matig puinhoudend, zwak koolhoudend, matig baksteenhoudend, zwak puinhoudend, zwak slakhoudend	Cadmium Kobalt Koper Kwik Lood Molybdeen Nikkel Zink PAK-totaal	0,668 18,4 92,6 0,7 178 2,7 38,9 353 12	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	AW2000	-
MMb3	007 (0,40-0,50)	Matig baksteenhoudend, zwak slakhoudend	Kobalt Koper Kwik Lood Molybdeen Nikkel Zink PAK-totaal	24,3 104 0,233 147 2,9 68,5 461 2,22	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	Industrie	-
MMo1	001A (1,20-1,60) 007 (2,50-3,00) 008 (0,60-1,00) 008 (1,00-1,50)	Matig koolhoudend, sporen baksteen,	Kobalt Koper Kwik Lood Molybdeen Nikkel zink	22,8 238 0,226 103 1,6 59,8 186	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	Niet toepasbaar	1T
MMo2	005 (0,18-0,50) 006 (0,09-0,50) 008 (2,00-2,50) 008 (2,50-3,00)	Sporen roest	-	-	-	AW2000	-
Pb01	(1,00-1,50)	Zwak kolengruishoudend					-
Uitsplitsing monster MMo1							
MMo1	001A (1,20-1,60)	Matig koolhoudend	Koper	132	■ ■		-
	007-7 (2,50-3,00)		Koper	-	-		-
	008-3 (0,60-1,00)	Matig koolhoudend, sporen baksteen	Koper	515	■ ■ ■		-
	008-4 (1,00-1,50)	Matig koolhoudend, zwak wortelhoudend	Koper	561	■ ■ ■		-
Afperking sterke verontreiniging met koper in boring 8 en nikkel in boring 3							
	B2 (0,00-0,50)	-	Koper Nikkel	3,5 5	-		-

Meng-monster	Deelmonsters (m-mv)	(Afwijkende) waarnemingen	Resultaat		Toetsing		
			Parameter	Gehalte	Wbb	Bbk	T&F
	B7 (0,50-1,00)	Matig slakhoudend, zwak koolhoudend, matig roesthoudend	koper	160	■■		-

m-mv *meter minus maaiveld;*
Wbb *Wet bodembescherming;*
Bbk *Besluit bodemkwaliteit;*
T&F *Veiligheidsklasse;*
-- *alle geanalyseerde parameters lager dan achtergrondwaarde*
■ *groter dan de landelijke achtergrondwaarde, maar kleiner dan of gelijk aan de tussenwaarde;*
■■ *groter dan de tussenwaarde, maar kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde;*
■■■ *groter dan de interventiewaarde.*

Toetsingwaarden Besluit Bodemkwaliteit (landbodem)
Klasse AW2000
Klasse Wonen
Klasse Industrie
Niet toepasbaar
Geen uitspraak mogelijk, niet afzonderlijk onderzocht op een geheel NEN-pakket

4.2.2 Asbest

In onderstaande Tabel 4.3 zijn de resultaten van het asbestonderzoek samengevat. De analysecertificaten zijn opgenomen in Bijlage 6. In de fijne fractie van MMAsb1 is asbest aangetoond. Het gewogen gehalte is echter beneden de 50 mg/kg d.s..

Tabel 4.3 Analyseresultaten asbest

Mengmonster	**Proefgaten**	**Traject (m-mv)**	**Gewogen asbestconcentratie (mg/kg ds)**	**Bepaling conform**
MMAsb1	004 008	0,20-0,60 0,30-0,60	19,69	NEN 5898
MMAsb2	001A 003 007	0,30-0,70 0,20-0,50 0,40-0,50	<2	NEN 5898

m-mv: *meter minus maaiveld;*
mg/kg: *milligram per kilogram droge stof.*

5 Evaluatie onderzoeksresultaten

5.1 Grond

Tijdens het veldonderzoek is in de grond een sterke verontreiniging met nikkel en koper aangetroffen. De sterke verontreiniging met nikkel is aangetroffen in de sterk slak-, kolengruis- en koolhoudende bovengrond (0,20-0,50 m-mv) van boring 3, in de zuidoostelijke punt van het binnenterrein. In de vergelijkbare bodemlaag van boring 2 (ten westen van boring 3) wordt geen verhoogde concentratie nikkel gemeten. Door de aanwezigheid van muren in de drie andere richtingen kan aangenomen worden dat het hierbij om een verontreinigingsspot van beperkte omvang gaat. De omvang is kleiner dan 25 m^3 en derhalve is de verontreiniging niet saneringsplichtig.
De sterke verontreiniging met koper is gemeten in de matig kool- en zwak baksteenhoudende boring 8, in de zuidwestelijke hoek van het binnenterrein (nabij de fietsenstalling). De verontreiniging bevindt zich in de leemlaag van 0,6-1,5 m-mv. In de kleilaag van 2,0-3,0 m-mv is geen koper in een verhoogd gehalte aangetoond. De laag tot 0,6 m-mv is uiterst baksteenhoudend en daarmee geen bodem. Hiermee is de sterke koperverontreiniging verticaal afgeperkt. De omringende boringen (Pb1, boring 7 en boring 2) zijn maximaal matig verontreinigd met koper en vormen de horizontale afperking. Ten zuiden wordt de verontreiniging afgeperkt door de perceelsgrens. De omvang van deze verontreiniging wordt eveneens ingeschat op < 25 m^3.

Naast de verontreinigingen met nikkel en koper, worden ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen en PAK aangetoond.

In de boringen onder de panden aan de Batterijstraat (boring 5 en 6) zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

De licht tot sterk verhoogde gehalten houden vermoedelijk deels verband met de aangetroffen bodemvreemde materialen, welke deel uitmaken van de stedelijke ophooglaag. De bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie voldoet aan hetgeen verwacht kan worden op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Maastricht.

5.2 Asbest

Tijdens het veldwerk is specifiek aandacht besteed aan de aanwezigheid van asbest in en op de bodem. In het opgegraven/opgeboorde materiaal is zintuiglijk in de grove fractie (>16 mm) geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
Uit de analyseresultaten blijkt dat in het mengmonster van de fijne fractie uit boring 4 en 8 (genomen in de binnenplaats) een verhoogd gehalte asbest aanwezig is. Dit gehalte overschrijdt echter niet het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.).

5.3 Indicatieve risicoclassificatie werkzaamheden

Een indicatieve risicoclassificatie ten behoeve van de sanerende maatregelen is uitgevoerd op basis van de CROW publicatie 132 “werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water”.

Gezien de diepte van het grondwater (> 5 m-mv) zijn geen blootstellingsrisico's te verwachten als gevolg van eventuele grondwaterverontreiniging en is conform CROW 132 voor het grondwater geen risico's classificatie noodzakelijk.

Wanneer in de grond stoffen voorkomen in concentraties groter dan de interventie-waarde moet specifiek de bijbehorende veiligheidsklasse bepaald worden (in aanvulling op de 'basisklasse'). In tabel 4.1 is een samenvatting van de vastgestelde risicoklassen opgenomen. Hieruit blijkt dat eventuele graafwerkzaamheden in de omgeving van de twee aangetoonde spots (boringen 3 en 8) met inachtneming van veiligheidsklasse 1T kunnen worden uitgevoerd. De resultaten van de online rekentool zijn toegevoegd in Bijlage 7. De overige graafwerkzaamheden kunnen onder de basisveiligheidsklasse worden uitgevoerd.

Voor de te nemen veiligheidsmaatregelen voor genoemde veiligheidsklasse en verdere detailinformatie wordt verwezen naar CROW publicatie 132 "werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water".

6 Conclusies en aanbevelingen

In opdracht van RO Groep Zuid heeft LievenseCSO Milieu B.V. een verkennend milieukundig bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het toekomstige Grand Hotel aan de Boschstraat 76 en Batterijstraat 15-17 in Maastricht.

De aanleiding voor het uitvoeren van de werkzaamheden wordt gevormd door de aanvraag van een omgevingsvergunning met betrekking tot het afwijken van het bestemmingsplan. Het doel van bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Dit is van belang omdat moet worden beoordeeld of de bodem vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

- Op de gehele locatie zijn tot een diepte van circa 2 m-mv bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. De bijmengingen bestaan uit puin, baksteen, slakken en kolengruis. Plaatselijk zijn uiterst puinhoudende lagen aanwezig;
- In de bovengrond met matige tot sterke bijmengingen worden licht tot sterk verhoogde gehalten zware metalen en PAK aangetoond. De bovengrond kan over het algemeen indicatief geclassificeerd worden als bodemkwaliteitsklasse ‘Industrie’;
- In de ondergrond waarin zintuiglijk geen bijmengingen met bodemvreemde materialen zijn aangetroffen worden geen van de geanalyseerde parameters in een verhoogd gehalte aangetoond. Deze grond voldoet indicatief aan klasse ‘AW2000’;
- De bovengrond ter plaatse van boring 3 is sterk verontreinigd met nikkel. De omvang is < 25 m^3 en deze verontreiniging is derhalve niet saneringsplichtig. Indicatief is deze grond ‘Niet Toepasbaar’;
- De ondergrond ter plaatse van boring 8 is sterk verontreinigd met koper. De omvang is < 25 m^3 en deze verontreiniging is derhalve niet saneringsplichtig. Indicatief is deze grond ‘Niet Toepasbaar’ ;
- In de aanwezige sterk puinhoudende lagen op de locatie is in de fijne fractie asbesthoudend materiaal aangetoond in een gehalte beneden de interventiewaarde en beneden de waarde voor nader asbestonderzoek.

6.1 Conclusie

Door middel van onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het Grand Hotel vastgelegd.

De aangetoonde lichte tot sterke verontreinigingen zijn te relateren aan de in de grond aanwezige bijmengingen met bodemvreemde materialen. De aangetroffen gehalten koper en nikkel leiden bij het huidige en toekomstige gebruik niet tot onacceptabele risico’s.

Het aangetroffen gehalte asbest in de fijne fractie wordt vermoedelijk eveneens veroorzaakt door de matige tot sterke bijmengingen met bodemvreemde materialen. Het aangetroffen gehalte vormt geen belemmering voor de huidige en toekomstige inrichting.

6.2 Toetsing hypothese

De hypothese dat de bodem verdacht is ten aanzien van een bodemverontreiniging is bevestigd, aangezien in de grond lichte tot sterke verontreinigingen zijn aangetoond.

De hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van een asbestverontreiniging is eveneens bevestigd. Analytisch is in de fijne fractie van de sterk puinhoudende laag een verhoogde gehalte aan asbest aangetoond.

Hoewel het bodemonderzoek op zorgvuldige wijze is voorbereid en uitgevoerd, geven de resultaten een algemeen beeld van de bodemkwaliteit in de onderzochte gebieden. Het is nooit uit te sluiten dat de situatie op een niet onderzocht deel van het terrein daarvan in enige mate afwijkt.

6.3 Aanbevelingen

De aangetroffen gehalten nikkel, koper en asbest vormen geen belemmering bij de huidige inrichting van de locatie aangezien de locatie verhard is met kasseien en er geen direct contact mogelijk is met de verontreinigingen.

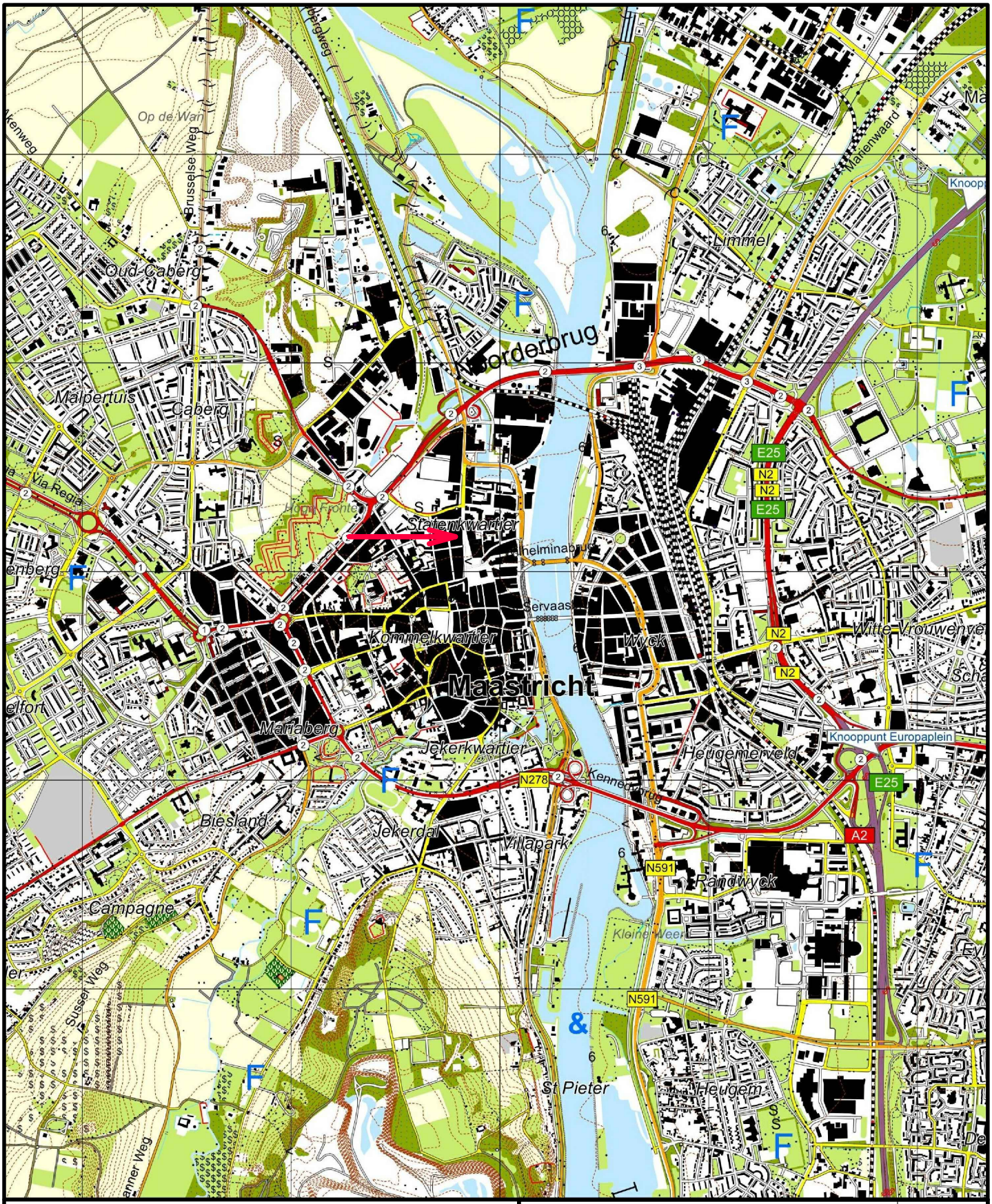
Indien voor het realiseren van de toekomstige inrichting graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn, dient rekening gehouden te worden met de aangetoonde verontreinigingen. Sterk verontreinigde grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden dient separaat te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Indien er geen graafwerkzaamheden plaats vinden dient er zorg voor te zijn dat ook in de toekomstige situatie geen direct contact mogelijk is met e verontreiniging door het aanbrengen van bijvoorbeeld een verharding.

Bijlagen

Lievense CSO
infra water milieu

Bijlage 1 Regionale ligging van de onderzoekslocatie



Legenda

Locatie

Opdrachtgever	RO Groep Zuid
Project nummer	17A051
Locatie	Boschstraat 78, Batterijstraat 15-17 (Grand Hotel)
Titel	Regionale ligging
Bron	Topografische kaartbladen NL, kaart 69 B
Tekenaar	[redacted]
2de Tekenaar	-
Gezien door	[redacted]
Datum	10 augustus 2017
Schaal	1:25.000
Formaat	A4

Bijlage 1

0 250 500 750 m

Infra water milieu Lievense CSO

Bijlage 2 Situatietekening onderzoekslocatie

Legenda

- Bebouwing
- Grens onderzoekslocatie
- Boorpunt

Opdrachtgever	RO Groep Zuid
Project nummer	17A051
Locatie	Boschstraat 78, Batterijstraat 15-17 (Grand Hotel)
Titel	Overzicht onderzoekslocatie
Subtitel	Locatie boorpunten
Tekenaar	L. Frissen
Veldwerker(s)	Stefan Penris (Fransen Milieutechniek), Luc Alt (HMB)
Datum veldwerk	29 juni 2017 (FMT) en 5 juli 2017 (HMB)
Datum tekening	21 augustus 2017
Schaal	1:250
Formaat	A3

Bijlage 2

N

0 2,5 5 7,5 m

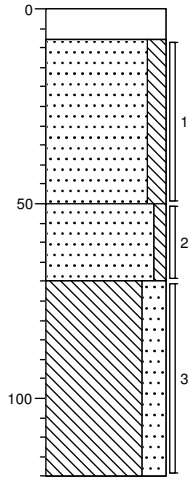
Infra water milieu
Lievense CSO

Bijlage 3 Profielbeschrijvingen

Boring: 001

Datum: 29-06-2017

Maaiveldhoogte: maaiveld



0 kassei

-8

Zand, matig fijn, matig siltig, matig puinhoudend, zwak koolhoudend, bruingeel, Graven

-50

Zand, matig fijn, zwak siltig, beigegeel, Edelmanboor

-70

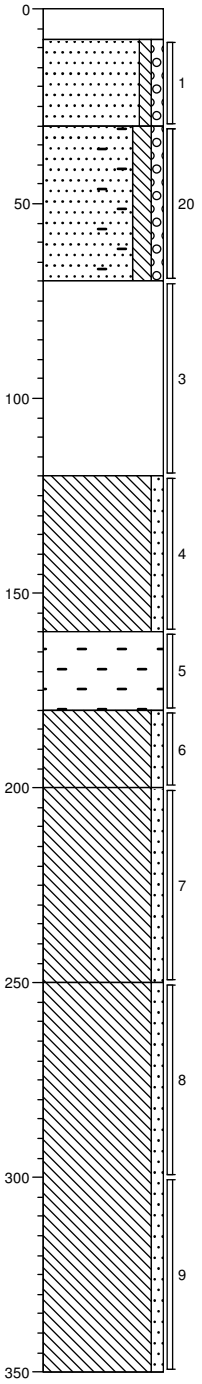
Leem, sterk zandig, matig koolhoudend, zwak puinhoudend, zwak slakhoudend, donker grijsbruin, Ramguts, gestaakt ivm beton, verplaatst naar 100A

-120

Boring: 001A

Datum: 29-06-2017

Maaiveldhoogte: maaiveld



0 kassei

-8

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, sporen roest, geelbeige, Graven

-30

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak grindig, matig baksteenhoudend, zwak puinhoudend, zwak slakhoudend, donker grijsbruin, Graven, gf: 21,9%, ba/pu 40%

-70

Volledig mergel, beigegeel, Ramguts

-120

Leem, zwak zandig, matig koolhoudend, donkerbruin, Ramguts

-160

Volledig baksteen, oranjerood, Ramguts

-180

Leem, zwak zandig, zwak koolhoudend, donkerbruin, Ramguts

-200

Leem, zwak zandig, donkerbruin, Ramguts

-250

Leem, zwak zandig, neutraalbruin, Ramguts

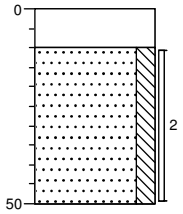
-350

Projectcode: 17A051

Boring: 002

Datum: 29-06-2017

Maaiveldhoogte: maaiveld



0 kassei

-10

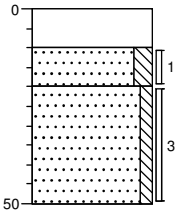
Zand, matig fijn, matig siltig, licht geelbruin, Graven, 0%puin. gf=0

-50

Boring: 003

Datum: 29-06-2017

Maaiveldhoogte: maaiveld



0 kassei

-10

Zand, matig fijn, matig siltig, licht geelbruin, Graven

-20

Zand, matig fijn, zwak siltig, sterk slakhoudend, sterk kolengruishoudend, sterk koolhoudend, zwartgrijs, Graven, 0%puin.gf=16%

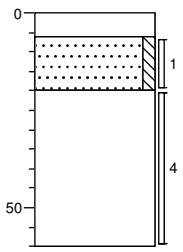
-50

Projectcode: 17A051

Boring: 004

Datum: 29-06-2017

Maaiveldhoogte: maaiveld



0 tegel

-6 Zand, matig fijn, zwak siltig, licht witbeige, Graven

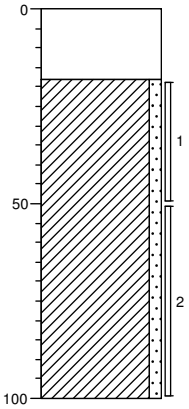
-20 Uiterst puinhoudend, sterk zandhoudend, roodbruin, Graven, 70%puin. gf=31%

-60

Boring: 005

Datum: 29-06-2017

Maaiveldhoogte: maaiveld



0 beton

Kernboor

-18 Klei, zwak zandig, sporen roest, bruin, Edelmanboor, 0%puin. gf=0. AMM1

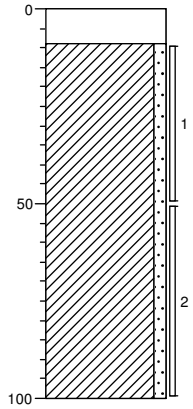
-100

Projectcode: 17A051

Boring: 006

Datum: 29-06-2017

Maaiveldhoogte: maaiveld



0 beton

-9 Kernboor, 0-5boton. 5-9metsel muur.

Klei, zwak zandig, sporen roest, bruin, Edelmanboor, 0%puin. gf=0. AMM1

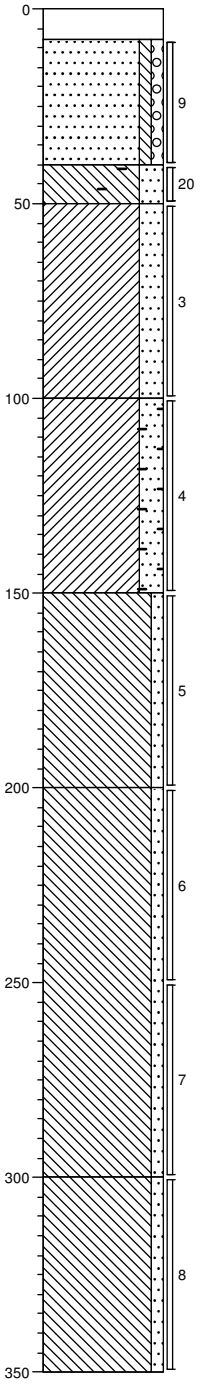
▲

-100

Boring: 007

Datum: 29-06-2017

Maaiveldhoogte: maaiveld



0 kassei

-8 Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, neutraalbeige, Graven

-40

▲ -50 Leem, sterk zandig, matig baksteenhoudend, zwak slakhoudend, matig mergelhoudend, donker beigebruin, Graven, gf 17,6%, ba 8%

▲ Klei, sterk zandig, matig slakhoudend, zwak koolhoudend, matig roesthoudend, donkerbruin, Edelmanboor

-100

Klei, sterk zandig, zwak koolhoudend, zwak slakhoudend, sporen baksteen, donker beigebruin, Edelmanboor

▲

-150

Leem, zwak zandig, zwak koolhoudend, matig wortelhoudend, bruinbeige, Edelmanboor

▲

-200

Leem, zwak zandig, zwak wortelhoudend, neutraalbruin, Edelmanboor

▲

-300

Leem, zwak zandig, neutraalbruin, Edelmanboor

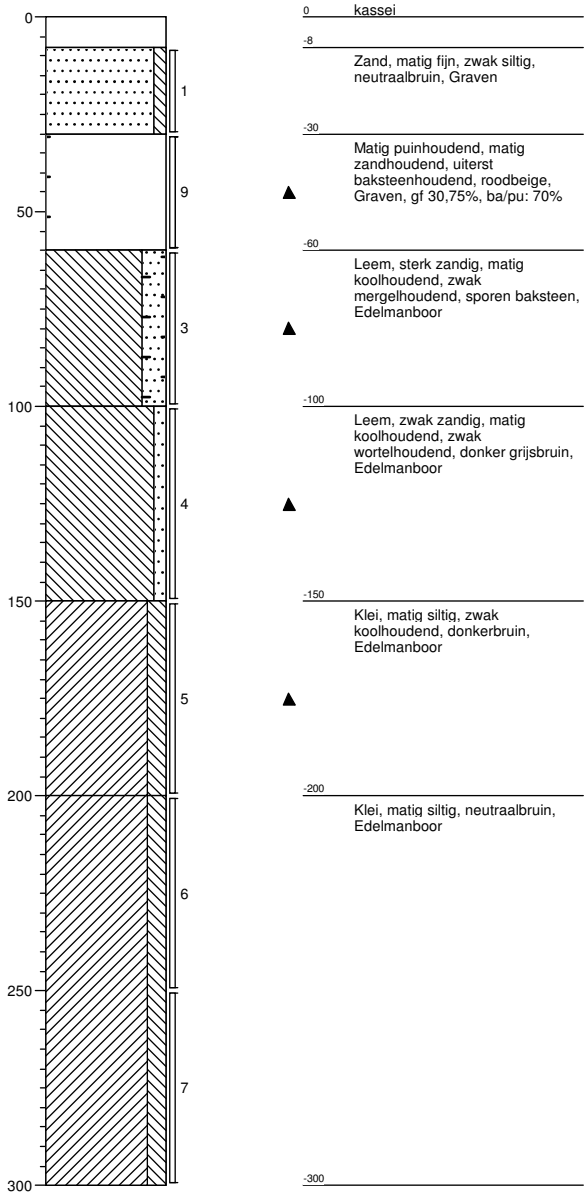
-350

Projectcode: 17A051

Boring: 008

Datum: 29-06-2017

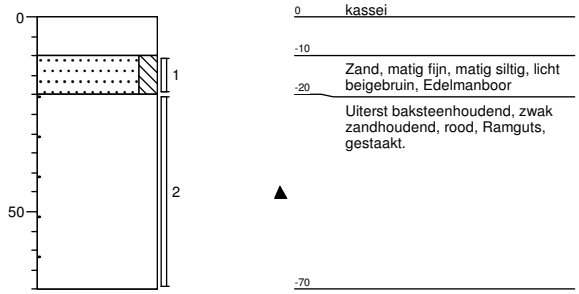
Maaiveldhoogte: maaiveld



Boring: 009

Datum: 29-06-2017

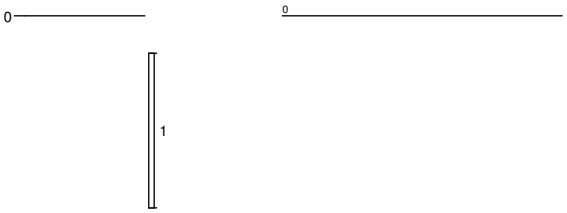
Maaiveldhoogte: maaiveld



Projectcode: 17A051

Boring: AMM1

Datum: 29-06-2017

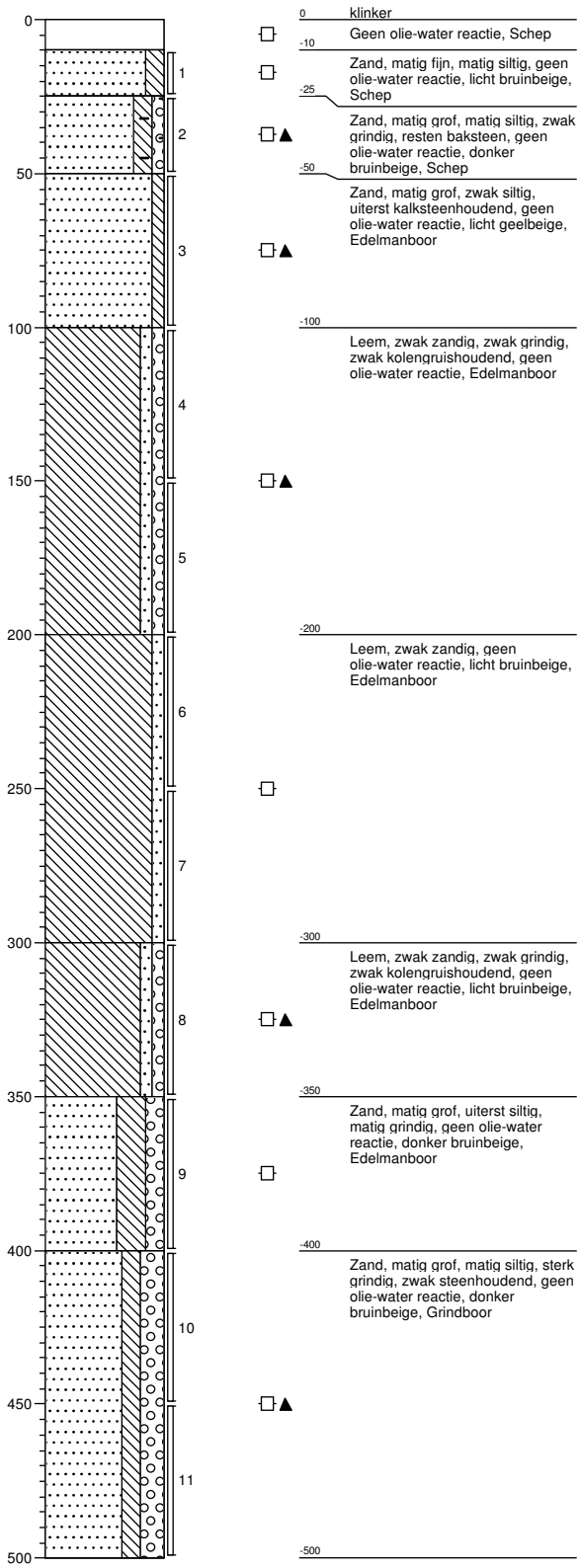


Projectcode: 17A051

Boring: Pb01

X: 176277,51
Y: 318184,32
Datum: 06-07-2017

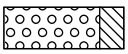
Maaiveldhoogte: maaiveld

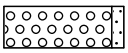


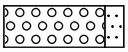
Projectcode: 17A051-2

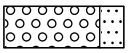
Legenda (conform NEN 5104)

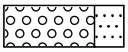
grind


Grind, siltig

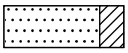

Grind, zwak zandig

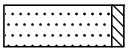

Grind, matig zandig

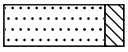

Grind, sterk zandig

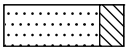

Grind, uiterst zandig

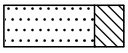
zand


Zand, kleïig

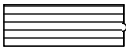

Zand, zwak siltig


Zand, matig siltig

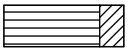

Zand, sterk siltig

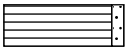

Zand, uiterst siltig

veen


Veen, mineraalarm

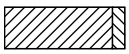
Veen, zwak kleïig

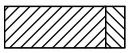

Veen, sterk kleïig

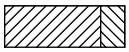

Veen, zwak zandig

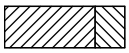
Veen, sterk zandig

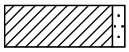
klei

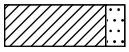

Klei, zwak siltig

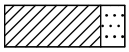

Klei, matig siltig


Klei, sterk siltig

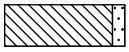

Klei, uiterst siltig


Klei, zwak zandig


Klei, matig zandig

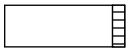

Klei, sterk zandig

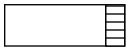
leem

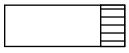

Leem, zwak zandig

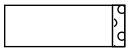
Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

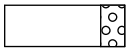

zwak humeus


matig humeus


sterk humeus


zwak grindig

matig grindig


sterk grindig

geur

geen geur

zwakke geur

matige geur

sterke geur

uiterste geur

olie

geen olie-water reactie

zwakke olie-water reactie

matige olie-water reactie

sterke olie-water reactie

uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

>0

>1

>10

>100

>1000

>10000

monsters

geroerd monster

ongeroerd monster

volumering

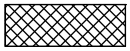
overig

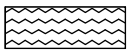
bijzonder bestanddeel

Gemiddeld hoogste grondwaterstand

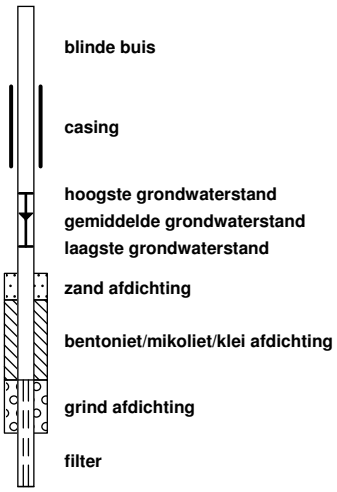
grondwaterstand

Gemiddeld laagste grondwaterstand


slib


water

peilbuis



Bijlage 4 Toetsingstabellen grond

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 13-07-2017 - 13:20)

Projectcode	17A051
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	MM02
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Altijd toepasbaar**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T	I	RBK
droge stof	%	80,5	**80,5**		--					
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	0,8	**0,8**		--					
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	39	**39**		--					
METALEN										
barium^{+}	mg/kg	140	**96,4**	96,4		--			920	20
cadmium	mg/kg	<0,2	**0,154**	0,154		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	20	**13,9**	13,9		<=AW	15	102	190	3
koper	mg/kg	24	**21,8**	21,8		<=AW	40	115	190	5
kwik	mg/kg	0,07	**0,0629**	0,0629		<=AW	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	23	**21,5**	21,5		<=AW	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	1,5	**1,5**	1,5		<=AW	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	46	**32,9**	32,9		<=AW	35	68	100	4
zink	mg/kg	150	**124**	124		<=AW	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
fenantreen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
antraceen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
fluoranteen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
benzo(a)antraceen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
chryseen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
benzo(a)pyreen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0,07	**0,07**	0,07		<=AW	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	**3,5**		--	-				
PCB 52	ug/kg	<1	**3,5**		--	-				
PCB 101	ug/kg	<1	**3,5**		--	-				
PCB 118	ug/kg	<1	**3,5**		--	-				
PCB 138	ug/kg	<1	**3,5**		--	-				
PCB 153	ug/kg	<1	**3,5**		--	-				
PCB 180	ug/kg	<1	**3,5**		--	-				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4,9	**24,5**	24,5		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**17,5**		--	--				
fractie C12-C22	mg/kg	<5	**17,5**		--	--				
fractie C22-C30	mg/kg	<5	**17,5**		--	--				
fractie C30-C40	mg/kg	<5	**17,5**		--	--				
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	**70**	70		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode	Monsteromschrijving
12571294-001	*MM02 005 (18-50) 006 (9-50) 008 (200-250) 008 (250-300)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 13-07-2017 - 13:20)

Projectcode	17A051
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	MMb1
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Niet Toepasbaar > Interventiewaarde**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T	I	RBK
droge stof	%	80,7	**80,7**		--					
gewicht artefacten	g	35			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	12,7	**12,7**		--					
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	2,8	**2,8**		--					
METALEN										
barium+	mg/kg	120	**423**	423		--			920	20
cadmium	mg/kg	<0,2	**0,16**	0,16		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	32	**103**	103	**	IN	15	102	190	3
koper	mg/kg	76	**113**	113	*	IN	40	115	190	5
kwik	mg/kg	0,75	**0,98**	0,98	*	IN	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	98	**127**	127	*	WO	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	2,2	**2,2**	2,2	*	WO	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	61	**167**	167	***	NT>I	35	68	100	4
zink	mg/kg	120	**217**	217	*	IN	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	0,07	**0,0551**		--	-				
fenantreen	mg/kg	0,37	**0,291**		--	-				
antraceen	mg/kg	0,05	**0,0394**		--	-				
fluoranteen	mg/kg	0,64	**0,504**		--	-				
benzo(a)antraceen	mg/kg	0,39	**0,307**		--	-				
chryseen	mg/kg	0,49	**0,386**		--	-				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0,22	**0,173**		--	-				
benzo(a)pyreen	mg/kg	0,32	**0,252**		--	-				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0,20	**0,157**		--	-				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0,21	**0,165**		--	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	2,96	**2,33**	2,33	*	WO	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	**0,551**		--	-				
PCB 52	ug/kg	<1	**0,551**		--	-				
PCB 101	ug/kg	<1	**0,551**		--	-				
PCB 118	ug/kg	<1	**0,551**		--	-				
PCB 138	ug/kg	<1	**0,551**		--	-				
PCB 153	ug/kg	<1	**0,551**		--	-				
PCB 180	ug/kg	<1	**0,551**		--	-				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4,9	**3,86**	3,86		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**2,76**		--	--				
fractie C12-C22	mg/kg	9	**7,09**		--	--				
fractie C22-C30	mg/kg	<5	**2,76**		--	--				
fractie C30-C40	mg/kg	<5	**2,76**		--	--				
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	**11**	11		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode	Monsteromschrijving
12571294-002	*MMb1 003 (20-50)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 13-07-2017 - 13:20)

Projectcode	17A051
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	MMb2
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Klasse industrie**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T	I	RBK
droge stof	%	87,2	**87,2**		--					
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	3,0	**3**		--					
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	4,4	**4,4**		--					
METALEN										
barium^{+}	mg/kg	100	**298**	298		--			920	20
cadmium	mg/kg	0,42	**0,668**	0,668	*	WO	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	6,6	**18,4**	18,4	*	WO	15	102	190	3
koper	mg/kg	50	**92,6**	92,6	*	IN	40	115	190	5
kwik	mg/kg	0,51	**0,7**	0,7	*	WO	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	120	**178**	178	*	WO	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	2,7	**2,7**	2,7	*	WO	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	16	**38,9**	38,9	*	WO	35	68	100	4
zink	mg/kg	170	**352**	352	*	IN	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	0,05	**0,05**		--		-			
fenantreen	mg/kg	1,6	**1,6**		--		-			
antraceen	mg/kg	0,37	**0,37**		--		-			
fluoranteen	mg/kg	3,1	**3,1**		--		-			
benzo(a)antraceen	mg/kg	1,4	**1,4**		--		-			
chryseen	mg/kg	1,4	**1,4**		--		-			
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0,74	**0,74**		--		-			
benzo(a)pyreen	mg/kg	1,3	**1,3**		--		-			
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	1,0	**1**		--		-			
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	1,00	**1**		--		-			
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	11,96	**12**	12	*	IN	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	**2,33**		--		-			
PCB 52	ug/kg	<1	**2,33**		--		-			
PCB 101	ug/kg	<1	**2,33**		--		-			
PCB 118	ug/kg	<1	**2,33**		--		-			
PCB 138	ug/kg	<1	**2,33**		--		-			
PCB 153	ug/kg	<1	**2,33**		--		-			
PCB 180	ug/kg	<1	**2,33**		--		-			
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4,9	**16,3**	16,3		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**11,7**		--		--			
fractie C12-C22	mg/kg	13	**43,3**		--		--			
fractie C22-C30	mg/kg	13	**43,3**		--		--			
fractie C30-C40	mg/kg	7	**23,3**		--		--			
totaal olie C10 - C40	mg/kg	30	**100**	100		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode	Monsteromschrijving
12571294-003	*MMb2 001 (8-50) 001A (30-70)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 13-07-2017 - 13:20)

Projectcode	17A051
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	MMb3
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Klasse industrie**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T	I	RBK
droge stof	%	79,8	**79,8**		--					
gewicht artefacten	g	34			--					
aard van de artefacten	-	Div,materialen								
organische stof (gloeiverlies)	%	5,5	**5,5**		--					
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	14	**14**		--					
METALEN										
barium+	mg/kg	280	**434**	434		--			920	20
cadmium	mg/kg	0,28	**0,358**	0,358		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	16	**24,3**	24,3	*	WO	15	102	190	3
koper	mg/kg	77	**104**	104	*	IN	40	115	190	5
kwik	mg/kg	0,19	**0,223**	0,223	*	WO	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	120	**147**	147	*	WO	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	2,9	**2,9**	2,9	*	WO	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	47	**68,5**	68,5	**	IN	35	68	100	4
zink	mg/kg	330	**461**	461	**	IN	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	0,04	**0,04**		--	-				
fenantreen	mg/kg	0,19	**0,19**		--	-				
antraceen	mg/kg	0,04	**0,04**		--	-				
fluoranteen	mg/kg	0,46	**0,46**		--	-				
benzo(a)antraceen	mg/kg	0,30	**0,3**		--	-				
chryseen	mg/kg	0,23	**0,23**		--	-				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0,18	**0,18**		--	-				
benzo(a)pyreen	mg/kg	0,29	**0,29**		--	-				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0,26	**0,26**		--	-				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0,23	**0,23**		--	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	2,22	**2,22**	2,22	*	WO	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	**1,27**		--	-				
PCB 52	ug/kg	<1	**1,27**		--	-				
PCB 101	ug/kg	<1	**1,27**		--	-				
PCB 118	ug/kg	<1	**1,27**		--	-				
PCB 138	ug/kg	<1	**1,27**		--	-				
PCB 153	ug/kg	<1	**1,27**		--	-				
PCB 180	ug/kg	<1	**1,27**		--	-				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4,9	**8,91**	8,91		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**6,36**		--	--				
fractie C12-C22	mg/kg	14	**25,5**		--	--				
fractie C22-C30	mg/kg	43	**78,2**		--	--				
fractie C30-C40	mg/kg	23	**41,8**		--	--				
totaal olie C10 - C40	mg/kg	80	**145**	145		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode	Monsteromschrijving
12571294-004	*MMb3 007 (40-50)*

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 13-07-2017 - 13:20)

Projectcode	17A051
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	MMo1
Monstersoort	Grond (AS3000)
Monster conclusie	**Niet Toepasbaar > Interventiewaarde**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T	I	RBK
droge stof	%	78,6	**78,6**		--					
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
organische stof (gloeiverlies)	%	3,8	**3,8**		--					
KORRELGROOTTEVERDELING										
lutum (bodem)	% vd DS	14	**14**		--					
METALEN										
barium+	mg/kg	130	**202**	202		--			920	20
cadmium	mg/kg	0,33	**0,448**	0,448		<=AW	0.6	6.8	13	0.2
kobalt	mg/kg	15	**22,8**	22,8	*	WO	15	102	190	3
koper	mg/kg	170	**238**	238	***	NT>I	40	115	190	5
kwik	mg/kg	0,19	**0,226**	0,226	*	WO	0.15	18	36	0.05
lood	mg/kg	82	**103**	103	*	WO	50	290	530	10
molybdeen	mg/kg	1,6	**1,6**	1,6	*	WO	1.5	96	190	1.5
nikkel	mg/kg	41	**59,8**	59,8	*	IN	35	68	100	4
zink	mg/kg	130	**186**	186	*	WO	140	430	720	20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN										
naftaleen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
fenantreen	mg/kg	0,11	**0,11**		--	-				
antraceen	mg/kg	<0,01	**0,007**		--	-				
fluoranteen	mg/kg	0,05	**0,05**		--	-				
benzo(a)antraceen	mg/kg	0,02	**0,02**		--	-				
chryseen	mg/kg	0,05	**0,05**		--	-				
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0,01	**0,01**		--	-				
benzo(a)pyreen	mg/kg	0,01	**0,01**		--	-				
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0,04	**0,04**		--	-				
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0,02	**0,02**		--	-				
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0,324	**0,324**	0,324		<=AW	1.5	21	40	0.35
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)										
PCB 28	ug/kg	<1	**1,84**		--	-				
PCB 52	ug/kg	<1	**1,84**		--	-				
PCB 101	ug/kg	<1	**1,84**		--	-				
PCB 118	ug/kg	<1	**1,84**		--	-				
PCB 138	ug/kg	<1	**1,84**		--	-				
PCB 153	ug/kg	<1	**1,84**		--	-				
PCB 180	ug/kg	<1	**1,84**		--	-				
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4,9	**12,9**	12,9		<=AW	20	510	1000	4.9
MINERALE OLIE										
fractie C10-C12	mg/kg	<5	**9,21**		--	--				
fractie C12-C22	mg/kg	6	**15,8**		--	--				
fractie C22-C30	mg/kg	<5	**9,21**		--	--				
fractie C30-C40	mg/kg	<5	**9,21**		--	--				
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	**36,8**	36,8		<=AW	190	2595	5000	35

Monstercode	Monsteromschrijving
12571294-005	*MMo1 001A (120-160) 007 (250-300) 008 (60-100) 008 (100-150)*

Legenda

Verklaring kolommen

AR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
AT	*ALcontrol toetsings resultaat (door ALcontrol berekend)*
AC	*ALcontrol toetsings conclusie (door ALcontrol bepaald)*
AW	*Achtergrondwaarde (door ALcontrol beheerd)*
T	*Tussenwaarde (door ALcontrol berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)*
I	*Interventie waarde (door ALcontrol beheerd)*
RBK	*Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
+	*De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
,zp	*Interventiewaarde ontbreekt :zorgplicht van toepassing*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
NT>I	*Niet toepasbaar > interventiewaarde*
NT	*Niet toepasbaar*
*	*Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*
**	*Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*
BT/BC gem	*gemiddelde op basis van standaard bodemtype (humus 10% en lutum 25%)*

Kleur informatie

Rood	*> Interventiewaarde of 'Niet Toepasbaar > industrie' of 'Niet Toepasbaar' op component niveau*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1) of groter dan de B waarde (component niveau)* *Klasse wonen of klasse industrie (monsterniveau)* *Klasse B (monsterniveau)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde, industrie of wonen op component niveau*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 24-07-2017 - 14:20)

Projectcode	17A051-uitsplitsing
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	MMo1_001A-4
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-1
Monster conclusie	**Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	79,9	**79,9**		--						
gewicht artefacten	g	<1			--						
aard van de artefacten	-	Geen									
METALEN											
koper	mg/kg	94	**132**	132	**		IN 40	115	190	5	

Monstercode	Monsteromschrijving
12581271-001	*MMo1_001A-4 MMo1_001A-4 001A (120-160)*

Gebruikte bodemtypes voor de toetsing

Bodemtype	humus	lutum
Bodemtype 1	*3.8%*	*14%*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 24-07-2017 - 14:20)

Projectcode	17A051-uitsplitsing
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	MMo1_007-7
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-1
Monster conclusie	**Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	81,0	**81**		--						
gewicht artefacten	g	<1			--						
aard van de artefacten	-	Geen									
METALEN											
koper	mg/kg	24	**33,6**	33,6		<=AW	40	115	190	5	

Monstercode	Monsteromschrijving
12581271-002	*MMo1_007-7 MMo1_007-7 007 (250-300)*

Gebruikte bodemtypes voor de toetsing

Bodemtype	humus	lutum
Bodemtype 1	*3.8%*	*14%*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 24-07-2017 - 14:20)

Projectcode	17A051-uitsplitsing
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	MMo1_008-3
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-1
Monster conclusie	**Overschrijding Interventiewaarde**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T	I	RBK
droge stof	%	76,4	**76,4**		--					
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
METALEN										
koper	mg/kg	370	**519**	519	***		>I40	115	190	5

Monstercode	Monsteromschrijving
12581271-003	*MMo1_008-3 MMo1_008-3 008 (60-100)*

Gebruikte bodemtypes voor de toetsing

Bodemtype	humus	lutum
Bodemtype 1	*3.8%*	*14%*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 24-07-2017 - 14:20)

Projectcode	17A051-uitsplitsing
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	MMo1_008-4
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-1
Monster conclusie	**Overschrijding Interventiewaarde**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T	I	RBK
droge stof	%	76,7	**76,7**		--					
gewicht artefacten	g	<1			--					
aard van de artefacten	-	Geen								
METALEN										
koper	mg/kg	400	**561**	561	***		>I40	115	190	5

Monstercode	Monsteromschrijving
12581271-004	*MMo1_008-4 MMo1_008-4 008 (100-150)*

Gebruikte bodemtypes voor de toetsing

Bodemtype	humus	lutum
Bodemtype 1	*3.8%*	*14%*

Legenda

Verklaring kolommen

AR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
AT	*ALcontrol toetsings resultaat (door ALcontrol berekend)*
AC	*ALcontrol toetsings conclusie (door ALcontrol bepaald)*
AW	*Achtergrondwaarde (door ALcontrol beheerd)*
T	*Tussenwaarde (door ALcontrol berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)*
I	*Interventie waarde (door ALcontrol beheerd)*
RBK	*Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
>IND	*Groter dan industrie*
*	*Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*
**	*Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*

Kleur informatie

Rood	*> Interventiewaarde*
Roze	*> Industrie*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)* *Klasse B (monsterniveau)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 07-08-2017 - 09:44)

Projectcode	17A051
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	B2
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-1
Monster conclusie	**Voldoet aan Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	85,9	**85,9**		--						
gewicht artefacten	g	<1			--						
aard van de artefacten	-	Geen									
METALEN											
koper	mg/kg	<5	**3,5**	3,5		<=AW	40	115	190	5	
nikkel	mg/kg	5,0	**5**	5		<=AW	35	68	100	4	

Monstercode	Monsteromschrijving
12591584-001	*B2 002 (10-50)*

Gebruikte bodemtypes voor de toetsing

Bodemtype	humus	lutum
Bodemtype 1	*10%*	*25%*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 07-08-2017 - 09:44)

Projectcode	17A051
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht
Monsteromschrijving	B7
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-1
Monster conclusie	**Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	73,3	**73,3**		--						
gewicht artefacten	g	<1			--						
aard van de artefacten	-	Geen									
METALEN											
koper	mg/kg	160	**160**	160	**		IN 40	115	190	5	

Monstercode	Monsteromschrijving
12591584-002	*B7 007 (50-100)*

Gebruikte bodemtypes voor de toetsing

Bodemtype	humus	lutum
Bodemtype 1	*10%*	*25%*

Legenda

Verklaring kolommen

AR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
AT	*ALcontrol toetsings resultaat (door ALcontrol berekend)*
AC	*ALcontrol toetsings conclusie (door ALcontrol bepaald)*
AW	*Achtergrondwaarde (door ALcontrol beheerd)*
T	*Tussenwaarde (door ALcontrol berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)*
I	*Interventie waarde (door ALcontrol beheerd)*
RBK	*Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
>IND	*Groter dan industrie*
*	*Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*
**	*Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*

Kleur informatie

Rood	*> Interventiewaarde*
Roze	*> Industrie*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)* *Klasse B (monsterniveau)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde*

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb
(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.0.0, toetsingsdatum: 07-08-2017 - 09:47)

Projectcode	17A051-2
Projectnaam	Maastricht , Batterijstr.15-17
Monsteromschrijving	B9
Monstersoort en bodemtype	Grond (AS3000)-1
Monster conclusie	**Overschrijding Achtergrondwaarde**

Analyse	Eenheid	AR	BT	AT	AC	BC	AW	T		I	RBK
droge stof	%	79,6	**79,6**		--						
gewicht artefacten	g	<1			--						
aard van de artefacten	-	Geen									
METALEN											
koper	mg/kg	79	**79**	79	*		IN 40	115	190	5	

Monstercode	Monsteromschrijving
12591725-001	*B9 Pb01 (100-150)*

Gebruikte bodemtypes voor de toetsing

Bodemtype	humus	lutum
Bodemtype 1	*10%*	*25%*

Legenda

Verklaring kolommen

AR	*Resultaat op het analyserapport*
BT	*Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.*
BC	*Toetsoordeel*
AT	*ALcontrol toetsings resultaat (door ALcontrol berekend)*
AC	*ALcontrol toetsings conclusie (door ALcontrol bepaald)*
AW	*Achtergrondwaarde (door ALcontrol beheerd)*
T	*Tussenwaarde (door ALcontrol berekend en beheerd maar niet meer beschreven in de wetgeving)*
I	*Interventie waarde (door ALcontrol beheerd)*
RBK	*Tabel 1 (rapportagegrenzen), Staatscourant nr. 22335 (02-11-2012).*

Verklaring toetsingsoordelen

-	*Geen toetsoordeel mogelijk*
--	*Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing*
---	*Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing*
#	*Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
<=AW	*Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde*
WO	*Wonen*
IN	*Industrie*
>I	*Groter dan interventiewaarde*
>(ind)I	*INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden*
somIW>1	*Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)*
^	*Enkele parameters ontbreken in de som*
>IND	*Groter dan industrie*
*	*Het gehalte is groter dan de streefwaarde/achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*
**	*Het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef/achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*
***	*Het gehalte is groter dan de interventiewaarde (de toetsingswaarden zijn door ALcontrol beheerd)*

Kleur informatie

Rood	*> Interventiewaarde*
Roze	*> Industrie*
Oranje	*>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)* *Klasse B (monsterniveau)*
Blauw	*>= Achtergrond waarde*

Bijlage 5 Analysecertificaten grond

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

LievenseCSO Milieu B.V.
[redacted]
Postbus 1323
6201 BH MAASTRICHT

Uw projectnaam	: Grand Hotel, Maastricht
Uw projectnummer	: 17A051
ALcontrol rapportnummer	: 12571294, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: 91Y5PHM1

Rotterdam, 10-07-2017

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 17A051. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 10 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571294 - 1	Rapportagedatum	10-07-2017

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM02 005 (18-50) 006 (9-50) 008 (200-250) 008 (250-300)
002	Grond (AS3000)	MMb1 003 (20-50)
003	Grond (AS3000)	MMb2 001 (8-50) 001A (30-70)
004	Grond (AS3000)	MMb3 007 (40-50)
005	Grond (AS3000)	MMo1 001A (120-160) 007 (250-300) 008 (60-100) 008 (100-150)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
droge stof	gew.-%	S	80.5	80.7	87.2	79.8	78.6
gewicht artefacten	g	S	<1	35	<1	34	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	div. materialen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	0.8	12.7	3.0	5.5	3.8
KORRELGROOTTEVERDELING							
lutum (bodem)	% vd DS	S	39	2.8	4.4	14	14
METALEN							
barium	mg/kgds	S	140	120	100	280	130
cadmium	mg/kgds	S	<0.2	<0.2	0.42	0.28	0.33
kobalt	mg/kgds	S	20	32	6.6	16	15
koper	mg/kgds	S	24	76	50	77	170
kwik	mg/kgds	S	0.07	0.75	0.51	0.19	0.19
lood	mg/kgds	S	23	98	120	120	82
molybdeen	mg/kgds	S	1.5	2.2	2.7	2.9	1.6
nikkel	mg/kgds	S	46	61	16	47	41
zink	mg/kgds	S	150	120	170	330	130
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN							
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	0.07	0.05	0.04	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	<0.01	0.37	1.6	0.19	0.11
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	0.05	0.37	0.04	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	0.64	3.1	0.46	0.05
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	<0.01	0.39	1.4	0.30	0.02 [2)]
chryseen	mg/kgds	S	<0.01	0.49	1.4	0.23	0.05
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	0.22	0.74	0.18	0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	<0.01	0.32	1.3	0.29	0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	<0.01	0.20	1.0	0.26	0.04
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	<0.01	0.21	1.00	0.23	0.02
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.07 [1)]	2.96 [1)]	11.96 [1)]	2.22 [1)]	0.324 [1)]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)							
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571294 - 1	Rapportagedatum	10-07-2017

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MM02 005 (18-50) 006 (9-50) 008 (200-250) 008 (250-300)
002	Grond (AS3000)	MMb1 003 (20-50)
003	Grond (AS3000)	MMb2 001 (8-50) 001A (30-70)
004	Grond (AS3000)	MMb3 007 (40-50)
005	Grond (AS3000)	MMo1 001A (120-160) 007 (250-300) 008 (60-100) 008 (100-150)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 [1)]	4.9 [1)]	4.9 [1)]	4.9 [1)]	4.9 [1)]
MINERALE OLIE							
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	9	13	14	6
fractie C22-C30	mg/kgds		<5	<5	13	43	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		<5	<5	7	23	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	30	80	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571294 - 1	Rapportagedatum	10-07-2017

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
003	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
004	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
005	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1	De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
2	Het gehalte is indicatief i.v.m. de aanwezigheid van componenten die een storende invloed hebben op de meting.

Paraaf : [redacted]

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571294 - 1	Rapportagedatum	10-07-2017

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).[LF]
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-ISO 16772)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).[LF]
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 conform NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y6318044	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
001	Y6319053	30-06-2017	29-06-2017	ALC201

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571294 - 1	Rapportagedatum	10-07-2017

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y6318040	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
001	Y6318609	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
002	Y6318658	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
003	Y6318643	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
003	Y6318048	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
004	Y6318052	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
005	Y6318039	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
005	Y6318036	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
005	Y6318045	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
005	Y6318644	30-06-2017	29-06-2017	ALC201

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

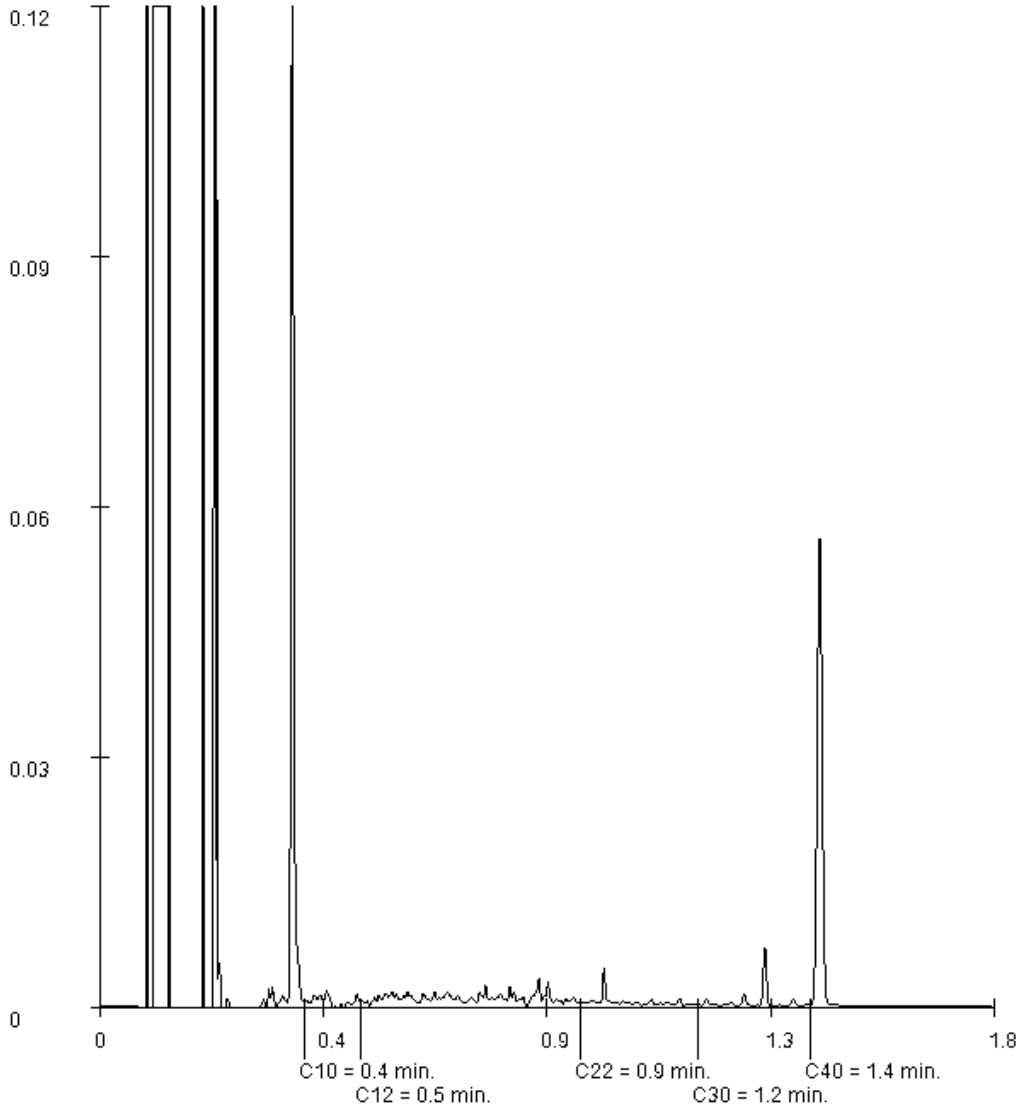
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571294 - 1	Rapportagedatum	10-07-2017

Monsternummer:	002
Monster beschrijvingen	MMb1003 (20-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : [redacted]

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

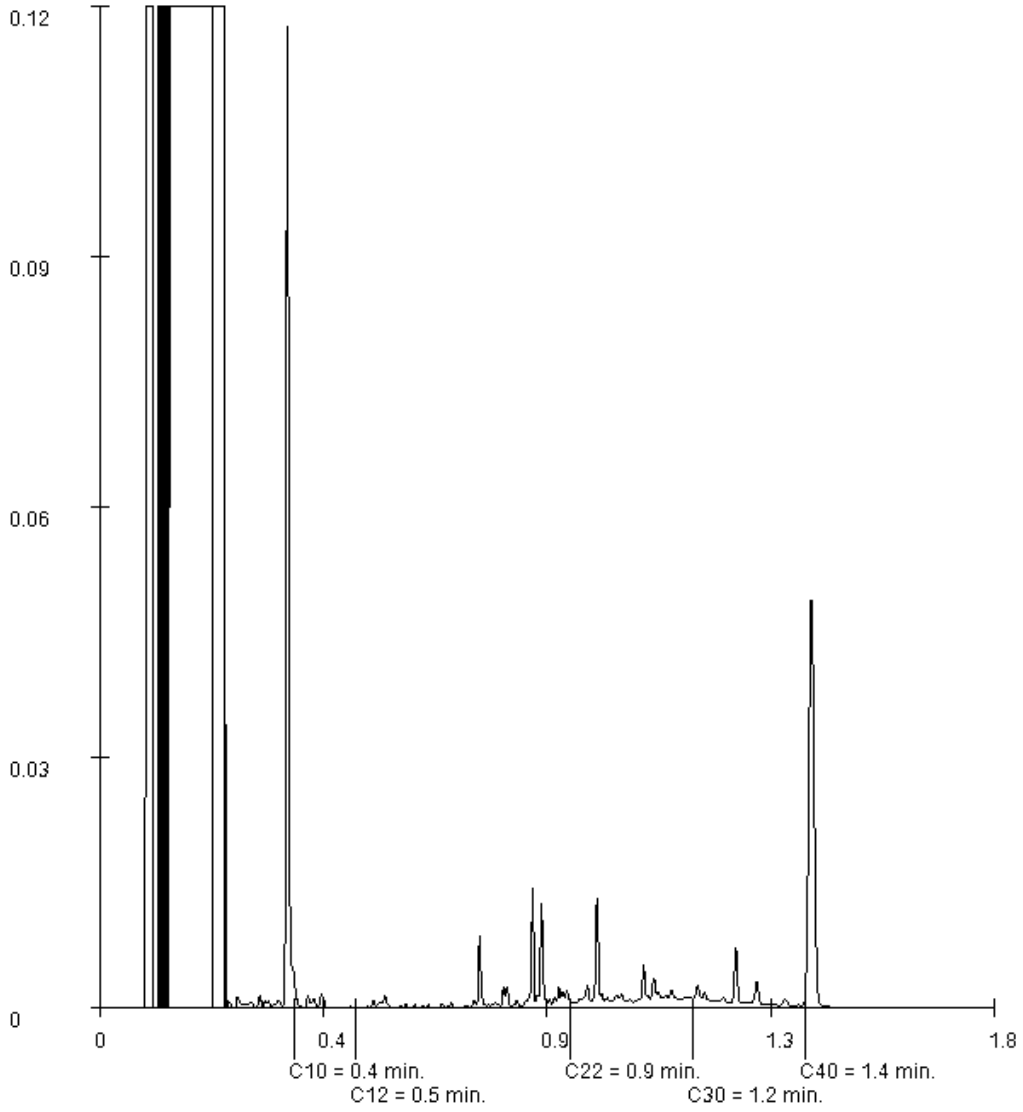
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571294 - 1	Rapportagedatum	10-07-2017

Monsternummer:	003
Monster beschrijvingen	MMb2001 (8-50) 001A (30-70)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : [redacted]

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

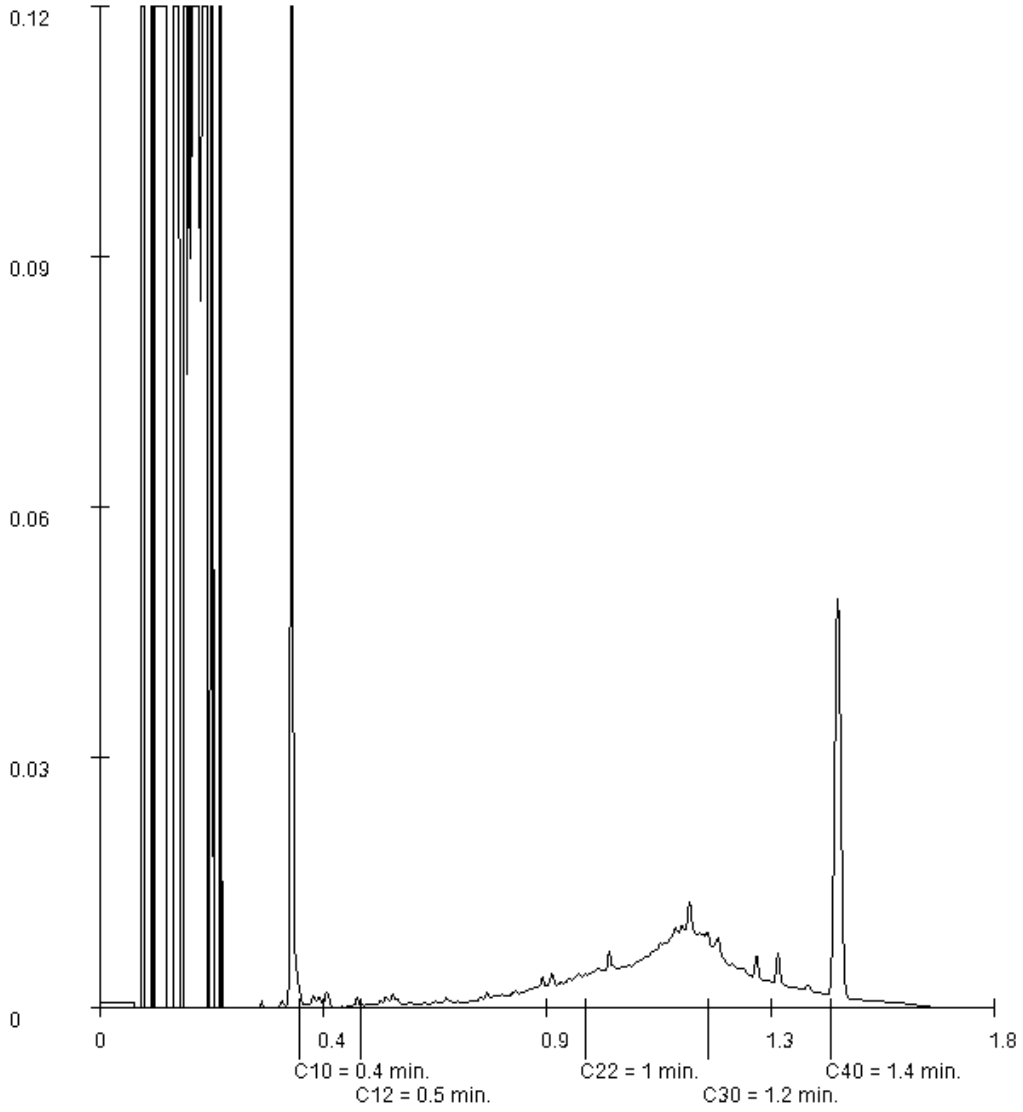
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571294 - 1	Rapportagedatum	10-07-2017

Monsternummer:	004
Monster beschrijvingen	MMb3007 (40-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : [redacted]

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

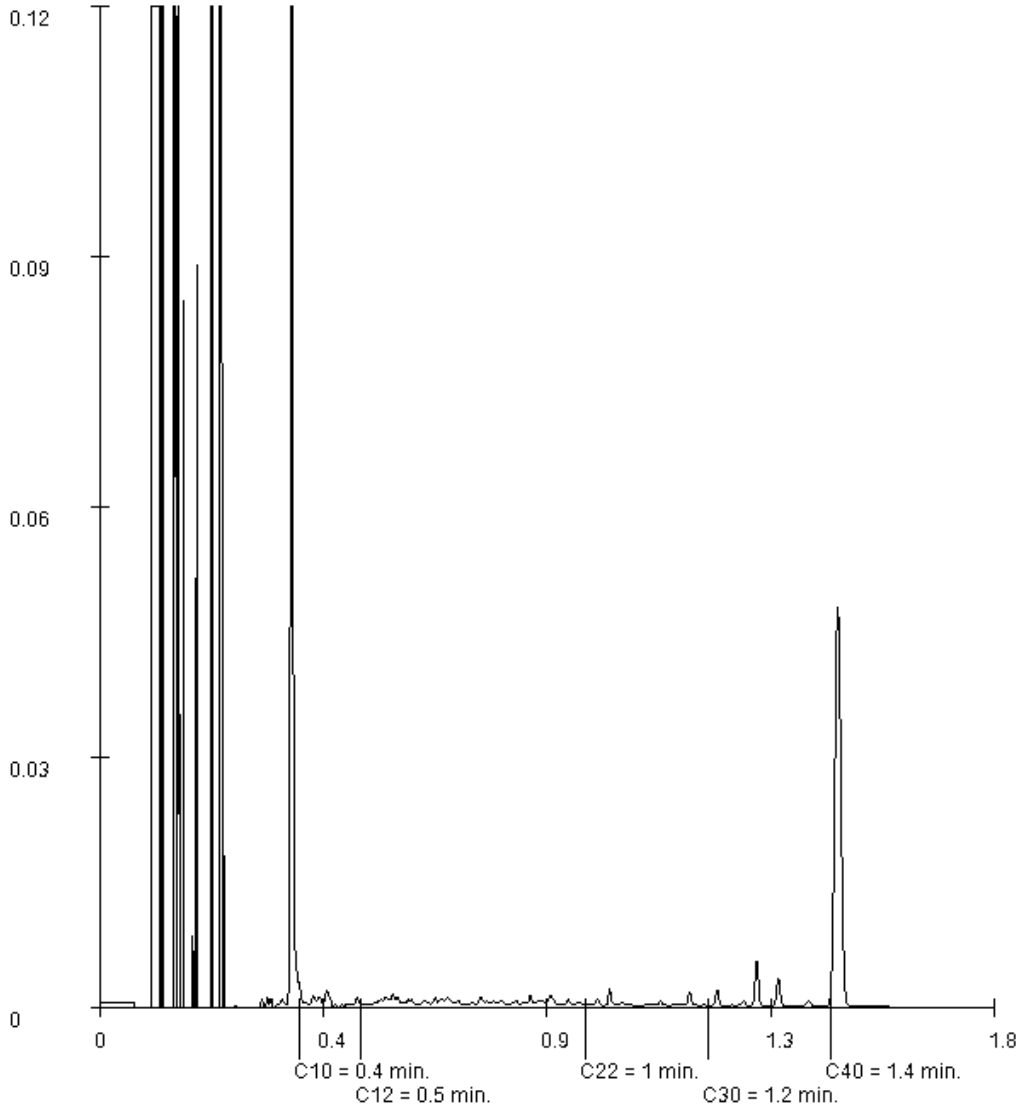
Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571294 - 1	Rapportagedatum	10-07-2017

Monsternummer:	005
Monster beschrijvingen	MMo1001A (120-160) 007 (250-300) 008 (60-100) 008 (100-150)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine	C9-C14
kerosine en petroleum	C10-C16
diesel en gasolie	C10-C28
motorolie	C20-C36
stookolie	C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf : [redacted]

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

LievenseCSO Milieu B.V.
Rutten
Postbus 1323
6201 BH MAASTRICHT

Uw projectnaam	: Grand Hotel, Maastricht
Uw projectnummer	: 17A051-uitsplitsing
ALcontrol rapportnummer	: 12581271, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: UMSWP8LV

Rotterdam, 21-07-2017

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 17A051-uitsplitsing. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Rutten

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	14-07-2017
Projectnummer	17A051-uitsplitsing	Startdatum	14-07-2017
Rapportnummer	12581271 - 1	Rapportagedatum	21-07-2017

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MMo1_001A-4 MMo1_001A-4 001A (120-160)
002	Grond (AS3000)	MMo1_007-7 MMo1_007-7 007 (250-300)
003	Grond (AS3000)	MMo1_008-3 MMo1_008-3 008 (60-100)
004	Grond (AS3000)	MMo1_008-4 MMo1_008-4 008 (100-150)

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004
droge stof	gew.-%	S	79.9	81.0	76.4	76.7
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	geen
METALEN						
koper	mg/kgds	S	94	24	370	400

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Rutten

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	14-07-2017
Projectnummer	17A051-uitsplitsing	Startdatum	14-07-2017
Rapportnummer	12581271 - 1	Rapportagedatum	21-07-2017

Monster beschrijvingen

001
* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

002
* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
* Na het nemen van deelmonsters ten behoeve van het bepalen van de bodemkenmerken (droge stof en eventueel organisch stof, lutum en pH-CaCl2), alsmede eventuele deelmonsters voor vluchtige verbindingen (BTEX, vluchtige halogenen, Cyanides), was geen 140 gram meer over voor de monstervoorbehandeling voor de overige parameters. Daarom is minder dan 140 gram voorbehandeld voor deze parameters.

003
* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
* Na het nemen van deelmonsters ten behoeve van het bepalen van de bodemkenmerken (droge stof en eventueel organisch stof, lutum en pH-CaCl2), alsmede eventuele deelmonsters voor vluchtige verbindingen (BTEX, vluchtige halogenen, Cyanides), was geen 140 gram meer over voor de monstervoorbehandeling voor de overige parameters. Daarom is minder dan 140 gram voorbehandeld voor deze parameters.

004
* De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
* Na het nemen van deelmonsters ten behoeve van het bepalen van de bodemkenmerken (droge stof en eventueel organisch stof, lutum en pH-CaCl2), alsmede eventuele deelmonsters voor vluchtige verbindingen (BTEX, vluchtige halogenen, Cyanides), was geen 140 gram meer over voor de monstervoorbehandeling voor de overige parameters. Daarom is minder dan 140 gram voorbehandeld voor deze parameters.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

LievenseCSO Milieu B.V.
Rutten

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	14-07-2017
Projectnummer	17A051-uitsplitsing	Startdatum	14-07-2017
Rapportnummer	12581271 - 1	Rapportagedatum	21-07-2017

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).[LF]

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y6318644	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
002	Y6318045	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
003	Y6318039	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
004	Y6318036	30-06-2017	29-06-2017	ALC201

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits
Postbus 1323
6201 BH MAASTRICHT

Uw projectnaam	: Grand Hotel, Maastricht
Uw projectnummer	: 17A051
ALcontrol rapportnummer	: 12591584, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: PD18H8Z4

Rotterdam, 06-08-2017

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 17A051. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	01-08-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	01-08-2017
Rapportnummer	12591584 - 1	Rapportagedatum	06-08-2017

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	B2 002 (10-50)
002	Grond (AS3000)	B7 007 (50-100)

Analyse	Eenheid	Q	001	002
droge stof	gew.-%	S	85.9	73.3
gewicht artefacten	g	S	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen
METALEN				
koper	mg/kgds	S	<5	160
nikkel	mg/kgds	S	5.0	

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	01-08-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	01-08-2017
Rapportnummer	12591584 - 1	Rapportagedatum	06-08-2017

Monster beschrijvingen

001	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
002	*	De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	01-08-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	01-08-2017
Rapportnummer	12591584 - 1	Rapportagedatum	06-08-2017

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).[LF]
nikkel	Grond (AS3000)	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y6318037	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
002	Y6318041	30-06-2017	29-06-2017	ALC201

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits
Postbus 1323
6201 BH MAASTRICHT

Uw projectnaam	: Maastricht , Batterijstr.15-17
Uw projectnummer	: 17A051-2
ALcontrol rapportnummer	: 12591725, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: YIS97HDD

Rotterdam, 06-08-2017

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 17A051-2. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Maastricht , Batterijstr.15-17	Orderdatum	01-08-2017
Projectnummer	17A051-2	Startdatum	01-08-2017
Rapportnummer	12591725 - 1	Rapportagedatum	06-08-2017

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	B9 Pb01 (100-150)

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%	S	79.6
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	-	S	geen
METALEN			
koper	mg/kgds	S	79

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Maastricht , Batterijstr.15-17	Orderdatum	01-08-2017
Projectnummer	17A051-2	Startdatum	01-08-2017
Rapportnummer	12591725 - 1	Rapportagedatum	06-08-2017

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Maastricht , Batterijstr.15-17	Orderdatum	01-08-2017
Projectnummer	17A051-2	Startdatum	01-08-2017
Rapportnummer	12591725 - 1	Rapportagedatum	06-08-2017

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934 (monstervoorbehandeling conform NEN-EN 16179). Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000 en conform NEN-EN 16179
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN 6966) eigen methode (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform ISO 22036).[LF]

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y6382786	06-07-2017	06-07-2017	ALC201

Paraaf [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

Bijlage 6 Analysecertificaten asbest

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Correspondentieadres
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Rotterdam
Tel.: +31 (0)10 231 47 00 · Fax: +31 (0)10 416 30 34
www.alcontrol.nl

Analyserapport

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits
Postbus 1323
6201 BH MAASTRICHT

Uw projectnaam	: Grand Hotel, Maastricht
Uw projectnummer	: 17A051
ALcontrol rapportnummer	: 12571292, versienummer: 1
Rapport-verificatienummer	: 3Z3FEF11

Rotterdam, 28-07-2017

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project 17A051. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel door derden uitgevoerd onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 7 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

[redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571292 - 1	Rapportagedatum	28-07-2017

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Asbestverdacht	MMAsb1 004 (20-60) 008 (30-60)

Analyse	Eenheid	Q	001
VOORBEREIDENDE RESULTATEN			
aangeleverd materiaal grond	kg		27.06
totaal gewicht na drogen	g		23922
totaal gewicht <20 mm na drogen	g		23916 [1)]
droge stof	gew.-%		88.4
KWANTITATIEF ASBESTONDERZOEK			
gemeten totaal asbestconcentratie	mg/kgds	Q	7.0
ondergrens (95% betrouwb.interval)	mg/kgds	Q	5.1
bovengrens (95% betrouwb.interval)	mg/kgds	Q	9.1
gemeten hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	mg/kgds		5.0
gemeten niet-hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	mg/kgds		0.55
gemeten hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	mg/kgds		1.4
gemeten niet-hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	mg/kgds		<2
berekende bepalingsgrens	mg/kgds	Q	3.8
gewogen asbestconcentratie	mg/kgds	Q	19.6939
gewogen niet-hechtgebonden asbestconcentratie	mg/kgds	Q	0.55

De met Q gemerkte analyses zijn geaccrediteerd door de RvA.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571292 - 1	Rapportagedatum	28-07-2017

Monster beschrijvingen

001	*	Omdat er in het monster niet hechtgebonden asbest is aangetroffen en er losse vezels zijn aangetroffen in de fractie <500 µm moet er, wanneer dat relevant is om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden, volgonderzoek van de fijne fractie m.b.v. SEM gedaan worden. Zoals beschreven in NEN5898 Hoofdstuk 6. In opdracht van de opdrachtgever is dit onderzoek niet uitgevoerd.

Voetnoten

1	Het aangeleverde analysemonster voldoet niet aan de minimaal vereiste hoeveelheid. Het is niet genomen volgens de eisen in NEN5707, NTA5727 en NEN5897.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571292 - 1	Rapportagedatum	28-07-2017

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
002	Asbestverdachte grond AS3000	MMAsb2 001A (30-70) 003 (20-50) 007 (40-50)

Analyse	Eenheid	Q	002
VOORBEREIDENDE RESULTATEN			
aangeleverd materiaal grond	kg		32.31
totaal gewicht na drogen	g		27532
totaal gewicht <20 mm na drogen	g		27532
droge stof	gew.-%		85.2
KWANTITATIEF ASBESTONDERZOEK			
gemeten totaal asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2
ondergrens (95% betrouwb.interval)	mg/kgds	S	<2
bovengrens (95% betrouwb.interval)	mg/kgds	S	<2
gemeten hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	mg/kgds		<2
gemeten niet-hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	mg/kgds		<2
gemeten hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	mg/kgds		<2
gemeten niet-hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	mg/kgds		<2
berekende bepalingsgrens	mg/kgds	S	0.65
gewogen asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2
gewogen niet-hechtgebonden asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

LievenseCSO Milieu B.V.
Smits

Analyserapport

Projectnaam	Grand Hotel, Maastricht	Orderdatum	30-06-2017
Projectnummer	17A051	Startdatum	30-06-2017
Rapportnummer	12571292 - 1	Rapportagedatum	28-07-2017

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
aangeleverd materiaal grond	Asbestverdacht	Conform NEN 5898
totaal gewicht <20 mm na drogen	Asbestverdacht	Idem
droge stof	Asbestverdacht	Idem
gemeten totaal asbestconcentratie	Asbestverdacht	Idem
ondergrens (95% betrouwb.interval)	Asbestverdacht	Idem
bovengrens (95% betrouwb.interval)	Asbestverdacht	Idem
gemeten hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	Asbestverdacht	Conform AP04-SB-VI en conform NEN 5898
gemeten niet-hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	Asbestverdacht	Idem
gemeten hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	Asbestverdacht	Idem
gemeten niet-hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	Asbestverdacht	Idem
berekende bepalingsgrens	Asbestverdacht	Conform NEN 5898
aangeleverd materiaal grond	Asbestverdachte grond AS3000	Conform AS3070-1 en conform NEN 5898
totaal gewicht <20 mm na drogen	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
droge stof	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten totaal asbestconcentratie	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
ondergrens (95% betrouwb.interval)	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
bovengrens (95% betrouwb.interval)	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten niet-hechtgebonden Serpentijn-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten niet-hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
berekende bepalingsgrens	Asbestverdachte grond AS3000	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	0017730MG	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
001	0017734MG	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
002	0017736MG	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
002	0017729MG	30-06-2017	29-06-2017	ALC201
002	0017733MG	30-06-2017	29-06-2017	ALC201

Paraaf : [redacted]

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

Analyserapport bepaling van asbest in puin conform NEN 5898

ALcontrolnummer:	12571292-001	Datum analyse:	28-07-2017
		Projectnummer:	17A051
		Projectnaam:	17A051

Monsteromschrijving: MMAsb1

Voorbereidende resultaten		
totaal gewicht na drogen	23922	g
totaal gewicht <20 mm na drogen	23916	g
totaal gewicht voor drogen	27056	g
droge stof	88.4	gew.-%

Labomonster			
Gemeten concentraties	Concentratie (mg/kgds) **	Ondergrens (mg/kgds) **	Bovengrens (mg/kgds) **
gemeten serpentijn-asbestconcentratie	5.6	4.3	7.1
gemeten amfibool-asbestconcentratie	1.4	0.8	2.0
gemeten hechtgebonden-asbestconcentratie	6.4		
gemeten niet-hechtgebonden-asbestconcentratie	0.55		
gemeten totaal asbestconcentratie	7.0	5.1	9.1
berekende bepalingsgrens	3.8		

Gewogen concentraties*			
gewogen asbestconcentratie	19.6939	12.3721	27.2793
gewogen niet-hechtgebonden asbestconcentratie	0.55		

Analyseresultaten

Soort materiaal	Hechtgebondenheid ***	Chrysotiel % (m/m)	Amosiet % (m/m)	Crocidoliet % (m/m)	Anthophylliet %(m/m)	Tremoliet % (m/m)	Actinoliet % (m/m)
Board	niet hechtgebonden	15-30	-	-	-	-	-
Bundels Chrysotiel	niet hechtgebonden	60-100	-	-	-	-	-
Golfplaat	hechtgebonden	10-15	-	2-5	-	-	-

Fractie (mm)	massa zeeffractie (g)	percentage onderzocht (m/m)	Chrysotiel	Amosiet	Crocidoliet	Anthophylliet	Tremoliet	Actinoliet	Soort materiaal	Aantal deeltjes	Massa deeltjes in onderzochte fractie (g)	Concentratie hechtgebonden (mg/kgds)	Concentratie niet hechtgebonden (mg/kgds)	Ondergrens (mg/kgds)	Bovengrens (mg/kgds)	Bepalingsgrens (mg/kgds)****
>31.5	0	100														
20-31.5	6	100														
8-20	4737	100	X		X				Golfplaat	1	0.9639	6.447		4.835	8.059	
4-8	2614	100	X						Board	1	0.0376		0.354	0.236	0.472	
2-4	1574	65.6														1.6
1-2	1476	22.6														2.1
0.5-1	2974	6.7	X						Bundels Chrysotiel	4	0.0004		0.201	0.048	0.617	
<0.5	10541															

Gevonden vezels in de fractie <0.5mm d.m.v. kwalitatief onderzoek m.b.v. stereo microscopie

bundels Chrysotiel	5
bundels Amosiet	0
bundels Crocidoliet	0
bundels Anthophylliet	0
bundels Tremoliet	0
bundels Actinoliet	0

* De gewogen concentratie is de concentratie serpentijn + 10 maal de concentratie amfibool. "Circulaire Bodemsanering, Staatscourant nr. 16675, 1 juli 2013".

** Alle afrondingen gebeuren vanaf het ruwe resultaat volgens tabel 5 uit NEN5898:2015.

*** De mate van hechtgebondenheid betreft een indicatieve weergave, welke is afgeleid van tabel 1 uit NEN5898:2015.

**** De bepalingsgrens wordt alleen bepaald voor de zeeffracties < 4 mm, indien hierin geen asbest is aangetroffen. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties bij elkaar op te tellen .

Analyserapport bepaling van asbest in bodem conform NEN 5898

ALcontrolnummer:	12571292-002	Datum analyse:	20-07-2017
		Projectnummer:	17A051
		Projectnaam:	17A051

Monsteromschrijving: MMAsb2

Voorbereidende resultaten		
totaal gewicht na drogen	27532	g
totaal gewicht <20 mm na drogen	27532	g
totaal gewicht voor drogen	32308	g
droge stof	85.2	gew.-%

Labomonster **Gemeten concentraties**	Concentratie (mg/kgds) **	Ondergrens (mg/kgds) **	Bovengrens (mg/kgds) **
gemeten serpentijn-asbestconcentratie	<2	<0.1	<0.1
gemeten amfibool-asbestconcentratie	<2	<0.1	<0.1
gemeten hechtgebonden-asbestconcentratie	<2	<0.1	<0.1
gemeten niet-hechtgebonden-asbestconcentratie	<2	<0.1	<0.1
gemeten totaal asbestconcentratie	<2	<2	<2
berekende bepalingsgrens	0.65		

Gewogen concentraties*			
gewogen asbestconcentratie	<2	<2	<2
gewogen niet-hechtgebonden asbestconcentratie	<2		

Analyseresultaten

Fractie (mm)	massa zeeffractie (g)	percentage onderzocht (m/m)	Chrysotiel	Amosiet	Crocidoliet	Anthophylliet	Tremoliet	Actinoliet	Soort materiaal	Aantal deeltjes	Massa deeltjes in onderzochte fractie (g)	Concentratie hechtgebonden (mg/kgds)	Concentratie niet hechtgebonden (mg/kgds)	Ondergrens (mg/kgds)	Bovengrens (mg/kgds)	Bepalingsgrens (mg/kgds)****
>31.5	0	100														
20-31.5	0	100														
8-20	2998	100														
4-8	2409	100														
2-4	1496	69.3														0.2
1-2	1374	23.8														0.3
0.5-1	2058	7.3														0.2
<0.5	17196															

Gevonden vezels in de fractie <0.5mm d.m.v. kwalitatief onderzoek m.b.v. stereo microscopie

bundels Chrysotiel	0
bundels Amosiet	0
bundels Crocidoliet	0
bundels Anthophylliet	0
bundels Tremoliet	0
bundels Actinoliet	0

* De gewogen concentratie is de concentratie serpentijn + 10 maal de concentratie amfibool. "Circulaire Bodemsanering, Staatscourant nr. 16675, 1 juli 2013".

** Alle afrondingen gebeuren vanaf het ruwe resultaat volgens tabel 5 uit NEN5898:2015.

*** De mate van hechtgebondenheid betreft een indicatieve weergave, welke is afgeleid van tabel 1 uit NEN5898:2015.

**** De bepalingsgrens wordt alleen bepaald voor de zeeffracties < 4 mm, indien hierin geen asbest is aangetroffen. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties bij elkaar op te tellen .

Bijlage 7 Berekening veiligheidsklassen

Resultaten van de meting grond/grondwater:

T-klasse: 1T

F-klasse: Geen brandbaarheidsklasse

Projectgegevens:

Locatie	Grand Hotel
Werkgever	LievenseCSO
Monsternummer	MMb1
Veiligheidskundige	DK

Omgevingsdata:

Buitentemperatuur (°C)	10
Maatregelen genomen om grondwaterstand te verlagen?	Nee
Worden de werkzaamheden uitgevoerd met beperkte ventilatiemogelijkheid?	Nee
Wordt er gewerkt met open vuur?	Nee

Eindresultaat

Toxiteitklasse T	1T
Bepalende stof(fen)	Nikkel
Brandbaarheidklasse F	Geen brandbaarheidsklasse

Onderhavig document is gegenereerd door de webapplicatie berekening T & F klasse conform de CROW-Publicatie 132. Op de laatste pagina van dit document vindt u de voorwaarden voor gebruik.

Aan de hand van de berekeningssystematiek vanuit de CROW publicatie 132, 4de geheel herziene druk (december 2008) en de ingevoerde gegevens is de veiligheidsklasse bepaald. In de hier opvolgende pagina's zijn de stappen per ingevoerde stof weergegeven. Voeg dit document in z'n geheel toe aan het V&G-plan en het veiligheidskundig logboek.

Stoffen en concentraties:

Organische stof	12.70
Lutum	2.80

Stof	Concentratie grond (mg/kg ds)	Concentratie grondwater (ug/l)
Nikkel	167.0	0.0

Bepaling of de interventiewaarden wordt overschreden

Alleen bij een interventiewaarden overschrijding wordt de T&F-klasse verder berekend.

Stof	Nikkel
Concentratie grond	167.0
Interventiewaarde grond	100.0
Gecorrigeerde interventiewaarde grond	36.5714
Maximale waarde wonen (grond)	39.0
Gecorrigeerde maximale waarde wonen (grond)	14.2629
Concentratie grondwater	0.0
Interventiewaarde grondwater	75.0
T&F klasse van toepassing	Ja

Berekening veiligheidsklasse T:

Stof	Nikkel
Voorlopige veiligheidsklasse T	1
Veiligheidsklasse T	1T

Niet vluchtige stof
2.3.6.3 Verontreiniging in de grond of in grond en grondwater --> nT: 1
Max nT tot nu toe: 1
Veroorzakende stoffen: Nikkel

Voorwaarden voor gebruik

Onderhavig document is gegenereerd door de webapplicatie berekening T & F klasse conform de CROW-Publicatie 132.

CROW en degenen die aan deze webapplicatie hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in deze webapplicatie voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. CROW sluit, mede ten behoeve van degenen die aan deze webapplicatie hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade die mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

De inhoud van deze webapplicatie valt onder bescherming van de auteurswet. De auteursrechten berusten bij CROW.

Bijlage 8 Bodemkwaliteitsrapportage

Gemeente Maastricht

Bodemkwaliteitsrapportage

Boschstraat 78 te MAASTRICHT

Gegevens aanvrager	
Naam	[redacted] LievenseCSO
Adres	Sleperweg 10, 6222NK Maastricht
Datum aanvraag	06 apr 2017
Voor informatie	msbodem1@maastricht.nl

1. Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de Gemeente Maastricht over de kwaliteit van grond- en grondwater van Boschstraat 78 te MAASTRICHT. Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. Dit systeem is gevuld op basis van de gegevens die bij de Gemeente Maastricht bekend zijn. Het is echter mogelijk dat anderen (bijvoorbeeld de eigenaar of de gebruiker van het perceel) over informatie beschikken die niet bij de Gemeente Maastricht bekend is.
De rapportage bestaat uit de volgende hoofdstukken en bijlagen:

Hoofdstuk 2: Algemene informatie locatie
Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

Hoofdstuk 3: Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie
De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

Hoofdstuk 4:Bodemkwaliteitsgegevens op de locatie
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie, bestaande uit:
- historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten
- uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente

Hoofdstuk 5: Informatie over de bodemkwaliteit in de directe omgeving van de locatie
Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 en de norm NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat ook andere instanties (waaronder RHCL) geraadpleegd moet worden om alle noodzakelijke informatie in te zien.

Bijlage: Uitleg bij de gebruikte terminologie
Als u klikt op deze bijlage wordt u meer inzicht gegeven in de gebruikte terminologie in deze rapportage.

Disclaimer
De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Gemeente Maastricht beschikbare gegevens. De gemeente staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Maastricht aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.
Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bijvoorbeeld

adviesbureaus, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De verkregen informatie uit deze rapportage is niet conform de norm NEN 5725 en bevat daarmee mogelijk onvoldoende informatie om te worden gebruikt bij de aanvraag om een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondverzet. Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.

Voor eventuele inlichtingen en / of vragen kunt u zich tot ons wenden via het e-mailadres msbodem1@maastricht.nl.

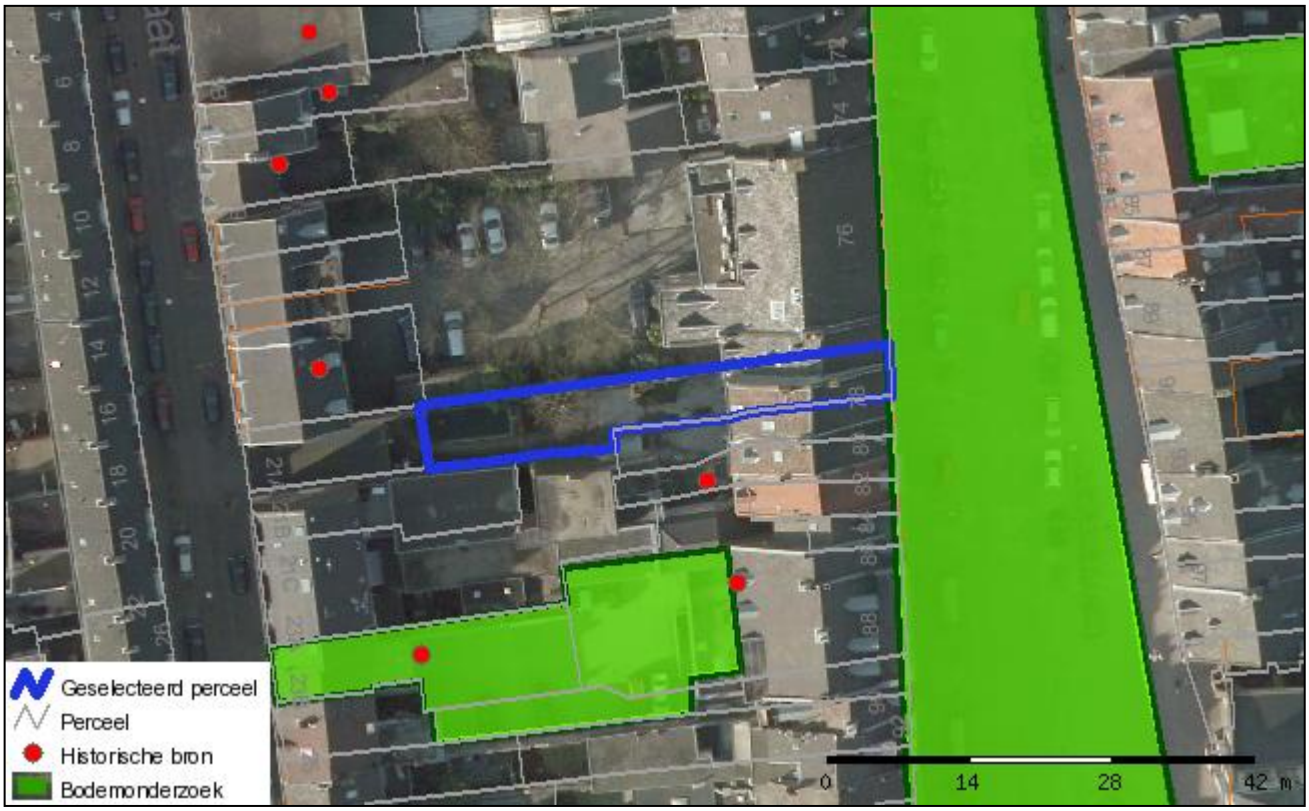
2 Algemene informatie Boschstraat 78 te MAASTRICHT

Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

De volgende algemene gegevens hebben betrekking op het perceel:

Adres	Boschstraat 78 te MAASTRICHT
Kadastrale gegevens	
Gemeente	MTT00
Sectie	A
Nummer	7238

Op kaart wordt dit perceel als volgt weergegeven:



Toelichting bij de legenda:
- Geselecteerd adres: Het geselecteerde adres dan wel perceel
- Historische bron: Een potentieel verontreinigende activiteit
- Bodemonderzoek: De plaats waar bodemonderzoek is verricht

3 Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie

De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

In grote delen van Maastricht is de bodem door de eeuwen heen in meer of mindere mate verontreinigd geraakt. Er zijn verschillende oorzaken hoe deze verontreinigingen zijn ontstaan. Denk hierbij aan vervuiling door een langdurige opeenstapeling van menselijke activiteiten, overstromingen van de Maas en haar zijrivieren en grootschalige ophogingen en/of dempingen ten behoeve van de uitbreiding van de stad. Omdat deze verontreinigingen zich voordoen over een groot gebied en er geen duidelijke bron is aan te wijzen, wordt gesproken van een diffuse verontreiniging.

Bodemverontreiniging heeft de afgelopen jaren geleid tot vertraging en belemmering van de maatschappelijke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Om verdere vertraging te voorkomen en een situatie te bereiken waarbij de volksgezondheid geen gevaar loopt, heeft de Gemeente Maastricht bodembeleid opgesteld.

Dit houdt in dat voor de verschillende vormen van bodemgebruik (moestuin, tuin/speelterrein, onverharde of verharde bodem) verschillende eisen aan de bodemkwaliteit worden gesteld. Daarbij staat voorop dat geen gezondheidsrisico's mogen optreden. Zo gelden voor een moestuin strengere eisen dan voor een bebouwd terrein. We noemen dit het aanvaardbaar risiconiveau (ARN).

Om de diffuse verontreiniging in beeld te brengen heeft de gemeente voor het 'stedelijk' gebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Maastricht is hierbij op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in zes diffuus verontreinigde deelgebieden: Overig, Vesting, Ophoging, Inundatie, Belvedere en Beatrixhaven.

Voor al deze gebieden met hun eigen karakteristieke (gebiedseigen) bodemkwaliteit is per gebied op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen dit gebied de 'gemiddelde' kwaliteit (concentratie) bepaald, de zogenaamde achtergrondwaarden. Deze worden in het bodembeleid de locale maximale waarden (LMW) genoemd. Dit is dus de concentratie die verwacht mag worden in dit gebied. Dit betekent niet dat deze concentraties ook automatisch zullen worden aangetoond op de door u aangevraagde locatie. De daadwerkelijk aangetoonde concentraties kunnen zowel hoger als lager zijn dan de verwachte concentraties.

Het geselecteerde perceel is volgens het 'Bodembeheerplan Maastricht 2007' gelegen binnen het deelgebied vesting.

Het deelgebied 'Vesting' maakt onderdeel uit van het diffuus verontreinigd stedelijk gebied van de Gemeente Maastricht. Het gebied wordt gekenmerkt door licht tot sterk verhoogde gehalten aan met name zware metalen, PAK en minerale olie in de grond.

Naast de diffuse verontreiniging hebben we in Maastricht te maken met puntverontreinigingen. Dit zijn verontreinigingen die duidelijk te relateren zijn aan een bron, bijvoorbeeld een bedrijfsmatige activiteit of (ondergrondse) olietank. Deze verontreinigingen zijn veelal van latere aard. In hoofdstuk 4 wordt nadere informatie verstrekt over de (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de mogelijk (voormalig) aanwezige tanks bekend bij onze gemeente betreffende het geselecteerde perceel.

4 Bodemkwaliteitsgegevens op Boschstraat 78 te MAASTRICHT

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie. Dit zijn de historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente.

4.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto`s, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.
Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

Er zijn op dit moment geen historische bodembedreigende activiteiten bekend.

4.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Statusinformatie

Bodemonderzoeklocatie	Vervolg
Markt ong. (AA093501929)	geen vervolg, voldoende onderzocht.

Onderzoeksrapporten

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

Onderzoekslocatie 'Markt ong.'	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Markt ong. (AA093501929)
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	Markt

Op deze onderzoekslocatie zijn de volgende (deel)onderzoeken uitgevoerd					
Type onderzoek	Onderzoeksbureau	Datum	Toetsing		
			Wbb Grond	Wbb Water	BKK
Indicatief onderzoek	UDM	13 04 2006	>I	Onbekend	>LMW

Legenda

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde). De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slecht ? (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet BodemBeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.
Onbekend	Niet van toepassing / Gebruikte code is geen officiele benaming / niet onderzocht dan wel geen informatie voorhanden in het gemeentelijk systeem

Voor een verdere toelichting van de omschrijvingen zie de bijlage.

5 Gegevens in een straal van 25 meter rond Boschstraat 78 te MAASTRICHT

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NVN 5725 (historisch onderzoek) en de NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 50 meter rondom de onder-zoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht.

5.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto`s, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.
Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven.
Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

De volgende informatie is beschikbaar over mogelijke verontreinigende activiteiten in het verleden:

Omschrijving bedrijf	Adres	Bedrijfsnaam	Periode
verfmolen	Batterijstraat 17	[redacted]	1930 -
vleesrokerij	Batterijstraat 21	[redacted]	1926 -
koffiebranderij en theepakkerij	Batterijstraat 21	[redacted]	1896 -
koffiebranderij en theepakkerij	Batterijstraat 21	[redacted]	1916 -
distilleerderij en likeurstokerij	Batterijstraat 21	[redacted]	1956 -
vleesverwerkend bedrijf	Batterijstraat 21	[redacted]	1926 -
vleesverwerkend bedrijf	Batterijstraat 23	[redacted]	1976 -
vleesverwerkend bedrijf	Boschstraat 80	[redacted]	1926 -
vleesrokerij	Boschstraat 80	[redacted]	1926 -
vleesverwerkend bedrijf	Boschstraat 82	[redacted]	1952 -
wasblekerij (kleding)	Boschstraat 82	[redacted]	1965 -
vleesrokerij	Boschstraat 80	[redacted]	1926 -
vleesverwerkend bedrijf	Boschstraat 80	[redacted]	1926 -
wasblekerij (kleding)	Boschstraat 82	[redacted]	1965 -
vleesverwerkend bedrijf	Boschstraat 82	[redacted]	1952 -
benzine-service-station	Boschstraat 86	[redacted]	1967 -
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 86	[redacted]	1967 -
autohandel (geen reparatie)	Boschstraat 88	[redacted]	-
opslag van alifatische koolwaterstoffen	Boschstraat 88	[redacted]	1991 -
hbo-tank (ondergronds)	Boschstraat 88	[redacted]	-
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 88	[redacted]	1991 -
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 88	[redacted]	1963 -
benzine-service-station	Boschstraat 86	[redacted]	1967 -
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 86	[redacted]	1967 -
autohandel (geen reparatie)	Boschstraat 88	[redacted]	-
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 88	[redacted]	1963 -
opslag van alifatische koolwaterstoffen	Boschstraat 88	[redacted]	1991 -
hbo-tank (ondergronds)	Boschstraat 88	[redacted]	-
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 88	[redacted]	1991 -
slachthuis	Batterijstraat 23	[redacted]	-

5.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Statusinformatie

Bodemonderzoeklocatie	Vervolg
Boschstraat, Batterijstraat (AA093500096)	geen vervolg, voldoende onderzocht.

Onderzoeksrapporten

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

Onderzoekslocatie 'Boschstraat, Batterijstraat'	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Boschstraat, Batterijstraat (AA093500096)
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	Boschstraat

Op deze onderzoekslocatie zijn de volgende (deel)onderzoeken uitgevoerd					
Type onderzoek	Onderzoeksbureau	Datum	Toetsing		
			Wbb Grond	Wbb Water	BKK
Saneringsplan	Aelmans Eco	24 02 2003	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Verkennend onderzoek NEN 5740	Aelmans Eco	24 02 2003	>I	Onbekend	>LMW
Saneringsplan	Aelmans Eco	31 10 2002	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Verkennend onderzoek NEN 5740	Aelmans Eco	22 05 2002	>I	Onbekend	>LMW

Legenda

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde). De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slecht ? (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet BodemBeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.
Onbekend	Niet van toepassing / Gebruikte code is geen officiele benaming / niet onderzocht dan wel geen informatie voorhanden in het gemeentelijk systeem

Voor een verdere toelichting van de omschrijvingen zie de bijlage.

Gemeente Maastricht

Bodemkwaliteitsrapportage

Batterijstraat 13 te MAASTRICHT

Gegevens aanvrager	
Naam	[redacted] LievenseCSO
Adres	Sleperweg 10, 6222NK Maastricht
Datum aanvraag	06 apr 2017
Voor informatie	msbodem1@maastricht.nl

1. Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de Gemeente Maastricht over de kwaliteit van grond- en grondwater van Batterijstraat 13 te MAASTRICHT. Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. Dit systeem is gevuld op basis van de gegevens die bij de Gemeente Maastricht bekend zijn. Het is echter mogelijk dat anderen (bijvoorbeeld de eigenaar of de gebruiker van het perceel) over informatie beschikken die niet bij de Gemeente Maastricht bekend is.
De rapportage bestaat uit de volgende hoofdstukken en bijlagen:

Hoofdstuk 2: Algemene informatie locatie
Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

Hoofdstuk 3: Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie
De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

Hoofdstuk 4:Bodemkwaliteitsgegevens op de locatie
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie, bestaande uit:
- historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten
- uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente

Hoofdstuk 5: Informatie over de bodemkwaliteit in de directe omgeving van de locatie
Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 en de norm NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat ook andere instanties (waaronder RHCL) geraadpleegd moet worden om alle noodzakelijke informatie in te zien.

Bijlage: Uitleg bij de gebruikte terminologie
Als u klikt op deze bijlage wordt u meer inzicht gegeven in de gebruikte terminologie in deze rapportage.

Disclaimer
De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Gemeente Maastricht beschikbare gegevens. De gemeente staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Maastricht aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.
Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bijvoorbeeld

adviesbureaus, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De verkregen informatie uit deze rapportage is niet conform de norm NEN 5725 en bevat daarmee mogelijk onvoldoende informatie om te worden gebruikt bij de aanvraag om een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondverzet. Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.

Voor eventuele inlichtingen en / of vragen kunt u zich tot ons wenden via het e-mailadres msbodem1@maastricht.nl.

2 Algemene informatie Batterijstraat 13 te MAASTRICHT

Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

De volgende algemene gegevens hebben betrekking op het perceel:

Adres	Batterijstraat 13 te MAASTRICHT
Kadastrale gegevens	
Gemeente	MTT00
Sectie	A
Nummer	5255

Op kaart wordt dit perceel als volgt weergegeven:

Toelichting bij de legenda:
- Geselecteerd adres: Het geselecteerde adres dan wel perceel
- Historische bron: Een potentieel verontreinigende activiteit
- Bodemonderzoek: De plaats waar bodemonderzoek is verricht

3 Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie

De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

In grote delen van Maastricht is de bodem door de eeuwen heen in meer of mindere mate verontreinigd geraakt. Er zijn verschillende oorzaken hoe deze verontreinigingen zijn ontstaan. Denk hierbij aan vervuiling door een langdurige opeenstapeling van menselijke activiteiten, overstromingen van de Maas en haar zijrivieren en grootschalige ophogingen en/of dempingen ten behoeve van de uitbreiding van de stad. Omdat deze verontreinigingen zich voordoen over een groot gebied en er geen duidelijke bron is aan te wijzen, wordt gesproken van een diffuse verontreiniging.

Bodemverontreiniging heeft de afgelopen jaren geleid tot vertraging en belemmering van de maatschappelijke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Om verdere vertraging te voorkomen en een situatie te bereiken waarbij de volksgezondheid geen gevaar loopt, heeft de Gemeente Maastricht bodembeleid opgesteld.

Dit houdt in dat voor de verschillende vormen van bodemgebruik (moestuin, tuin/speelterrein, onverharde of verharde bodem) verschillende eisen aan de bodemkwaliteit worden gesteld. Daarbij staat voorop dat geen gezondheidsrisico's mogen optreden. Zo gelden voor een moestuin strengere eisen dan voor een bebouwd terrein. We noemen dit het aanvaardbaar risiconiveau (ARN).

Om de diffuse verontreiniging in beeld te brengen heeft de gemeente voor het 'stedelijk' gebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Maastricht is hierbij op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in zes diffuus verontreinigde deelgebieden: Overig, Vesting, Ophoging, Inundatie, Belvedere en Beatrixhaven.

Voor al deze gebieden met hun eigen karakteristieke (gebiedseigen) bodemkwaliteit is per gebied op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen dit gebied de 'gemiddelde' kwaliteit (concentratie) bepaald, de zogenaamde achtergrondwaarden. Deze worden in het bodembeleid de locale maximale waarden (LMW) genoemd. Dit is dus de concentratie die verwacht mag worden in dit gebied. Dit betekent niet dat deze concentraties ook automatisch zullen worden aangetoond op de door u aangevraagde locatie. De daadwerkelijk aangetoonde concentraties kunnen zowel hoger als lager zijn dan de verwachte concentraties.

Het geselecteerde perceel is volgens het 'Bodembeheerplan Maastricht 2007' gelegen binnen het deelgebied vesting.

Het deelgebied 'Vesting' maakt onderdeel uit van het diffuus verontreinigd stedelijk gebied van de Gemeente Maastricht. Het gebied wordt gekenmerkt door licht tot sterk verhoogde gehalten aan met name zware metalen, PAK en minerale olie in de grond.

Naast de diffuse verontreiniging hebben we in Maastricht te maken met puntverontreinigingen. Dit zijn verontreinigingen die duidelijk te relateren zijn aan een bron, bijvoorbeeld een bedrijfsmatige activiteit of (ondergrondse) olietank. Deze verontreinigingen zijn veelal van latere aard. In hoofdstuk 4 wordt nadere informatie verstrekt over de (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de mogelijk (voormalig) aanwezige tanks bekend bij onze gemeente betreffende het geselecteerde perceel.

4 Bodemkwaliteitsgegevens op Batterijstraat 13 te MAASTRICHT

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie. Dit zijn de historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente.

4.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto`s, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.
Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

Er zijn op dit moment geen historische bodembedreigende activiteiten bekend.

4.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd, daarom kan er geen concrete uitspraak gedaan worden over de bodemkwaliteit. De gemiddelde kwaliteit overeenkomstig de ligging binnen een deelgebied uit het Bodembeheerplan Maastricht 2007 geldt als indicatie.

5 Gegevens in een straal van 25 meter rond Batterijstraat 13 te MAASTRICHT

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NVN 5725 (historisch onderzoek) en de NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 50 meter rondom de onder-zoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht.

5.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto`s, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.
Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

De volgende informatie is beschikbaar over mogelijke verontreinigende activiteiten in het verleden:

Omschrijving bedrijf	Adres	Bedrijfsnaam	Periode
limonadefabriek	Batterijstraat -740	[redacted]	1898 -
glaszettersbedrijf	Batterijstraat 7	[redacted]	1921 -
lichtdrukkerij	Batterijstraat 9	[redacted]	1990 -
verfmolen	Batterijstraat 17	[redacted]	1930 -
drukkerij (algemeen)	Batterijstraat 9	[redacted]	-
loodgieters-, fitters- en sanitairinstallatiebedrijf	Batterijstraat 11	[redacted]	1916 -

5.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Statusinformatie

Bodemonderzoeklocatie	Vervolg
Breulingstraat ong. (AA093501202)	geen vervolg, voldoende onderzocht.

Onderzoeksrapporten

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

Onderzoekslocatie 'Breulingstraat ong.'	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Breulingstraat ong. (AA093501202)
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	Breulingstraat

Op deze onderzoekslocatie zijn de volgende (deel)onderzoeken uitgevoerd					
Type onderzoek	Onderzoeksbureau	Datum	Toetsing		
			Wbb Grond	Wbb Water	BKK
Orienterend bodemonderzoek	PBI	20 12 1984	>T	Onbekend	>LMW
Orienterend bodemonderzoek	PBI	01 11 1984	>I	Onbekend	>LMW

Legenda

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
> T	Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde). Vervolgonderzoek is noodzakelijk tenzij er geen overschrijdingen van het aanvaardbaar risiconiveau en de Locale Maximale Waarde (LMW) zijn aangetoond.
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde). De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slecht ? (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet BodemBeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.
Onbekend	Niet van toepassing / Gebruikte code is geen officiele benaming / niet onderzocht dan wel geen informatie voorhanden in het gemeentelijk systeem

Voor een verdere toelichting van de omschrijvingen zie de bijlage.

Gemeente Maastricht

Bodemkwaliteitsrapportage

Batterijstraat 15-A te MAASTRICHT

Gegevens aanvrager	
Naam	[redacted], LievenseCSO
Adres	Sleperweg 10, 6222NK Maastricht
Datum aanvraag	06 apr 2017
Voor informatie	msbodem1@maastricht.nl

1. Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de Gemeente Maastricht over de kwaliteit van grond- en grondwater van Batterijstraat 15-A te MAASTRICHT. Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. Dit systeem is gevuld op basis van de gegevens die bij de Gemeente Maastricht bekend zijn. Het is echter mogelijk dat anderen (bijvoorbeeld de eigenaar of de gebruiker van het perceel) over informatie beschikken die niet bij de Gemeente Maastricht bekend is.
De rapportage bestaat uit de volgende hoofdstukken en bijlagen:

Hoofdstuk 2: Algemene informatie locatie
Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

Hoofdstuk 3: Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie
De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

Hoofdstuk 4:Bodemkwaliteitsgegevens op de locatie
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie, bestaande uit:
- historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten
- uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente

Hoofdstuk 5: Informatie over de bodemkwaliteit in de directe omgeving van de locatie
Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 en de norm NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat ook andere instanties (waaronder RHCL) geraadpleegd moet worden om alle noodzakelijke informatie in te zien.

Bijlage: Uitleg bij de gebruikte terminologie
Als u klikt op deze bijlage wordt u meer inzicht gegeven in de gebruikte terminologie in deze rapportage.

Disclaimer
De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Gemeente Maastricht beschikbare gegevens. De gemeente staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Maastricht aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.
Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bijvoorbeeld

adviesbureaus, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De verkregen informatie uit deze rapportage is niet conform de norm NEN 5725 en bevat daarmee mogelijk onvoldoende informatie om te worden gebruikt bij de aanvraag om een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondverzet. Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.

Voor eventuele inlichtingen en / of vragen kunt u zich tot ons wenden via het e-mailadres msbodem1@maastricht.nl.

2 Algemene informatie Batterijstraat 15-A te MAASTRICHT

Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

De volgende algemene gegevens hebben betrekking op het perceel:

Adres	Batterijstraat 15-A te MAASTRICHT
Kadastrale gegevens	
Gemeente	MTT00
Sectie	A
Nummer	5256

Op kaart wordt dit perceel als volgt weergegeven:

Toelichting bij de legenda:
- Geselecteerd adres: Het geselecteerde adres dan wel perceel
- Historische bron: Een potentieel verontreinigende activiteit
- Bodemonderzoek: De plaats waar bodemonderzoek is verricht

3 Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie

De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

In grote delen van Maastricht is de bodem door de eeuwen heen in meer of mindere mate verontreinigd geraakt. Er zijn verschillende oorzaken hoe deze verontreinigingen zijn ontstaan. Denk hierbij aan vervuiling door een langdurige opeenstapeling van menselijke activiteiten, overstromingen van de Maas en haar zijrivieren en grootschalige ophogingen en/of dempingen ten behoeve van de uitbreiding van de stad. Omdat deze verontreinigingen zich voordoen over een groot gebied en er geen duidelijke bron is aan te wijzen, wordt gesproken van een diffuse verontreiniging.

Bodemverontreiniging heeft de afgelopen jaren geleid tot vertraging en belemmering van de maatschappelijke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Om verdere vertraging te voorkomen en een situatie te bereiken waarbij de volksgezondheid geen gevaar loopt, heeft de Gemeente Maastricht bodembeleid opgesteld.

Dit houdt in dat voor de verschillende vormen van bodemgebruik (moestuin, tuin/speelterrein, onverharde of verharde bodem) verschillende eisen aan de bodemkwaliteit worden gesteld. Daarbij staat voorop dat geen gezondheidsrisico's mogen optreden. Zo gelden voor een moestuin strengere eisen dan voor een bebouwd terrein. We noemen dit het aanvaardbaar risiconiveau (ARN).

Om de diffuse verontreiniging in beeld te brengen heeft de gemeente voor het 'stedelijk' gebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Maastricht is hierbij op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in zes diffuus verontreinigde deelgebieden: Overig, Vesting, Ophoging, Inundatie, Belvedere en Beatrixhaven.

Voor al deze gebieden met hun eigen karakteristieke (gebiedseigen) bodemkwaliteit is per gebied op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen dit gebied de 'gemiddelde' kwaliteit (concentratie) bepaald, de zogenaamde achtergrondwaarden. Deze worden in het bodembeleid de locale maximale waarden (LMW) genoemd. Dit is dus de concentratie die verwacht mag worden in dit gebied. Dit betekent niet dat deze concentraties ook automatisch zullen worden aangetoond op de door u aangevraagde locatie. De daadwerkelijk aangetoonde concentraties kunnen zowel hoger als lager zijn dan de verwachte concentraties.

Het geselecteerde perceel is volgens het 'Bodembeheerplan Maastricht 2007' gelegen binnen het deelgebied vesting.

Het deelgebied 'Vesting' maakt onderdeel uit van het diffuus verontreinigd stedelijk gebied van de Gemeente Maastricht. Het gebied wordt gekenmerkt door licht tot sterk verhoogde gehalten aan met name zware metalen, PAK en minerale olie in de grond.

Naast de diffuse verontreiniging hebben we in Maastricht te maken met puntverontreinigingen. Dit zijn verontreinigingen die duidelijk te relateren zijn aan een bron, bijvoorbeeld een bedrijfsmatige activiteit of (ondergrondse) olietank. Deze verontreinigingen zijn veelal van latere aard. In hoofdstuk 4 wordt nadere informatie verstrekt over de (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de mogelijk (voormalig) aanwezige tanks bekend bij onze gemeente betreffende het geselecteerde perceel.

4 Bodemkwaliteitsgegevens op Batterijstraat 15-A te MAASTRICHT

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie. Dit zijn de historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente.

4.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto`s, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.
Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

Er zijn op dit moment geen historische bodembedreigende activiteiten bekend.

4.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd, daarom kan er geen concrete uitspraak gedaan worden over de bodemkwaliteit. De gemiddelde kwaliteit overeenkomstig de ligging binnen een deelgebied uit het Bodembeheerplan Maastricht 2007 geldt als indicatie.

5 Gegevens in een straal van 25 meter rond Batterijstraat 15-A te MAASTRICHT

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NVN 5725 (historisch onderzoek) en de NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 50 meter rondom de onder-zoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht.

5.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto`s, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.
Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

De volgende informatie is beschikbaar over mogelijke verontreinigende activiteiten in het verleden:

Omschrijving bedrijf	Adres	Bedrijfsnaam	Periode
limonadefabriek	Batterijstraat -740	[redacted]	1898 -
glaszettersbedrijf	Batterijstraat 7	[redacted]	1921 -
lichtdrukkerij	Batterijstraat 9	[redacted]	1990 -
verfmolen	Batterijstraat 17	[redacted]	1930 -
drukkerij (algemeen)	Batterijstraat 9	[redacted]	-
loodgieters-, fitters- en sanitairinstallatiebedrijf	Batterijstraat 11	[redacted]	1916 -

5.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd, daarom kan er geen concrete uitspraak gedaan worden over de bodemkwaliteit. De gemiddelde kwaliteit overeenkomstig de ligging binnen een deelgebied uit het

Bodembeheerplan Maastricht 2007 geldt als indicatie.

Gemeente Maastricht

Bodemkwaliteitsrapportage

Batterijstraat 17 te MAASTRICHT

Gegevens aanvrager	
Naam	[redacted], LievenseCSO
Adres	Sleperweg 10, 6222NK Maastricht
Datum aanvraag	06 apr 2017
Voor informatie	msbodem1@maastricht.nl

1. Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de Gemeente Maastricht over de kwaliteit van grond- en grondwater van Batterijstraat 17 te MAASTRICHT. Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. Dit systeem is gevuld op basis van de gegevens die bij de Gemeente Maastricht bekend zijn. Het is echter mogelijk dat anderen (bijvoorbeeld de eigenaar of de gebruiker van het perceel) over informatie beschikken die niet bij de Gemeente Maastricht bekend is.
De rapportage bestaat uit de volgende hoofdstukken en bijlagen:

Hoofdstuk 2: Algemene informatie locatie
Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

Hoofdstuk 3: Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie
De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

Hoofdstuk 4:Bodemkwaliteitsgegevens op de locatie
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie, bestaande uit:
- historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten
- uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente

Hoofdstuk 5: Informatie over de bodemkwaliteit in de directe omgeving van de locatie
Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 en de norm NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat ook andere instanties (waaronder RHCL) geraadpleegd moet worden om alle noodzakelijke informatie in te zien.

Bijlage: Uitleg bij de gebruikte terminologie
Als u klikt op deze bijlage wordt u meer inzicht gegeven in de gebruikte terminologie in deze rapportage.

Disclaimer
De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Gemeente Maastricht beschikbare gegevens. De gemeente staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Maastricht aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.
Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bijvoorbeeld

adviesbureaus, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De verkregen informatie uit deze rapportage is niet conform de norm NEN 5725 en bevat daarmee mogelijk onvoldoende informatie om te worden gebruikt bij de aanvraag om een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondverzet. Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.

Voor eventuele inlichtingen en / of vragen kunt u zich tot ons wenden via het e-mailadres msbodem1@maastricht.nl.

2 Algemene informatie Batterijstraat 17 te MAASTRICHT

Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

De volgende algemene gegevens hebben betrekking op het perceel:

Adres	Batterijstraat 17 te MAASTRICHT
Kadastrale gegevens	
Gemeente	MTT00
Sectie	A
Nummer	5147

Op kaart wordt dit perceel als volgt weergegeven:

Toelichting bij de legenda:
- Geselecteerd adres: Het geselecteerde adres dan wel perceel
- Historische bron: Een potentieel verontreinigende activiteit
- Bodemonderzoek: De plaats waar bodemonderzoek is verricht

3 Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie

De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

In grote delen van Maastricht is de bodem door de eeuwen heen in meer of mindere mate verontreinigd geraakt. Er zijn verschillende oorzaken hoe deze verontreinigingen zijn ontstaan. Denk hierbij aan vervuiling door een langdurige opeenstapeling van menselijke activiteiten, overstromingen van de Maas en haar zijrivieren en grootschalige ophogingen en/of dempingen ten behoeve van de uitbreiding van de stad. Omdat deze verontreinigingen zich voordoen over een groot gebied en er geen duidelijke bron is aan te wijzen, wordt gesproken van een diffuse verontreiniging.

Bodemverontreiniging heeft de afgelopen jaren geleid tot vertraging en belemmering van de maatschappelijke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Om verdere vertraging te voorkomen en een situatie te bereiken waarbij de volksgezondheid geen gevaar loopt, heeft de Gemeente Maastricht bodembeleid opgesteld.

Dit houdt in dat voor de verschillende vormen van bodemgebruik (moestuin, tuin/speelterrein, onverharde of verharde bodem) verschillende eisen aan de bodemkwaliteit worden gesteld. Daarbij staat voorop dat geen gezondheidsrisico's mogen optreden. Zo gelden voor een moestuin strengere eisen dan voor een bebouwd terrein. We noemen dit het aanvaardbaar risiconiveau (ARN).

Om de diffuse verontreiniging in beeld te brengen heeft de gemeente voor het 'stedelijk' gebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Maastricht is hierbij op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in zes diffuus verontreinigde deelgebieden: Overig, Vesting, Ophoging, Inundatie, Belvedere en Beatrixhaven.

Voor al deze gebieden met hun eigen karakteristieke (gebiedseigen) bodemkwaliteit is per gebied op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen dit gebied de 'gemiddelde' kwaliteit (concentratie) bepaald, de zogenaamde achtergrondwaarden. Deze worden in het bodembeleid de locale maximale waarden (LMW) genoemd. Dit is dus de concentratie die verwacht mag worden in dit gebied. Dit betekent niet dat deze concentraties ook automatisch zullen worden aangetoond op de door u aangevraagde locatie. De daadwerkelijk aangetoonde concentraties kunnen zowel hoger als lager zijn dan de verwachte concentraties.

Het geselecteerde perceel is volgens het 'Bodembeheerplan Maastricht 2007' gelegen binnen het deelgebied vesting.

Het deelgebied 'Vesting' maakt onderdeel uit van het diffuus verontreinigd stedelijk gebied van de Gemeente Maastricht. Het gebied wordt gekenmerkt door licht tot sterk verhoogde gehalten aan met name zware metalen, PAK en minerale olie in de grond.

Naast de diffuse verontreiniging hebben we in Maastricht te maken met puntverontreinigingen. Dit zijn verontreinigingen die duidelijk te relateren zijn aan een bron, bijvoorbeeld een bedrijfsmatige activiteit of (ondergrondse) olietank. Deze verontreinigingen zijn veelal van latere aard. In hoofdstuk 4 wordt nadere informatie verstrekt over de (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de mogelijk (voormalig) aanwezige tanks bekend bij onze gemeente betreffende het geselecteerde perceel.

4 Bodemkwaliteitsgegevens op Batterijstraat 17 te MAASTRICHT

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie. Dit zijn de historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente.

4.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto`s, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.
Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

De volgende informatie is beschikbaar over mogelijke verontreinigende activiteiten in het verleden:

Omschrijving bedrijf	Adres	Bedrijfsnaam	Periode
verfmolen	Batterijstraat 17	[redacted]	1930 -

4.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd, daarom kan er geen concrete uitspraak gedaan worden over de bodemkwaliteit. De gemiddelde kwaliteit overeenkomstig de ligging binnen een deelgebied uit het Bodembeheerplan Maastricht 2007 geldt als indicatie.

5 Gegevens in een straal van 25 meter rond Batterijstraat 17 te MAASTRICHT

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NVN 5725 (historisch onderzoek) en de NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 50 meter rondom de onder-zoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht.

5.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto`s, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.
Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

De volgende informatie is beschikbaar over mogelijke verontreinigende activiteiten in het verleden:

Omschrijving bedrijf	Adres	Bedrijfsnaam	Periode
lichtdrukkerij	Batterijstraat 9	[redacted]	1990 -
vleesverwerkend bedrijf	Batterijstraat 23	[redacted]	1976 -
drukkerij (algemeen)	Batterijstraat 9	[redacted]	-
slachthuis	Batterijstraat 23	[redacted]	-
loodgieters-, fitters- en sanitairinstallatiebedrijf	Batterijstraat 11	[redacted]	1916 -

5.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Statusinformatie

Bodemonderzoeklocatie	Vervolg

Boschstraat, Batterijstraat (AA093500096)	geen vervolg, voldoende onderzocht.

Onderzoeksrapporten

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

Onderzoekslocatie 'Boschstraat, Batterijstraat'	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Boschstraat, Batterijstraat (AA093500096)
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	Boschstraat

Op deze onderzoekslocatie zijn de volgende (deel)onderzoeken uitgevoerd					
Type onderzoek	Onderzoeksbureau	Datum	Toetsing		
			Wbb Grond	Wbb Water	BKK
Saneringsplan	Aelmans Eco	24 02 2003	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Verkennend onderzoek NEN 5740	Aelmans Eco	24 02 2003	>I	Onbekend	>LMW
Saneringsplan	Aelmans Eco	31 10 2002	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Verkennend onderzoek NEN 5740	Aelmans Eco	22 05 2002	>I	Onbekend	>LMW

Legenda

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde). De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slecht ? (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet BodemBeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.
Onbekend	Niet van toepassing / Gebruikte code is geen officiele benaming / niet onderzocht dan wel geen informatie voorhanden in het gemeentelijk systeem

Voor een verdere toelichting van de omschrijvingen zie de bijlage.

Gemeente Maastricht

Bodemkwaliteitsrapportage

Boschstraat 76 te MAASTRICHT

Gegevens aanvrager	
Naam	[redacted], LievenseCSO
Adres	Sleperweg 10, 6222NK Maastricht
Datum aanvraag	06 apr 2017
Voor informatie	msbodem1@maastricht.nl

1. Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de Gemeente Maastricht over de kwaliteit van grond- en grondwater van Boschstraat 76 te MAASTRICHT. Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. Dit systeem is gevuld op basis van de gegevens die bij de Gemeente Maastricht bekend zijn. Het is echter mogelijk dat anderen (bijvoorbeeld de eigenaar of de gebruiker van het perceel) over informatie beschikken die niet bij de Gemeente Maastricht bekend is.
De rapportage bestaat uit de volgende hoofdstukken en bijlagen:

Hoofdstuk 2: Algemene informatie locatie
Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

Hoofdstuk 3: Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie
De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

Hoofdstuk 4:Bodemkwaliteitsgegevens op de locatie
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie, bestaande uit:
- historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten
- uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente

Hoofdstuk 5: Informatie over de bodemkwaliteit in de directe omgeving van de locatie
Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 en de norm NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat ook andere instanties (waaronder RHCL) geraadpleegd moet worden om alle noodzakelijke informatie in te zien.

Bijlage: Uitleg bij de gebruikte terminologie
Als u klikt op deze bijlage wordt u meer inzicht gegeven in de gebruikte terminologie in deze rapportage.

Disclaimer
De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Gemeente Maastricht beschikbare gegevens. De gemeente staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Maastricht aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.
Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bijvoorbeeld

adviesbureaus, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De verkregen informatie uit deze rapportage is niet conform de norm NEN 5725 en bevat daarmee mogelijk onvoldoende informatie om te worden gebruikt bij de aanvraag om een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondverzet. Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.

Voor eventuele inlichtingen en / of vragen kunt u zich tot ons wenden via het e-mailadres msbodem1@maastricht.nl.

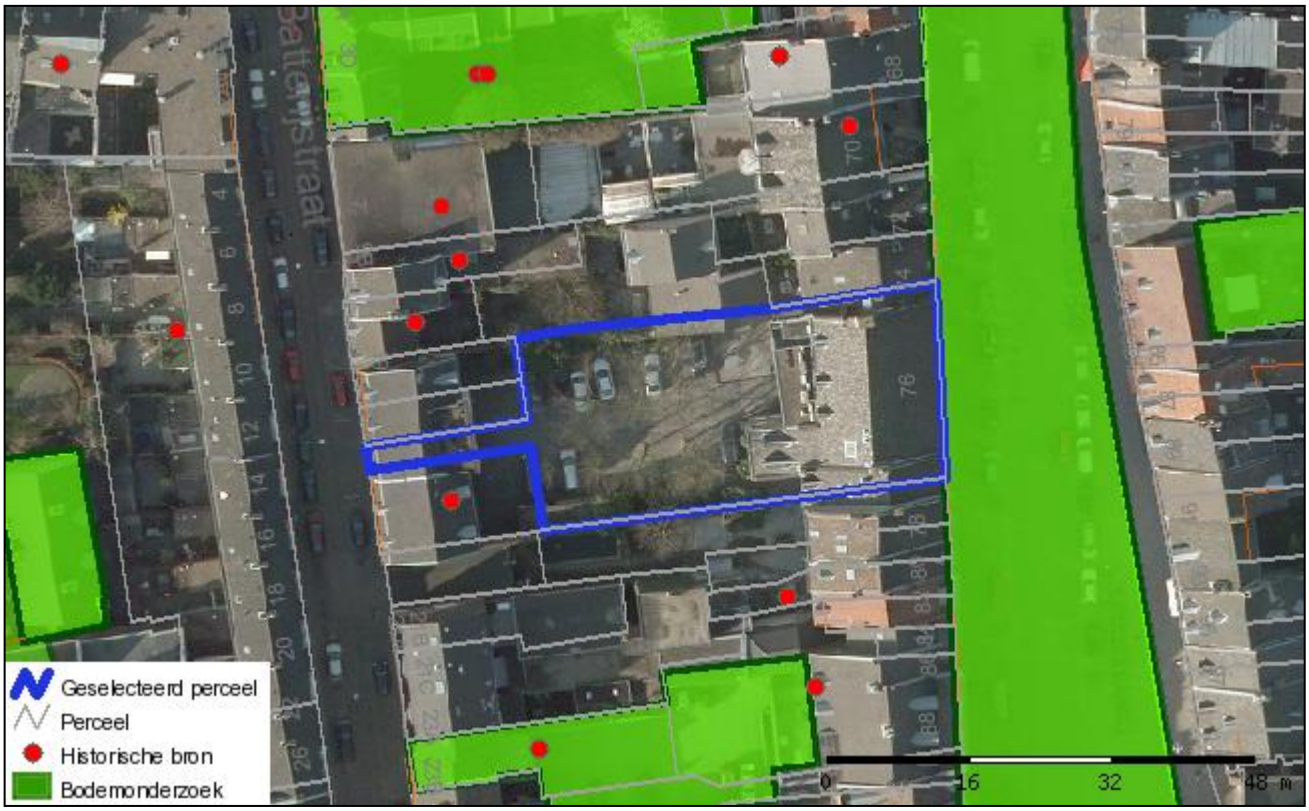
2 Algemene informatie Boschstraat 76 te MAASTRICHT

Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

De volgende algemene gegevens hebben betrekking op het perceel:

Adres	Boschstraat 76 te MAASTRICHT
Kadastrale gegevens	
Gemeente	MTT00
Sectie	A
Nummer	5148

Op kaart wordt dit perceel als volgt weergegeven:



Toelichting bij de legenda:
- Geselecteerd adres: Het geselecteerde adres dan wel perceel
- Historische bron: Een potentieel verontreinigende activiteit
- Bodemonderzoek: De plaats waar bodemonderzoek is verricht

3 Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie

De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

In grote delen van Maastricht is de bodem door de eeuwen heen in meer of mindere mate verontreinigd geraakt. Er zijn verschillende oorzaken hoe deze verontreinigingen zijn ontstaan. Denk hierbij aan vervuiling door een langdurige opeenstapeling van menselijke activiteiten, overstromingen van de Maas en haar zijrivieren en grootschalige ophogingen en/of dempingen ten behoeve van de uitbreiding van de stad. Omdat deze verontreinigingen zich voordoen over een groot gebied en er geen duidelijke bron is aan te wijzen, wordt gesproken van een diffuse verontreiniging.

Bodemverontreiniging heeft de afgelopen jaren geleid tot vertraging en belemmering van de maatschappelijke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Om verdere vertraging te voorkomen en een situatie te bereiken waarbij de volksgezondheid geen gevaar loopt, heeft de Gemeente Maastricht bodembeleid opgesteld.

Dit houdt in dat voor de verschillende vormen van bodemgebruik (moestuin, tuin/speelterrein, onverharde of verharde bodem) verschillende eisen aan de bodemkwaliteit worden gesteld. Daarbij staat voorop dat geen gezondheidsrisico's mogen optreden. Zo gelden voor een moestuin strengere eisen dan voor een bebouwd terrein. We noemen dit het aanvaardbaar risiconiveau (ARN).

Om de diffuse verontreiniging in beeld te brengen heeft de gemeente voor het 'stedelijk' gebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Maastricht is hierbij op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in zes diffuus verontreinigde deelgebieden: Overig, Vesting, Ophoging, Inundatie, Belvedere en Beatrixhaven.

Voor al deze gebieden met hun eigen karakteristieke (gebiedseigen) bodemkwaliteit is per gebied op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen dit gebied de 'gemiddelde' kwaliteit (concentratie) bepaald, de zogenaamde achtergrondwaarden. Deze worden in het bodembeleid de locale maximale waarden (LMW) genoemd. Dit is dus de concentratie die verwacht mag worden in dit gebied. Dit betekent niet dat deze concentraties ook automatisch zullen worden aangetoond op de door u aangevraagde locatie. De daadwerkelijk aangetoonde concentraties kunnen zowel hoger als lager zijn dan de verwachte concentraties.

Het geselecteerde perceel is volgens het 'Bodembeheerplan Maastricht 2007' gelegen binnen het deelgebied vesting.

Het deelgebied 'Vesting' maakt onderdeel uit van het diffuus verontreinigd stedelijk gebied van de Gemeente Maastricht. Het gebied wordt gekenmerkt door licht tot sterk verhoogde gehalten aan met name zware metalen, PAK en minerale olie in de grond.

Naast de diffuse verontreiniging hebben we in Maastricht te maken met puntverontreinigingen. Dit zijn verontreinigingen die duidelijk te relateren zijn aan een bron, bijvoorbeeld een bedrijfsmatige activiteit of (ondergrondse) olietank. Deze verontreinigingen zijn veelal van latere aard. In hoofdstuk 4 wordt nadere informatie verstrekt over de (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de mogelijk (voormalig) aanwezige tanks bekend bij onze gemeente betreffende het geselecteerde perceel.

4 Bodemkwaliteitsgegevens op Boschstraat 76 te MAASTRICHT

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie. Dit zijn de historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente.

4.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto`s, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.
Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

Er zijn op dit moment geen historische bodembedreigende activiteiten bekend.

4.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Statusinformatie

Bodemonderzoeklocatie	**Vervolg**
Markt ong. (AA093501929)	geen vervolg, voldoende onderzocht.

Onderzoeksrapporten

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

Onderzoekslocatie 'Markt ong.'	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Markt ong. (AA093501929)
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	Markt

Op deze onderzoekslocatie zijn de volgende (deel)onderzoeken uitgevoerd					
Type onderzoek	Onderzoeksbureau	Datum	Toetsing		
			Wbb Grond	Wbb Water	BKK
Indicatief onderzoek	UDM	13 04 2006	>I	Onbekend	>LMW

Legenda

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde). De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slecht ? (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet BodemBeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.
Onbekend	Niet van toepassing / Gebruikte code is geen officiele benaming / niet onderzocht dan wel geen informatie voorhanden in het gemeentelijk systeem

Voor een verdere toelichting van de omschrijvingen zie de bijlage.

5 Gegevens in een straal van 25 meter rond Boschstraat 76 te MAASTRICHT

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NVN 5725 (historisch onderzoek) en de NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 50 meter rondom de onder-zoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht.

5.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto`s, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.
Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven.
Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

De volgende informatie is beschikbaar over mogelijke verontreinigende activiteiten in het verleden:

Omschrijving bedrijf	Adres	Bedrijfsnaam	Periode
limonadefabriek	Batterijstraat -740	[redacted]	1898 -
glaszettersbedrijf	Batterijstraat 7	[redacted]	1921 -
lichtdrukkerij	Batterijstraat 9	[redacted]	1990 -
verfmolen	Batterijstraat 17	[redacted]	1930 -
vleesrokerij	Batterijstraat 21	[redacted]	1926 -
koffiebranderij en theepakkerij	Batterijstraat 21	[redacted]	1896 -
koffiebranderij en theepakkerij	Batterijstraat 21	[redacted]	1916 -
distilleerderij en likeurstokerij	Batterijstraat 21	[redacted]	1956 -
vleesverwerkend bedrijf	Batterijstraat 21	[redacted]	1926 -
vleesverwerkend bedrijf	Batterijstraat 23	[redacted]	1976 -
hbo-tank (ondergronds)	Boschstraat 70	[redacted]	- 1993
vleesverwerkend bedrijf	Boschstraat 80	[redacted]	1926 -
vleesrokerij	Boschstraat 80	[redacted]	1926 -
vleesverwerkend bedrijf	Boschstraat 82	[redacted]	1952 -
wasblekerij (kleding)	Boschstraat 82	[redacted]	1965 -
vleesrokerij	Boschstraat 80	[redacted]	1926 -
vleesverwerkend bedrijf	Boschstraat 80	[redacted]	1926 -
wasblekerij (kleding)	Boschstraat 82	[redacted]	1965 -
vleesverwerkend bedrijf	Boschstraat 82	[redacted]	1952 -
benzine-service-station	Boschstraat 86	[redacted]	1967 -
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 86	[redacted]	1967 -
autohandel (geen reparatie)	Boschstraat 88	[redacted]	-
opslag van alifatische koolwaterstoffen	Boschstraat 88	[redacted]	1991 -
hbo-tank (ondergronds)	Boschstraat 88	[redacted]	-
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 88	[redacted]	1991 -
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 88	[redacted]	1963 -
benzine-service-station	Boschstraat 86	[redacted]	1967 -
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 86	[redacted]	1967 -
autohandel (geen reparatie)	Boschstraat 88	[redacted]	-
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 88	[redacted]	1963 -
opslag van alifatische koolwaterstoffen	Boschstraat 88	[redacted]	1991 -
hbo-tank (ondergronds)	Boschstraat 88	[redacted]	-
autoreparatiebedrijf	Boschstraat 88	[redacted]	1991 -
drukkerij (algemeen)	Batterijstraat 9	[redacted]	-
slachthuis	Batterijstraat 23	[redacted]	-
loodgieters-, fitters- en sanitairinstallatiebedrijf	Batterijstraat 11	[redacted]	1916 -

5.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Statusinformatie

Bodemonderzoeklocatie	Vervolg
Boschstraat, Batterijstraat (AA093500096)	geen vervolg, voldoende onderzocht.
Breulingstraat ong. (AA093501202)	geen vervolg, voldoende onderzocht.

Onderzoeksrapporten

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

Onderzoekslocatie 'Boschstraat, Batterijstraat'	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Boschstraat, Batterijstraat (AA093500096)
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	Boschstraat

Op deze onderzoekslocatie zijn de volgende (deel)onderzoeken uitgevoerd					
Type onderzoek	Onderzoeksbureau	Datum	Toetsing		
			Wbb Grond	Wbb Water	BKK
Saneringsplan	Aelmans Eco	24 02 2003	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Verkennend onderzoek NEN 5740	Aelmans Eco	24 02 2003	>I	Onbekend	>LMW
Saneringsplan	Aelmans Eco	31 10 2002	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Verkennend onderzoek NEN 5740	Aelmans Eco	22 05 2002	>I	Onbekend	>LMW

Onderzoekslocatie 'Breulingstraat ong.'	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Breulingstraat ong. (AA093501202)
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	Breulingstraat

Op deze onderzoekslocatie zijn de volgende (deel)onderzoeken uitgevoerd					
Type onderzoek	Onderzoeksbureau	Datum	Toetsing		
			Wbb Grond	Wbb Water	BKK
Orienterend bodemonderzoek	PBI	20 12 1984	>T	Onbekend	>LMW
Orienterend bodemonderzoek	PBI	01 11 1984	>I	Onbekend	>LMW

Legenda

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
> T	Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde). Vervolgonderzoek is noodzakelijk tenzij er geen overschrijdingen van het aanvaardbaar risiconiveau en de Locale Maximale Waarde (LMW) zijn aangetoond.

> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde). De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slecht ? (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet BodemBeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.
Onbekend	Niet van toepassing / Gebruikte code is geen officiele benaming / niet onderzocht dan wel geen informatie voorhanden in het gemeentelijk systeem

Voor een verdere toelichting van de omschrijvingen zie de bijlage.

Bijlage 9 Grondverzet, sloop en asbest

Grondverzet
Grond kan om diverse redenen vrijkomen op een locatie. Voordat grond (elders) kan worden toegepast dan wel kan worden hergebruikt, dient duidelijk te zijn of het gaat om:

- schone grond (vrij toepasbaar);
- licht en matig verontreinigde hergebruiksgrond (kan op locatie en/of buiten de locatie worden toegepast als bodem of worden toegepast in een werk);
- sterk verontreinigde grond met immobiele verontreiniging (kan onder speciale voorwaarden worden herschikt binnen het terrein);
- niet toepasbare grond (dient te worden gereinigd of gestort door een hiertoe erkend bedrijf).

Onderhavig bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd en geeft een indicatie van de kwaliteit van de grond. Voor toepassing van schone of hergebruiksgrond kan door het bevoegd gezag een partijkeuring worden vereist. Of dit nodig is kan per gemeente en per gebied verschillen. Indien gewenst kan LievenseCSO Milieu B.V. aanvullend advies gegeven over hergebruik van eventueel vrijkomende grond en zonodig een partijkeuring uitvoeren.

Indien sprake is van overschrijding van de interventiewaarde is voor grondverzet veelal ook een saneringsplan noodzakelijk. LievenseCSO Milieu B.V. kan desgewenst aanvullend aan dit onderzoek een saneringsplan voor u opstellen en afstemmen met het bevoegde gezag.

Sloop en Asbest
Voor het verkrijgen van een sloopvergunning is het uitvoeren van een asbestinventarisatie verplicht. Tijdens een dergelijke inventarisatie wordt het gebouw geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. Aanwezige asbest kan bij sloop vrijkomen in de vorm van schadelijke vezels en zo een risico vormen voor de slopers of de omgeving. Tijdens de inventarisatie worden de risico's in kaart gebracht.

Een asbestinventarisatie dient te worden uitgevoerd conform de SC 540. Een dergelijke inventarisatie kan LievenseCSO Milieu B.V. voor u uitvoeren. Desgewenst kunnen wij tevens sloopbestekken voor u opstellen en de sloop voor u begeleiden.

Bijlage 10 Afkortingen en begrippen

Algemeen

M-mv: meter beneden het maaiveld

Bodem: Driedimensionaal lichaam dat een deel van het bovenste gedeelte van de aardkorst beslaat en eigenschappen heeft die verschillen van het onderliggende gesteente als gevolg van interacties tussen klimaat, levende organismen (met inbegrip van menselijke activiteit), moedermateriaal en reliëf.

Bodemverontreiniging: Het totale bodemvolume waarvan de concentraties van één of meer stoffen boven de achtergrondwaarde (Regeling bodemkwaliteit) of de streefwaarde (de Circulaire bodemsanering) liggen.

Vooronderzoek: Het verzamelen van beschikbare gegevens over bodemgesteldheid, geohydrologische situatie alsmede het vroeger, huidig en toekomstig gebruik van de locatie en de directe omgeving.

Verkennend bodemonderzoek: Een bodemonderzoek dat ten doel heeft met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op een bepaalde locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Nader bodemonderzoek: Onderzoek in het kader van de saneringsparagraaf van de Wet bodembescherming met als doel het vaststellen van de aard en concentraties van de verontreinigende stoffen en de omvang van de bodemverontreiniging om, in het licht van de (potentiële) mogelijkheden van blootstelling en verspreiding, te bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en om urgentie van de sanering vast te stellen.

Bodemsanering: Technische maatregelen die tot doel hebben bodemverontreiniging te verwijderen, te isoleren of te beheersen.

Geohydrologie

Geohydrologie: Samenhang tussen de bodem van een gebied en het gedrag (bijv. stroming) van het grondwater.

Afzetting: In bepaald geologisch tijdperk ontstaan bodemmateriaal, dat door wind of water is afgezet.

Deklaag: Slecht doorlatende bovenste bodemlaag.

Eerste watervoerend pakket: Minst diep gelegen goed waterdoorlatende bodemlaag.

Infiltratie: Het binnentreden van water in de bodem door het grondoppervlak.

Inzijging: Neerwaarts gerichte grondwaterstroming.

Kwel: Opwaarts gerichte grondwaterstroming.

Bodemkunde

Achtergrondgehalte: Gemiddeld gehalte aan een bepaalde verontreinigde stof, zoals dat algemeen in de omgeving van de locatie wordt aangetroffen.

Locatiespecifieke omstandigheden: Terreinsituatie, bodemopbouw, terreingebruik e.d., die bepalend zijn voor de risico's, die een verontreiniging kan opleveren.

Lutumgehalte: Gehalte aan deeltjes kleiner dan 2 µm in de bodem.

Humusgehalte: Gehalte aan organisch stof in de bodem.

Vergraven laag: Bodemlaag, die door (menselijke) activiteiten verstoord is en daardoor niet meer de oorspronkelijke gelaagdheid vertoont.

Verontreinigingskenmerken: Kenmerken in de bodem, zoals afwijkende geuren en kleuren, die mogelijk duiden op de aanwezigheid van verontreinigde stoffen.

Laboratoriumonderzoek

Mengmonster: Grondmonster dat is samengesteld uit meerdere monsters van verschillende locaties bestemd voor chemische analyse.

Chromatogram: Grafiek, die het resultaat is van een bepaalde analysemethode in het laboratorium en waarmee de aard en de concentratie van de te onderzoeken stoffen kunnen worden bepaald.

Detectiegrens: Laagst meetbare gehalte/concentratie met een bepaalde analysemethode.

GC/MS: Gas-chromatografie met Massa-Spectrometrie, methode om in het laboratorium aard en gehalte aan vooraf onbekende stoffen te bepalen.

pH: Zuurgraad, hoe lager de pH, hoe zuurder.

EC: Elektrisch geleidingsvermogen

Parameters

Aromaten: Benzeen, tolueen, ethylbenzeen en xyleen zijn stoffen die behoren tot de chemische familie van de aromaten. Ze worden gewonnen uit steenkoolteer en aardolie en gebruikt als oplosmiddel voor verf, rubber, was en oliën. Ook worden aromaten toegevoegd aan brandstoffen, zoals benzine, ter verhoging van het octaangehalte. Aromaten zijn vluchtig en lossen goed op in het grondwater. Ze worden in het algemeen

relatief snel met het grondwater verspreid. Aromaten zijn biologisch redelijk afbreekbaar. Benzeen is kankerverwekkend en wordt als zeer giftig beschouwd. De overige aromaten zijn minder giftig.

PCB: PCB zijn een uitgebreide familie van polychloorbifenylen. PCB zijn doorgaans wit kristallijne stoffen met een lage dampspanning en slechte oplosbaarheid in water. De stoffen lossen goed op in olie. De stoffen zijn biologisch slecht afbreekbaar en hopen op in vetweefsel. Sinds 1985 is de productie van deze stoffen verboden. Door de slechte brandbaarheid zijn deze stoffen gebruikt in de industrie als bijmenging in smeermiddel en koelvloeistoffen in transformatoren en isolatoren. Ook zijn PCB in het verleden gebruikt in verven en lakken. De stoffen zijn carcinogeen en kunnen o.a. leverschade veroorzaken. De giftigheid verschilt per verbinding.

Halogeenkoolwaterstoffen: Halogeenkoolwaterstoffen zijn vluchtige organische verbindingen waarin één of meer chloor- of broomatomen voorkomen. Zij worden veel gebruikt als ontvettingsmiddel voor metalen, als verfafbijtmiddel, als chemisch reinigingsmiddel ('dry-cleaning'), als brandblusmiddel of als oplosmiddel voor verf, lak of lijm. Halogeenkoolwaterstoffen zijn zeer vluchtig en goed oplosbaar in grondwater. Omdat deze stoffen zwaarder zijn dan water kunnen ze tot zeer diep in de bodem doordringen. Halogeenkoolwaterstoffen zijn biologisch afbreekbaar. Halogenen zijn giftig. Acute effecten zijn geïrriteerde slijmvliezen en een narcotisch effect. Bij langdurige blootstelling kan schade aan het (centrale) zenuwstelsel optreden.

Minerale olie: Minerale olie bestaat uit een mengsel van koolwaterstofketens met een lengte van 10 (C-10) tot 40 (C-40) koolstofatomen en wordt gewonnen uit aardolievelden. Onder minerale olie worden verstaan: brandstoffen (diesel, benzine, huisbrandolie, stookolie), smeerolie, motorolie, snij-en walsolie, oplosmiddelen (terpentine, thinner) en teerolie. Aan het voorkomen en de verdeling van de ketenlengtes kan men zien om wat voor olie het gaat. Lichte oliesoorten als thinner en benzine zijn zeer vluchtig, relatief goed oplosbaar en vrij mobiel in de bodem. Zware oliesoorten zijn minder vluchtig en veel minder mobiel in de bodem. Minerale olie is redelijk goed biologisch afbreekbaar. Minerale olie is in vergelijking tot de overige hier genoemde stoffen weinig giftig, maar kan wel stankoverlast en hoofdpijnklachten veroorzaken.

PAK: PAK staat voor Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen; voorbeelden zijn naftaleen en ben-zo(a)pyreen. PAK zijn roetachtige stoffen, die ontstaan bij de onvolledige verbranding van koolwaterstoffen, bijvoorbeeld bij de productie van cokes of steenkoolgas. PAK worden toegepast bij de productie van rubber, verf, kunststoffen, lakken, minerale oliën en teer- en asfaltproducten. In de uitlaatgassen van motoren komen PAK als roetdeeltjes voor. In verkeersrijke gebieden worden daarom vaak relatief hoge achtergrondgehalten in de bodem aangetroffen. PAK zijn niet vluchtig, vrijwel onoplosbaar in grondwater en zeer slecht biologisch afbreekbaar. Ze worden niet tot nauwelijks met grondwater verspreid. Sommige PAK, waaronder ben-zo(a)pyreen, zijn kankerverwekkend en giftig en komen daarom op de zwarte lijst voor.

Zware metalen: Zware metalen zijn metalen met een soortelijk gewicht groter dan 5.000 kg/m^3. Voorbeelden zijn barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink. Zware metalen komen in Nederland van nature in de bodem voor in gehalten van 0,1 tot maximaal ongeveer 100 mg/kg (achtergrondwaarden). Ze worden gebruikt in de metaalindustrie, in de galvanische industrie, in de chemische industrie als katalysator en pigment en in de elektronische industrie. Lood is tot voor kort als anti-klopmiddel aan benzine toegevoegd. In verkeersrijke gebieden worden daarom relatief hoge achtergrondgehalten lood in de grond aangetroffen. Zware metalen zijn niet vluchtig en slecht oplosbaar. Ze worden sterk gebonden aan klei- en humusdeeltjes in de grond en worden relatief langzaam getransporteerd met het grondwater. Zware metalen zijn niet biologisch afbreekbaar. De giftigheid van zware metalen loopt uiteen. Cadmium en kwik zijn vanwege hun giftigheid op de zwarte lijst geplaatst. Metalen als kobalt, koper, molybdeen en zink vervullen een belangrijke rol bij de stofwisseling in het menselijk lichaam en zijn pas giftig bij relatief hoge doses. Meestal gaat het bij de giftigheid ook om de combinatie van diverse stoffen. Bariumzouten kunnen giftig zijn. Dit hangt echter samen met de oplosbaarheid van dit zout.

Notitie

Project:	17A051
Onderwerp:	Grand Hotel
Referentie:	17A051.N004.JW
Datum:	31 mei 2018
Auteur:	[redacted]
Bestemd voor:	Gemeente Maastricht: d[redacted]

Aanleiding
In het kader van de ruimtelijk onderbouwing voor de herinrichting van de locatie Boschstraat 76/Batterijstraat 15-17 te Maastricht tot Grand Hotel is eveneens een bodemonderzoeksrapportage van de betreffende locatie aangereikt (17A051.RAP001.bodem.SS).
In de beoordeling van de gemeente Maastricht, d.d. 15 maart 2018 (geen kenmerk, auteur de heer F. Ribbers: zie bijlage), van genoemde rapportage, geeft de gemeente Maastricht aan dat zij nog enkele aandachtspunten heeft:

1. Uit de rapportage blijkt niet dat in het kader van het historisch vooronderzoek alle beschikbare dossiers volledig zijn ingezien (bij het RHCL) en dan met name de stukken met betrekking tot de mogelijke bronlocatie (verfmolen) op de Batterijstraat 17;
2. De conclusie met betrekking tot de omvang van de sterk verontreinigde grond wordt niet geheel onderschreven;
3. Ontbreken van een toelichting op het gemeentelijk bodembeleid.

Doel
Doel van onderhavige notitie is bovenstaande tekortkomingen / interpretatieverschillen op te heffen dan wel nader toe te lichten.

Ad 1)
De dossiers met betrekking tot de onderzoekslocatie zijn zover beschikbaar ingezien bij het RHCL. Aanvullend zijn met betrekking tot de Batterijstraat eveneens nog aanvullende documenten aangeleverd door de heer F. Ribbers van de gemeente Maastricht.
De belangrijkste aanvullende documenten die zijn ingezien betreffen:

- Een Hinderwetvergunnig voor de Batterijstraat 17, d.d. 28 april 1930 voor het oprichten van een verfmalerij met electromoter;
- Bouwtekeningen van de onderzoekslocatie daterende uit het midden van de 19^{e} tot en met de ’70-jaren van de 20^{e} eeuw.

Op basis van deze documenten zijn geen aanvullende aanwijzingen gevonden met betrekking tot eventuele verdachte deellocaties/bedrijfsactiviteiten. Op basis van de bouwtekeningen heeft de verfmolen van de batterijstraat 17 zich bevonden op de begane grond (boven een kelder).

Ad 2)
In de bodemrapportage met kenmerk 17A051.RAP001.bodem.SS wordt op basis van de onderzoeksresultaten ingeschat dat op de onderzoekslocatie een tweetal afzonderlijke sterke bodemverontreinigingen aanwezig zijn die beiden een omvang hebben, kleiner dan 25 m^3, en als zodanig niet saneringsplichtig zijn.
De gemeente Maastricht oordeelt dat er voor deze benadering/conclusie te weinig onderzoeksgegevens voorhanden zijn en dat hiervoor aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

Sinds oplevering van de bodemonderzoeksrapportage (d.d. 21 augustus 2017) heeft zich, met betrekking tot het inrichtingsplan en de daaruit resulterende omvang van grondwerkzaamheden, een beduidende wijziging voorgedaan. De totale hoeveelheid grond die tijdens de werkzaamheden volgens het nieuwe plan vrijkomen zullen beduidend groter zijn dan in het voorgaande plan, als gevolg van de aanleg van een verdiepte tuin.

Gezien de hierboven genoemde wijzigingen in het herinrichtingsplan, de mogelijkheid dat alsnog geoordeeld wordt dat de aangetroffen verontreinigingen als één geval van ernstige bodemverontreiniging moet worden beschouwd (> 25m^3), wordt het uitvoeren van aanvullend/nader onderzoek, ook al gezien de zeer heterogene bodemopbouw, niet zinvol geacht. In lijn met de beoordeling van de gemeente Maastricht wordt derhalve in het kader van de toekomstige procedure er voor gekozen om het toekomstig ontgravingsgebied als een geval van ernstige bodemverontreiniging te beschouwen. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden zal dan ook een BUS-melding of Saneringsplan worden opgesteld, de daadwerkelijke graafwerkzaamheden zullen vervolgens onder milieukundige begeleiding worden uitgevoerd.

N.B. Bovenstaande vormt zodoende een wijziging/errata op de conclusie van de rapportage met kenmerk 17A051.RAP001.bodem.SS waarin wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Ad 3)
Om de diffuse verontreiniging in beeld te brengen heeft de gemeente Maastricht voor het 'stedelijk' gebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Maastricht is hierbij op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in zes diffuus verontreinigde deelgebieden: Overig, Vesting, Ophoging, Inundatie, Belvédère en Beatrixhaven.

Onderhavig onderzoeksgebied valt binnen het deelgebied ‘Vesting’ en maakt daarmee onderdeel uit van een grootschalig stedelijk diffuus verontreinigd gebied van Maastricht. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door ophogingen en aanvullingen met grond, vermengd met bodemvreemd materiaal. Hierdoor mag verwacht worden dat de bodem licht tot sterk verontreinigd is met zink en licht verontreinigd met overige zware metalen, PAK en minerale olie.

De gemeente Maastricht maakt voor het deelgebied ‘Vesting’ onderscheid tussen de boven- (0,0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-2,0 m-mv). In Tabel **Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.**.1 is het beleid met betrekking tot het deelgebied samengevat.

*Tabel **Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.**.1 Klassen voor de bodemkwaliteitszone 'Vesting'*

Vesting	Bodemfunctieklasse	Bodemkwaliteitsklasse	Toepassingseis	Ontgravingsklasse
Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)	Wonen	Industrie	Wonen	Industrie
Ondergrond (0,5-2,0 m-mv)	Wonen	Wonen	Industrie	Industrie

In de Nota bodembeheer 2012 van de gemeente Maastricht heeft de gemeente haar beleid uitgewerkt hoe zij omgaat met de diffuse bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen/hergebruik van grond. Hierbij volgt zij het 4-sporenbeleid (4 wettelijke kaders: Wbb, BbK, Wabo en WRO) zodat een eenduidig en consistent beleid gevoerd wordt met eenzelfde ambitieniveau/bodemkwaliteitsdoelstelling.
Bij de herontwikkeling van een locatie volgen uit het 4-sporenbeleid voor diffuus verontreinigde bodem volgende kwaliteitsdoelstellingen:

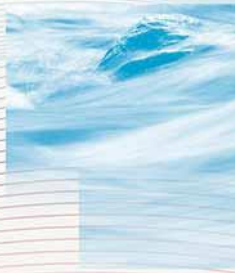
- Er zijn geen sanerende maatregelen nodig indien in de leeflaag geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- Indiener sprake is van een geval van ernstige verontreiniging dient een doelmatigheidstoets worden uitgevoerd;
- Indien sanerende maatregelen noodzakelijk/doelmatig zijn dient binnen de contour van het geval een leeflaag te worden gerealiseerd die voldoet aan de LMW (Lokale Maximale Waarde);
- De dikte van de leeflaag dient te voldoen aan de eisen die behoren bij de toekomstige gebruiksvorm van de leeflaag.

Bijlage 2 Quickscan, nader onderzoek en mitigatieplan

Quickscan Natuurwetgeving

Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht

Documentcode: 17A051.RAP001.Qsn



Quickscan Natuurwetgeving

Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht

Documentcode: 17A051.RAP001.Qsn

Opdrachtgever
RO groep Zuid
Postbus 3086
6202 NB Maastricht

Contactpersoon opdrachtgever
[redacted]

Contactpersoon LievenseCSO
[redacted]

Projectcode	17A051
Documentnummer	17A051.RAP001.Qsn
Versiedatum	26 juli 2017
Status	Definitief

Autorisatie			
Documentnummer	Versiedatum	Status	
17A051.RAP001.Qsn	26 juli 2017	Definitief	
Opgesteld door:	Functie	Datum	Paraaf
[redacted]	Adviseur ecologie	26.07.2017	[redacted]
Geverifieerd door:	Functie	Datum	Paraaf
[redacted]	Adviseur ecologie	27.07.2017	[redacted]
Akkoord projectleider:	Functie	Datum	Paraaf
[redacted]	Senior jurist omgevingsrecht	28.07.2017	[redacted]

LIEVENSECSO MILIEU B.V.

BUNNIK
Postbus 2
3980 CA Bunnik
Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

LEEUWARDEN
Postbus 422
8901 BE Leeuwarden
Orionweg 28
8938 AH Leeuwarden

DEVENTER
Postbus 2018
7420 AA Deventer
Gotlandstraat 26
7418 AZ Deventer

MAASTRICHT
Postbus 1323
6201 BH Maastricht
Sleperweg 10
6222 NK Maastricht

HOOGVLIET
Postbus 551
3190 AM Rotterdam-Hoogvliet
Hoefsmidstraat 41
3194 AA Rotterdam-Hoogvliet

E-mail: info@LievenseCSO.com
KvK-nummer: 30152124

Website: LievenseCSO.com
BTW-nummer: NL. 8075.03.368.B.01

IBAN:NL63 ABNA 0570208009

Inhoudsopgave

Hoofdstuk Pagina

1 Inleiding 1

2 Plangebied 2

2.1 Huidige situatie 2
2.2 Planontwikkeling en geplande ingrepen 3

3 Onderzoeksopzet 5

3.1 Beschikbare gegevens 5
3.2 Veldbezoek 5
3.3 Toetsing aan de Wet natuurbescherming 5

4 Beschermde soorten 6

4.1 Wettelijk kader 6
4.2 Planten 6
Grondgebonden zoogdieren 7
4.3 Vleermuizen 8
4.4 Amfibieën 9
4.5 Reptielen 10
4.6 Vissen 11
4.7 Libellen, dagvlinders en overige ongewervelden 11
4.8 Vogels 11

5 Beschermde gebieden 13

5.1 Natura 2000-gebieden 13
5.2 Natuurnetwerk Nederland 14

6 Toetsing en eindconclusie 15

6.1 Toetsing beschermde soorten 15
6.2 Toetsing beschermde gebieden 16
6.3 Eindconclusie 16
6.4 Advies 17

Bijlagen

Bijlage 1 Wetgeving en beleid
Bijlage 2 Literatuur
Bijlage 3 Kaart regionale ligging
Bijlage 4 Foto's van het plangebied
Bijlage 5 Resultaten NDFF

1 Inleiding

In opdracht van RO groep Zuid heeft LievenseCSO Milieu B.V. een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd voor het plangebied aan de Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht.

Aanleiding voor de quickscan natuurwetgeving is de voorgenomen sloop en herontwikkeling van één van de panden en het perceel aan de Boschstraat en Batterijstraat te Maastricht . De quickscan of vooronderzoek is geen soortgerichte inventarisatie, maar de eerste fase in het kader van de procedure van de Wet natuurbescherming (hierna Wnb, zie bijlage 1). De Wnb voorziet sinds 1 januari 2017 in het wettelijk kader voor de bescherming van Natura 2000-gebieden, planten- en diersoorten en houtopstanden. In de Wnb zijn de provincies primair bevoegd gezag voor bescherming van soorten en natuurgebieden. De voorliggende quickscan leent zich niet direct voor een eventueel noodzakelijke ontheffingsaanvraag voor de geplande planontwikkeling.

Het doel van de quickscan is, om op basis van een literatuuronderzoek en een veldbezoek, een inschatting te maken of:

- beschermde planten- en diersoorten in het plangebied of directe omgeving voorkomen;
- de planontwikkeling mogelijk effect(en) heeft op de al dan niet aanwezige beschermde planten- en diersoorten en daarmee mogelijk strijdig is met de soortenbescherming conform de Wnb;
- een noodzaak aanwezig is voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de mogelijk voorkomende beschermde planten- en diersoorten, door een gerichte veldinventarisatie volgens de geldende protocollen;
- de planontwikkeling plaatsvindt in of nabij een beschermd natuurgebied (Natura 2000-gebied) of het Natuurnetwerk Nederland(NNN; voormalige EHS) en of daarbij sprake is van de noodzaak voor onderzoek in het kader de gebiedsbescherming conform de Wnb en/of het provinciale beleid omtrent het NNN, inclusief externe werking.

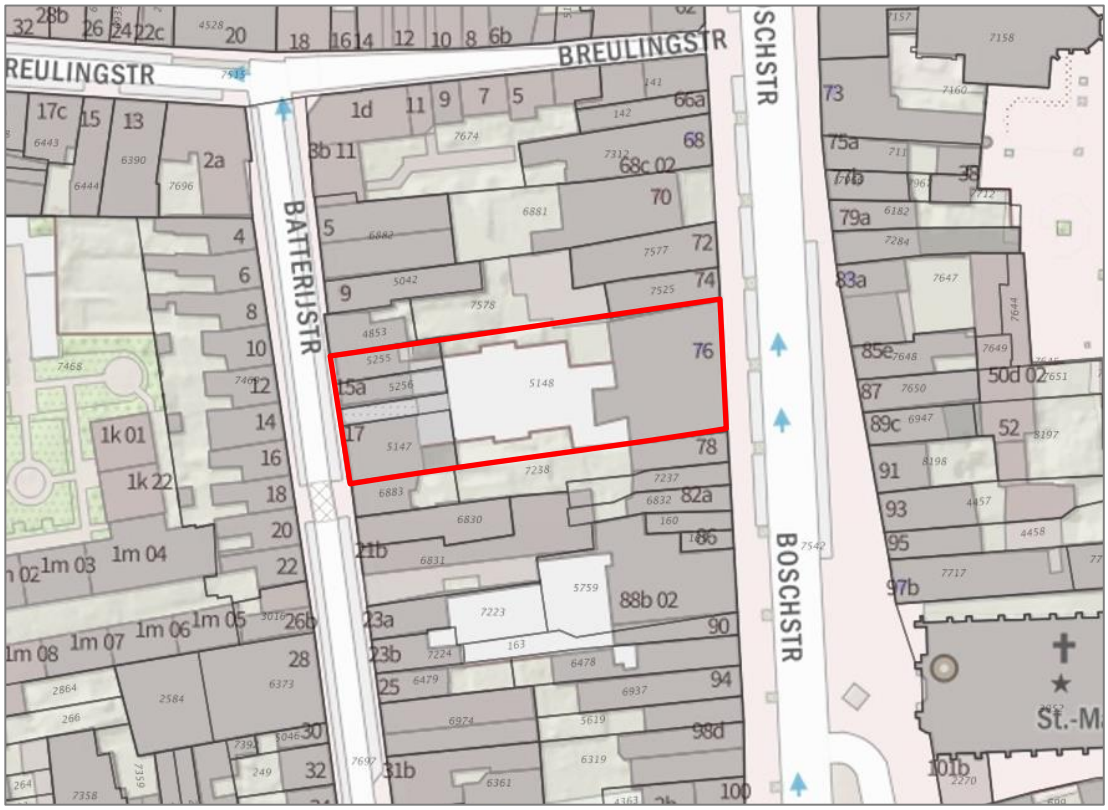
Zowel bij mogelijke effecten als bij onvoldoende gegevens over de mogelijke aanwezige beschermde soorten of gebieden (Natura 2000 of NNN gebieden), volgt doorgaans het advies voor het uitvoeren van een nader onderzoek (volledige veldinventarisatie). Op basis van een nader onderzoek kan een ontheffing in het kader van het soortenbeschermingsdeel van de Wnb worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

LievenseCSO Milieu B.V. is door Eerland Certification gecertificeerd voor de ISO 9001- en de 14001-normen en heeft een eigen kwaliteitssysteem. De medewerkers van LievenseCSO Milieu B.V. voor de uitvoer van flora- en faunaonderzoeken zijn allen VCA gecertificeerd. Daarnaast is LievenseCSO lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). LievenseCSO Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor (vervolg)schade welke kan voorkomen op basis van de inhoud en resultaten van de opgestelde quickscan. Dit rapport is opgesteld op verzoek van de opdrachtgever en is zijn eigendom.

2 Plangebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd aan de Boschstraat en Batterijstraat te Maastricht (figuur 2.1) en heeft een oppervlakte van circa 1.450 m^2. Voor de regionale ligging van het plangebied wordt verwezen naar bijlage 3. Het omvat het monumentale pand van Boschstraat 76 wat (ten tijde van de quickscan) in gebruik is als kantoor, en de panden van Batterijstraat 13, 15 en 17 (figuur 2.2, 2.3 en bijlage 4). De panden aan de Batterijstraat zijn samengevoegd tot één pand vanaf de eerste verdieping. Op de begane grond is er een poort tussen de twee gebouwen die voor onder andere auto's toegang biedt tot de binnenplaats. Dit pand was ten tijde van de veldinspectie niet meer in gebruik en recentelijk leeggehaald. Tussen de panden van de Boschstraat en de Batterijstraat is een binnenplaats met verharde parkeergelegenheid, een fietsenhok en langs de met klimop begroeide muur twee grote borders met tuinplanten. De enige boom in het plangebied is een vijgenboom.



Figuur 2.1. situering van het plangebied (rode contour; bron kaart: Pdok.nl)

Het pand aan Boschstraat 76 bestaat uit bakstenen muren waarvan de voorgevel gepleisterd is (figuur 2.2). Het schuine dak is grotendeels steil en met pannen bedekt. De platte delen zijn bedekt met een grindlaag. Van binnen is alles goed afgewerkt inclusief de zolderruimtes (archief, kantoorruimte en serverruimte) en de kelder. In het hele gebouw zijn geen sporen aangetroffen, behalve wat muizenuitwerpselen op zolder net onder het dak naast de centrale trap en in de kelder onder een pijp. Het dak is compleet geïsoleerd en er zijn geen gaten in dit isolatie materiaal gevonden. De kelder staat in contact met de straat via openingen met tralies en een fijnmazig rooster.

Het pand aan de Batterijstraat bestaat ook uit baksteenmuren (figuur 2.3), waarvan een deel gepleisterd is, en een steil pannendak. Het gepleisterde deel heeft een aantal open stootvoegen op circa acht meter hoogte. De kelders waren voorheen in gebruik als archief en hebben een toegang tot de straat die afgesloten is met een plaat met ronde gaten met circa 2 cm doorsnede. In dit pand was de zolder recentelijk in gebruik als kantoor waarbij het middeldeel een plafond heeft tot de nok en de twee zijdelen een systeemplafond hebben circa 2 meter onder de nok.

Figuur 2.2. Voorgevel Boschstraat 76

Figuur 2.3. Voorgevel Batterijstraat 13, 15 en 17

2.2 Planontwikkeling en geplande ingrepen

De huidige planontwikkeling gaat uit van de volgende ingrepen:

- Sloop van het pand aan Batterijstraat 13, 15 en 17;
- Nieuwbouw van een hotelpand aan de Batterijstraat met een iets groter oppervlak dan de gesloopte bebouwing;
- Verwijderen fietsenstalling;
- Herinrichting van de binnenplaats inclusief verwijdweren borders en aanplant bomen.

In het huidige plan blijft het pand aan de Boschstraat ongewijzigd. Het is mogelijk dat het dak van Boschstraat 76 gerenoveerd wordt in de toekomst, dus dit zal worden meegenomen in de effecten van de planontwikkeling op mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden (paragraaf 6.1). Zie figuur 2.4 voor een kaart van de begane grond van de plantontwikkeling.

Figuur 2.4. Planontwikkeling begane grond, west is boven (bron: opdrachtgever)

3 Onderzoeksopzet

3.1 Beschikbare gegevens

Grote delen van Nederland zijn in de afgelopen jaren reeds onderzocht op aanwezige beschermde soorten. De gegevens afkomstig van deze onderzoeken worden grotendeels gepubliceerd in boeken (soortverspreidingsatlassen), rapportages of zijn op internet te raadplegen. Tevens is gebruik gemaakt van de informatie uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF, 2017a, zie bijlage 5 en NDFF, 2017b). De beschikbare gegevens over het voorkomen van beschermde natuurwaarden in en binnen de invloedsfeer van het plangebied zijn voorafgaand aan het veldbezoek geanalyseerd.

3.2 Veldbezoek

Inzicht in het voorkomen van beschermde soorten wordt verkregen door het uitvoeren van een oriënterend veldbezoek. Met dit veldbezoek kan beoordeeld worden of de planten- en diersoorten die in de bestaande gegevens zijn genoemd, ook daadwerkelijk in het gebied voorkomen of verwacht kunnen worden. Daarnaast kan worden beoordeeld of ook andere beschermde soorten voorkomen of te verwachten worden op basis van de aanwezige terreinkenmerken en beheer.

Het oriënterend veldbezoek is door LievenseCSO Milieu B.V. op 18 juli 2017 uitgevoerd. Het veldonderzoek is uitgevoerd door de mevrouw A. van de Craats MSc. Ten tijde van de inspectie was het 22 ^{o}C, zonnig, half bewolkt met een zwakke wind (2 Bft).

3.3 Toetsing aan de Wet natuurbescherming

De omvang van de werkzaamheden en de veranderingen die worden aangebracht in het plangebied vormen de basis voor de effectenbeoordeling. Op basis van de effecten-beoordeling en het huidige bestemmingsplan wordt beoordeeld of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.

De effectenbeoordeling houdt rekening met tijdelijke effecten (tijdens de uitvoering van de werkzaamheden) en langdurige effecten (na de uitvoering). In hoeverre het mogelijk is om een complete effectanalyse te maken, is afhankelijk van de volledigheid en bruikbaarheid van de beschikbare verspreidingsgegevens en volledigheid van de uit te voeren werkzaamheden en uitvoeringsplanning.

In de effectenbeoordeling wordt er van uitgegaan dat de werkzaamheden gedurende daglichtperiode worden uitgevoerd. Wanneer aanvullend onderzoek noodzakelijk blijkt, is dat beschreven. De effectenbeoordeling kan pas na uitvoering van het noodzakelijke soortgerichte onderzoek worden afgerond.

4 Beschermde soorten

4.1 Wettelijk kader

De Wnb voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten (zie bijlage 1). De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11) waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. In de Wnb zijn hiernaast, op basis van internationale afspraken, drie beschermingsregimes opgesteld voor strikt beschermde soorten:

- Artikel 3.1: Vogelrichtlijnsoorten
- Artikel 3.5: Habitatrichtlijnsoorten en soorten van de Conventie van Bern Appendix II en de Conventie van Bonn Appendix I.
- Artikel 3.10: Andere (nationale) soorten

Elk van de drie beschermingsregimes kent zijn eigen soortenlijsten met daarbij eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffingsverlening. Voor de eerste twee beschermingsregimes sluiten deze nauw aan bij de verboden en uitzonderingen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere soorten geldt een minder strikt regime. In bijlage 1 staat nader toegelicht welke verboden dit zijn en wat deze inhouden.

4.2 Planten

Uit verspreidingsgegevens blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied de volgende beschermde plantensoorten voorkomen: blaasvaren, brave hendrik, grote leeuwenklauw, muurbloem en pijlscheefkelk (NDFF, 2017a en 2017b).Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten waargenomen.

Figuur 4.1. noordelijke border in binnentuin

Figuur 4.2. zuidelijke border met muur onder klimop

Het plangebied is ongeschikt voor deze beschermde soorten vanwege het ontbreken van geschikt habitat. Blaasvaren staat op beschaduwd tot sterk beschaduwd, stikstofarm tot stikstofrijk, vochtig, ± voedsel- en basenrijk, zwak zuur tot meestal kalkrijk, stenige substraat, zelden op humeuze grond. Ze groeit op rotsen, puinhellingen, oude vochtige muren (grachtmuren en kademuren), op hellingen en in hellingbossen, langs bosgreppels en holle wegen en verder op boomstompen. Brave hendrik staat op beschutte, zonnige,

warme plaatsen op vochtige, zeer voedselrijke, vooral stikstofrijke, omgewerkte grond, die vaak met organisch materiaal bemest is. Ze werd en wordt aangetroffen bij mesthopen en beerputten van boerderijen, op begraafplaatsen, in bermen, op braakliggende grond langs heggen en oude muren, op humusrijke ruigten en soms in akkers. Grote leeuwenklauw komt in Nederland vooral voor in Zuid-Limburg. Ze komt voor in bermen langs onverharde wegen (in de strook vlak langs de rijweg), akkers (graanakkers), waterkanten (rivieroeverwallen en sloothellingen), braakliggende grond, bij veevoerkuilen, dijken, tuinen en langs spoorwegen. Muurbloem komt in Nederland van nature voor op oude muren van kerken, ruïnes, stadswallen en forten. Het zijn altijd muren die met een zachte kalkspecie zijn gemetseld. Pijlscheefkelk staat op zonnige tot licht beschaduwde, droge, voedselarme, kalkrijke zandgrond of op stenige plaatsen. Ze groeit op kalkhellingen, in bossen en mergelgroeven, langs duinstruwelen, op oude stadsmuren en in schrale graslanden, op kalkrotsen en kalkpuin. Het plangebied bevat geen muren die geschikt zijn voor deze muurplanten. Het betreft geen muren die met zachte kalkspecie zijn gemetseld en de muren bevatten geen scheuren of kieren. Daarbij zijn op de muren geen planten waargenomen behalve de klimop.

Op basis van terreinkenmerken (verhard en bebouwd, twee borders en een compleet met klimop begroeide muur; figuur 4.1, 4.2, 4.3 en 4.4), habitateisen en recente verspreidingsgegevens wordt het voorkomen van beschermde planten soorten binnen het plangebied uitgesloten.

Figuur 4.3. zuidelijke border met tuinplanten

Figuur 4.4. zuidelijke border met tuinplanten

4.3 Grondgebonden zoogdieren

De verspreidingsgegevens van grondgebonden zoogdieren (Broekhuizen *et. al.*, 2016; NDFF, 2017a; NDFF 2017b) geven aan dat in de directe omgeving van het plangebied diverse grondgebonden zoogdierensoorten kunnen worden aangetroffen. Voor de enkele van de mogelijk voorkomende soorten (onder andere bosmuis, egel en konijn) geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling (Provincie Limburg, 2016). Deze vrijstelling geldt niet voor de in de omgeving aanwezige soorten: das, eekhoorn, bever, steenmarter, eikelmuis, grote bosmuis, hamster, ree en wild zwijn.

De steenmarter zal het plangebied alleen gebruiken als jachtgebied, maar gezien de afwezigheid van geschikt habitat niet als verblijfplaats. Er zijn tijdens het veldbezoek ook geen nestlocaties, slaapplaatsen, latrines of andere sporen van gebruik door deze soort aangetroffen. Ook de aanwezigheid van das, eekhoorn, bever, eikelmuis, grote bosmuis,

hamster, ree en wild zwijn binnen het plangebied wordt uitgesloten. Deze soorten zijn gebonden aan specifieke habitats (bos, kleinschalig akker- en weidelandschap, structuurrijke oevers en natte graslanden; Broekhuizen *et. al.*, 2016) welke in het bijna volledig bebouwde en verharde plangebied in een drukke stedelijke omgeving niet aanwezig zijn. Circa 500 meter ten westen van het plangebied ligt NNN gebied de Hoge Fronten en circa twee kilometer ten zuiden en noorden liggen respectievelijk de Natura 2000-gebieden de Sint Pietersberg en de Grensmaas. De nabijheid van deze natuurgebieden verklaart het voorkomen van deze beschermde soorten op korte afstand van het plangebied. Het voorkomen van deze en andere strikt beschermde grondgebonden zoogdieren wordt uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt habitat.

4.4 Vleermuizen

De verspreidingsgegevens van vleermuizen (Broekhuizen *et. al.* 2016; NDFF 2017a) geven aan dat in de regio van het plangebied vleermuizen kunnen voorkomen. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd conform de Wnb. De in de directe omgeving (tot 5 kilometer) voorkomende vleermuizen zijn baardvleermuis, Bechsteins vleermuis, franjestaart, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, ingekorven vleermuis, laatvlieger, meervleermuis, ruige dwergvleermuis, vale vleermuis, watervleermuis, Brandts vleermuis en rosse vleermuis.

Figuur 4.5. noordgevel Batterijstraat 13

Figuur 4.6. oostgevel met open stootvoegen (rode cirkels) en dak Batterijstraat 13 en 15

Mogelijk zullen deze vleermuissoorten het plangebied gebruiken als onderdeel van hun foerageergebied. Daarbij maken de gebouwen deel uit van doorgaande lijnelementen die in potentie als vliegroute kunnen fungeren. In een dicht bebouwd stedelijk gebied waar het plangebied in ligt zijn er echter genoeg andere gebouwen en lanen met bomen die als vliegroute dienen, waardoor enkele gebouwen op zich zelf geen essentiële functie hebben. Verder biedt het te slopen pand (Batterijstraat 13, 15 en 17) enkele mogelijkheden als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Tussen de muur en de aftimmeringen aan de noord- en zuidgevel is in potentie geschikte verblijfsruimte voor vleermuizen aanwezig (figuur 4.5) en in de oostgevel zijn in het gepleisterde deel tien open stootvoegen aanwezig (figuur 4.6). Het pand van Boschstraat 76 biedt geen mogelijkheden als verblijfplaats voor vleermuizen. In het plangebied zijn geen bomen met holtes aanwezig, waardoor verblijfplaatsen voor boombewonende soorten worden uitgesloten. Om die reden wordt het voorkomen van verblijfplaatsen voor rosse vleermuis, Bechstein vleermuis en franjestaart wordt uitgesloten. Ook worden verblijfplaatsen van de ingekorven vleermuis

uitgesloten vanwege hun voorkeur voor zolders van kerken, abdijen en kloosters die binnen 300 meter van het plangebied in de oude binnenstad aanwezig zijn.

4.5 Amfibieën

De verspreidingsgegevens van amfibieën (NDFF 2017a; RAVON 2016; Van Buggenum et al., 2009) geven aan dat in de omgeving van het plangebied diverse beschermde amfibieënsoorten aanwezig kunnen zijn. De mogelijk voorkomende soorten zijn veelal nationaal beschermde soorten (Wnb, artikel 3.10) zoals: bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en bastaardkikker. Voor deze soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling (Provincie Limburg, 2016). Van de mogelijk voorkomende soorten is voor de alpenwatersalamander, rugstreeppad, kamsalamander, vroedmeesterpad, vuursalamander en geelbuikvuurpad geen vrijstelling verleend.

Figuur 4.7. Binnenplaats gezien vanuit zolder pand Boschstraat 76

De aanwezigheid van de rugstreeppad wordt uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt habitat (figuur 4.7). Het voorkomen van de soort is bekend van de regio Bosscherweg circa één kilometer ten noorden van het plangebied (Spikmans & Bosman, 2013). De rugstreeppad heeft een voorkeur voor snel opwarmende bodemplaatsen en ondiep (tijdelijk) water die bij voorkeur vegetatieloos zijn, gelegen in de nabijheid van losgrondige zandige bodems gelegen (Creemers & Van Delft, 2009). Dit habitat is niet aanwezig in dit volledig bebouwde plangebied. Opgemerkt wordt dat tijdens de bouw het plangebied wel geschikt kan worden als het bouwrijp gemaakt wordt, maar vanwege de aanwezigheid van meerdere grote obstakels tussen het plangebied en de bekende populaties wordt dit niet verwacht. Ook het voorkomen van de alpenwater-, kam- en vuursalamander wordt uitgesloten vanwege de afwezigheid van geschikt habitat en voorplantingswater in (de regio) van het plangebied. De alpenwatersalamander is een weinig kritische soort die leeft in vennen, poelen, sloten en andere kleine geïsoleerde wateren op zand-, leem- en lössbodems (Creemers & Van Delft, 2009). De kamsalamander

komt voor in bosrijk kleinschalig landschap met houtwallen en struweel in de buurt van voortplantingswater (Creemers & Van Delft, 2009). De vuursalamander komt voor in loofbossen doorsneden met bronbeekjes in vaak heuvelachtig gebied (Creemers & Van Delft, 2009).

Zowel de vroedmeesterpad als de geelbuikvuurpad komen in Limburg bij voorkeur voor in warme, stenige en dynamische habitats Creemers & Van Delft (2009). De vroedmeesterpad heeft een voorkeur voor stenige structuur van de bodem, ruderaal terrein (groeven), half natuurlijke graslanden en steden en dorpen. De soort is water en warmte minnend en heeft behoefte aan schuilplaatsen in de vorm van holletjes, spleten, stenen en de aanwezigheid van bodemreliëf. De geelbuikvuurpad is een warmteminnende pionieroort die voorkomt in ruderaal terrein (groeven) en half natuurlijke graslanden, bijna altijd in de buurt van bos Creemers & Van Delft (2009). Deze habitats zijn in het plangebied niet aanwezig. De aanwezigheid van deze en andere strikt beschermde amfibieënsoorten wordt uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikte voortplantingswateren en landhabitat zoals beschreven in Creemers & Van Delft (2009).

4.6 Reptielen

De verspreidingsgegevens van reptielen (NDFF, 2017a; RAVON, 2016; Van Buggenum et al., 2009; Spikmans & Bosman, 2013) geven aan dat in de directe omgeving van het plangebied de beschermde reptielensoorten hazelworm, levendbarende hagedis, muurhagedis, en gladde slang aanwezig zijn. De muurhagedis is een warmte minnende soort met een voorkeur voor warme, stenige plekken en is in Nederland een cultuurvolger (Creemers & Van Delft, 2009). De soort komt voor op zonbeschenen stadsmuren en nabij spoortrajecten. Er dienen genoeg spleten en holen aanwezig te zijn in verband met de mogelijkheden tot thermoregulatie, overwintering en bescherming tegen predatoren. Idealiter is het niet te beschaduwd, zodat er genoeg zonplekken beschikbaar zijn. De Maastrichtse populaties bevinden zich merendeels op de muren van de vestigingswerken van de Bossche Fronten (Spikmans & Bosman, 2013), op circa 500 meter ten westen van het plangebied. Het plangebied zelf is echter ongeschikt voor deze soort vanwege de grote afstand tot de dichtstbijzijnde populatie en de bebouwing in het tussengelegen gebied in combinatie met de afwezigheid van spleten in de muren van het plangebied en de begroeiing van klimop.

De aanwezigheid van de levendbarende hagedis, hazelworm en gladde slang in het plangebied wordt uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt habitat. Het plangebied is volledig bebouwd en verhard en bevat geen habitat voor deze soorten. De ringslang is komt voor in waterrijke habitats op zandgronden en overgangen van zandgrond naar veen- en kleigronden (Creemers & Van Delft, 2009). De levend barende hagedis heeft als habitat vochtige heide of vennen, structuurrijke weg- en spoorbermen en ruigten (Creemers & Van Delft, 2009). De gladde slang heeft een voorkeur voor droge, zonnige habitats, hoogveen en heide, maar komt ook voor langs in weg- en spoorbermen, ruderale terreinen en open bos. De soort leeft op zand grond of veen en nooit op klei (Creemers & Van Delft, 2009).

Gezien het terreingebruik en de habitateisen van deze beschermde reptielensoorten wordt de aanwezigheid voorkomen in het plangebied uitgesloten.

4.7 Vissen

De verspreidingsgegevens van vissen (NDFF, 2017a; RAVON, 2016) geven aan dat in de directe omgeving van het plangebied de beschermde vissoorten elrits, beekdonderpad en beekprik voorkomen. In en binnen de invloedsfeer van het projectgebied is geen open water aanwezig waardoor het voorkomen van beschermde vissen kan worden uitgesloten.

4.8 Libellen, dagvlinders en overige ongewervelden

De verspreidingsgegevens van libellen, dagvlinders en overige ongewervelden geven aan dat de volgende beschermde soorten in de omgeving van het plangebied voorkomen: bruin dikkopje, grote vos, iepenpage, sleedoornpage, veldparelmoervlinder, bosbeekjuffer en teunisbloempijlstaart (NDFF, 2016a, Bos *et. al.*, 2006; Libellennet.nl; vlindernet.nl).

Het voorkomen van deze soorten in het plangebied wordt uitgesloten vanwege de afwezigheid van geschikt habitat in het plangebied en de ligging in stedelijk gebied. Bruin dikkopje leeft in droge en vochtige graslanden met lage en open vegetatie (Bos et al., 2006). De waardplanten van de grote vos zijn vooral iep, maar ook zoete kers en sommige wilgensoorten. De soort heeft een voorkeur voor vochtige, open bossen, bosranden, boomgaarden en andere plakken met vrijstaande bomen (Bos et al., 2006). De iepenpage heeft een groot leefgebied nodig en kan al voorkomen op plaatsen waar enkele iepen bij elkaar staan. Geschikte bomen worden doorgaans gevonden in (vochtige) bossen, bosranden, parken en grotere tuinen (Bos et al., 2006). De sleedoornpage leeft in sleedoornstruwelen, houtwallen en bosranden. De laatste jaren lijkt het leefgebied steeds meer te verschuiven naar tuinen en parken in stedelijk gebied. De veldparelmoervlinder komt voor in kruidenrijke, droge en schrale graslanden met een open, korte, vrij rommelige mozaïekstructuur. De bosbeekjuffer komt voor langs beschaduwde, koude en zuurstofrijke beken. De soort is kritisch ten aanzien van de waterkwaliteit en de morfologie van de beek. Teunisbloempijlstaart heeft als habitat open plekken in vochtige bossen, bosranden en warme open plaatsen. De waardplanten van de soort zijn Wilgenroosje, teunisbloem, basterdwederik en kattenstaart (vlinderstichting.nl).

De aanwezigheid van beschermde libellen, dagvlinders of overige ongewervelden in het plangebied wordt uitgesloten.

4.9 Vogels

Algemene broedvogels
Tijdens het veldbezoek zijn diverse algemene vogelsoorten waargenomen (onder andere houtduif en kauw). Het pand is in potentie geschikt als broedlocatie voor diverse algemene broedvogels. Tijdens het veldbezoek zijn geen (bezette) nesten waargenomen.

Vogels met een jaarrond beschermde nestplaats
In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest aanwezig: boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief en zwarte wouw (NDFF, 2017a[1]).

[1] In de gegevens van het NDFF is niet geselecteerd op type waarnemingen zoals, bijvoorbeeld enkel broedvogeltellingen voor de vogels. De waarnemingen van vogelsoorten met een jaarrond beschermde

Tijdens het veldbezoek zijn circa acht gierzwaluwen gierend boven het plangebied waargenomen. Hiervan vlogen twee individuen binnen onder een dakpan van Boschstraat 72, net buiten het plangebied (figuur 4.8). Het pannendak van zowel de panden aan de Batterijstraat als Boschstraat 76 hebben loszittende pannen of andere ruimtes die geschikt zijn als nestplaats voor gierzwaluwen (figuur 4.9). Beide gebouwen zijn in potentie geschikt voor gierzwaluwen.

Figuur 4.8. locatie invliegende gierzwaluwen bij Boschstraat 72

Figuur 4.9. Ruimte onder nokvorsten Batterijstraat

Uit de directe omgeving (<1 kilometer) is het voorkomen van broedlocaties van huismus bekend (NDFF 2017a; waarneming.nl). Zowel de panden aan de Batterijstraat en Boschstraat 76 zijn geschikt voor de huismus vanwege dezelfde redenen als voor de gierzwaluw; toegankelijke nestruimten onder het dak of losliggende dakpannen. Daarbij is de klimop in de tuin geschikt als schuilplaats voor deze soort.

Tijdens het veldbezoek zijn naast een nestlocatie van de gierzwaluw en potentie voor nesten van de huismus geen nesten of aanwijzingen van verblijf van andere vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest aangetroffen (boomvalk, buizerd, grote gele kwikstaart, havik, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief en zwarte wouw). Gezien de locatie, de eisen van deze vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest en het gebruik van plangebied worden deze ook niet verwacht.

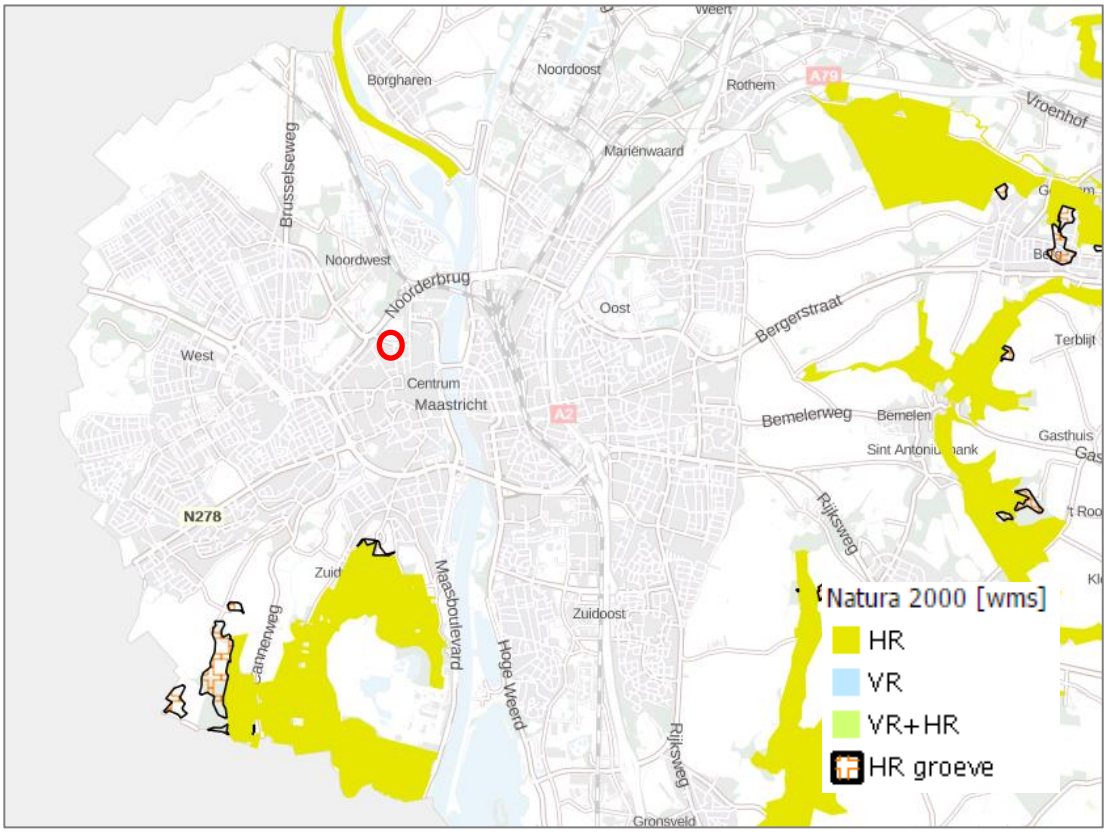
nestlocatie betreffen een overzicht van alle op het moment van opvragen goedgekeurde actuele waarnemingen, dus ook losse waarnemingen en niet alleen broedgevallen.

5 Beschermde gebieden

De Wnb onderdeel ‘Gebieden’ voorziet in de bescherming van natuurgebieden van Europees belang welke behoren tot het Natura 2000-netwerk. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen. De basis wordt gevormd door de zorgplicht (artikel 1.11) waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden geldt in Nederland de planologische bescherming van gebieden. Deze beschermde gebieden zijn vastgelegd in het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. In dit hoofdstuk volgt een overzicht van alle beschermde gebieden in en rondom het plangebied.

5.1 Natura 2000-gebieden

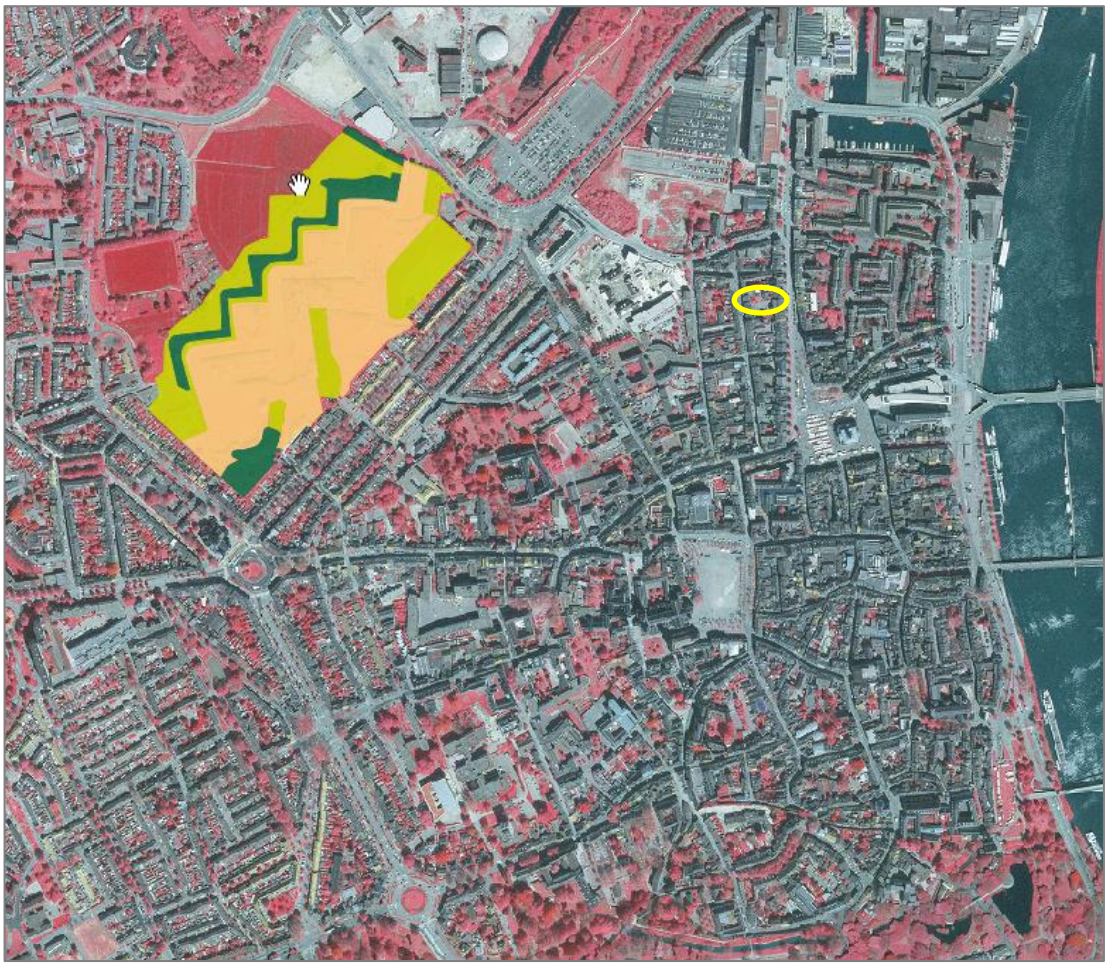
Het plangebied heeft geen status als beschermd Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn ‘ Grensmaas’ en ‘Sint Pietersberg & Jekerdal’. Deze liggen respectievelijk op circa 1,9 kilometer ten noorden van het plangebied en 2 kilometer ten zuiden (figuur 5.1).



Figuur 5.1. ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: PDOK.nl, 26-07-2017)

5.2 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied heeft geen status als Natuurnetwerk Nederland (NNN). De dichtstbijzijnde NNN-gebieden liggen op circa 500 meter ten westen van het plangebied (figuur 5.2). Dit betreft de natuurbeheertypes N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland, N12.01 Bloemdijk en N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos.



Figuur 5.2. ligging plangebied (gele cirkel) ten opzichte van NNN (op kaart als Natuurbeheertypen; bron: Provincie Limburg, 26-07-2017)

6 Toetsing en eindconclusie

De sloop en herontwikkeling van Batterijstraat 13, 15 en 17 en de mogelijke renovatie van het dak van Boschstraat 76 kan effect hebben op de (mogelijk) aanwezige beschermde natuurwaarden. Deze effecten, zowel op korte (tijdens de uitvoering) als op de lange termijn (na de uitvoering) worden hieronder beschreven.

6.1 Toetsing beschermde soorten

Op basis van het literatuuronderzoek en/of veldbezoek wordt geconcludeerd dat er mogelijk vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en diverse algemene broedvogelsoorten in het plangebied voorkomen. Andere beschermde soorten worden uitgesloten.

Vleermuizen
De verspreidingsgegevens van vleermuizen (Broekhuizen *et. al.* 2016; NDFF 2017a) geven aan dat in de regio van het plangebied vleermuizen kunnen voorkomen. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd conform de Wnb. De in de directe omgeving (tot 5 kilometer) voorkomende vleermuizen die in het plangebied worden verwacht zijn baardvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, grijze grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, ruige dwergvleermuis, vale vleermuis, watervleermuis en Brandts vleermuis.

Mogelijk zullen deze vleermuissoorten het plangebied gebruiken als onderdeel van hun foerageergebied en vliegroute. In de omgeving zijn er echter genoeg andere gebouwen en lanen met bomen die als vliegroute dienen. Daarbij is in de eindsituatie weer bebouwing op dezelfde plek aanwezig. Bij de herontwikkeling van de binnenplaats wordt de verharding vervangen door tuin met bomen en blijft de functie als foerageergebied aanwezig. Verder biedt het te slopen pand (Batterijstraat 13, 15 en 17) enkele mogelijkheden als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Het pand van Boschstraat 76 biedt geen mogelijkheden als verblijfplaats voor vleermuizen. In het plangebied zijn geen bomen met holtes aanwezig, waardoor verblijfplaatsen voor boombewonende soorten worden uitgesloten.

Omdat verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten in de panden van Batterijstraat 13, 15 en 17 niet kunnen worden uitgesloten dient een nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd..

Broedvogels
Het plangebied biedt mogelijkheden als broedlocatie van diverse algemene vogelsoorten. Werkzaamheden die tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van (nesten van) broedende vogels. Dergelijke verstoring is niet toegestaan en hier wordt geen ontheffing voor verleend. Door buiten het broedseizoen te werken, kunnen negatieve effecten worden voorkomen. Voor het broedseizoen (verschilt per soort) wordt in de wet wordt geen standaardperiode aangehouden, doorgaans kan globaal uitgegaan worden van 15 maart tot 15 augustus. Dit betreft echter een globale periode, waardoor ook broedgevallen buiten deze periode beschermd zijn. Geadviseerd wordt om beplanting conform herinrichtingsplan buiten het broedseizoen te verwijderen onafhankelijk van de planning van de overige werkzaamheden. Indien dit niet mogelijk is

dient een controle op de aanwezigheid van broedvogels te worden uitgevoerd voorafgaand aan de werkzaamheden. Buiten het broedseizoen zijn onbezette nesten niet beschermd, behalve als het nesten van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nest betreft. Deze soorten worden met uitzondering van de gierzwaluw en huismus niet in het plangebied verwacht. De daken van zowel Batterijstraat 13, 15 en 17 als Boschstraat 76 in potentie geschikt voor gierzwaluwen en huismus. Tevens is de klimop tegen de tuinmuren in potentie geschikt als schuilplaats voor de huismus. Bij de sloop van Batterijstraat 13, 15 en 17 en de herinrichting van de binnenplaats gaan deze potentiele verblijfplaatsen en de klimop verloren.

Een nader onderzoek naar zowel de huismus als de gierzwaluw is voor die panden nodig. Indien het dak van Boschstraat 76 gerenoveerd wordt is ook voor dit pand een nader onderzoek naar gierzwaluw en huismus nodig.

6.2 Toetsing beschermde gebieden

Het plangebied heeft geen status als beschermd Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn ' Grensmaas' en 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Deze liggen respectievelijk op circa 1,9 kilometer ten noorden van het plangebied en 2 kilometer ten zuiden. Gezien de locatie van het plangebied en de aard van de ingreep doet het voornemen geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Een onderzoek in het kader van de Wnb (Natura 2000-Voortoets) is niet nodig.

Het plangebied maakt ook geen onderdeel van het NNN. Het voornemen heeft door de locatie buiten het NNN en de aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling ('nee, tenzij'-beoordeling) is niet nodig.

6.3 Eindconclusie

- De verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek geven een voldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en algemene broedvogels.
- De planontwikkeling heeft naar verwachting geen negatieve effecten op beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden. Voor deze soortgroepen behoeven geen mitigerende maatregelen genomen te worden (anders dan maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht) en is het aanvragen van een ontheffing van de Wnb niet aan de orde.
- Voor alle soorten, ongeacht bescherming via natuurwetgeving of niet, geldt de zorgplicht waarbij eenieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
- Op basis van de verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek kan het gebruik van het plangebied door algemene broedvogels, gierzwaluw, huismus en vleermuizen niet worden uitgesloten.
- Om duidelijkheid te krijgen over het voorkomen en het gebruik van het plangebied door gierzwaluw, huismus en vleermuizen dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd.

- In verband met het voorkomen van algemene broedvogels in en binnen de invloedsfeer van het plangebied moeten mogelijk mitigerende maatregelen worden genomen. Dit is sterk afhankelijk van het moment en de duur van uitvoering.

6.4 Advies

Algemeen

Geadviseerd wordt verstorende werkzaamheden buiten de kwetsbare periodes van de aanwezige soorten uit te laten voeren. Voor broedvogels wordt geadviseerd de verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen (doorgaans tussen 15 maart en 15 augustus) uit te laten voeren. Verstoring van deze nesten is niet toegestaan en wordt bovendien geen ontheffing voor verleend. Geadviseerd wordt om beplanting conform herinrichtingsplan buiten het broedseizoen te verwijderen onafhankelijk van de planning van de overige werkzaamheden. Wordt er wel in het broedseizoen gewerkt dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden een deskundige op het gebied van vogels te worden ingezet. De deskundige stelt vast of er broedsels aanwezig zijn en zo ja of deze worden verstoord door de toekomstige werkzaamheden. Het resultaat van deze controle kan gevolg hebben voor de uitvoering en planning indien er broedsels worden aangetroffen.

Voorts wordt geadviseerd met de verlichting (tijdens de werkzaamheden) rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten, zo min mogelijk tijdens de nacht en schermer te werken en strooilicht zo veel mogelijk te beperken.

Nader onderzoek

Vleermuizen

Omdat verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten in de panden van Batterijstraat 13, 15 en 17 niet kunnen worden uitgesloten is een nader onderzoek noodzakelijk. Er wordt geadviseerd om onderzoek conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad, 2017) uit te voeren, waarbij minimaal vijf veldbezoeken plaatsvinden in globaal de periode van 15 april tot en met 15 oktober. Om vertraging te voorkomen wordt geadviseerd tijdig te starten met dit nader onderzoek.

Gierzwaluw en huismus

Om de aan- of afwezigheid van de huismus en de gierzwaluw vast te stellen is nader onderzoek noodzakelijk. Er wordt geadviseerd om dit onderzoek uit te voeren volgens de soortenstandaarden van beide soorten (BIJ12, 2017a; BIJ12, 2017b). Om de aan- of afwezigheid van nesten van de huismus vast te stellen dienen minimaal twee gerichte veldbezoeken plaats te vinden in de periode 1 april tot en met 16 mei of minimaal vier veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni. Om de aanwezigheid van de gierzwaluw vast te stellen dienen drie veldbezoeken in de periode 1 juni tot en met 15 juli uitgevoerd te worden.

Bijlagen

Lievense CSO
infra water milieu

Bijlage 1 Wetgeving en beleid

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en de Boswet en voorziet hiermee in een gemoderniseerd wettelijk kader voor de bescherming van natuurgebieden, dier- en plantensoorten en houtopstanden. Een belangrijk deel van de in de wet opgenomen regels bestaat uit de omzetting van de internationale verplichtingen op het vlak van bescherming van de biologische diversiteit, in het bijzonder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wnb richt zich in basis op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit,
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies, en
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De wet geeft ook invulling aan de in het bestuursakkoord natuur gemaakte afspraken over decentralisatie van taken en verantwoordelijkheden van het Rijk naar de provincies. De instrumenten en begrippenkaders van de Wnb zijn zo goed mogelijk afgestemd op andere onderdelen van het omgevingsrecht, in het bijzonder de toekomstige Omgevingswet.

In de Wnb zijn, behalve meer algemene bepalingen over bevoegdheden, natuur- en landschapsbeleid, beleidsmonitoring en instrumenten ter bescherming van natuur en landschap ook specifieke regels opgenomen ter bescherming van bijzonder natuurwaarden. Het gaat dan in het bijzonder om de bescherming van natuurgebieden van Europees belang (Natura 2000-gebieden) en de bescherming van soorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen die een specifieke bescherming behoeven. Deze onderwerpen zullen hieronder worden toegelicht.

Zorgplicht

Een belangrijk overkoepelend instrument is de zorgplicht (artikel 1.11) waarin gesteld wordt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorg houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor in het wild levende dieren en planten:

- dergelijke handelingen achterwege laat dan wel
- indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zo veel mogelijk beperkt of ongedaan maakt (mitigatie).

Gebiedsbescherming
In de Wnb zijn regels opgenomen die de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het Natura 2000-netwerk. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen. Voor plannen of projecten met mogelijke schadelijke handelingen is in de Wnb een vergunningensysteem opgenomen. Hier aan gekoppeld kan het bevoegd gezag preventieve dwingende maatregelen opleggen om schadelijke effecten te voorkomen.

Op basis van de Wnb wordt alleen nog bescherming geboden aan de zogenaamde Natura 2000-gebieden, welke onderdeel zijn van het Europese netwerk van natuurgebieden. De eerder nationaal beschermde natuurmonumenten worden niet meer beschermd op grond van nationale wetgeving. Wel kunnen provincies 'bijzondere provinciale natuurgebieden' en bijzondere provinciale landschappen' aanwijzen. Provincies kunnen eventueel zelf regelgeving opstellen voor deze gebieden.

De gebiedsbescherming is gericht op de bescherming van aangewezen habitats en soorten binnen de gebieden. Significant negatieve effecten op het beschermde gebied zijn niet toegestaan, tenzij sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, er geen alternatieven voorhanden zijn en alle schade wordt gecompenseerd. De wet voorziet eveneens in het beschermen van het gebied tegen handelingen buiten het Natura 2000-gebied met een mogelijk negatief effect op de beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten. Dit is geregeld op basis van de zogenaamde externe werking.

Ten aanzien van Natura 2000-gebieden komen de uitvoeringsbevoegdheden voor het overgrote deel bij de provincies te liggen, met uitzondering van het aanwijzen van Natura 2000-gebieden en het vaststellen van de instandhoudingsdoelstellingen. Ten aanzien van de uitvoering is de provincie waarin een ingreep plaatsvindt, bevoegd. Voor rijkswateren blijft de rijksoverheid bevoegd.

Soortenbescherming
De in de Wnb gestelde regels ter bescherming van soorten voorzien in voorschriften ter bescherming van de van nature in het wild levende planten- en diersoorten. In dit deel staan de verplichte instrumenten van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern, Bonn en het biodiversiteitsverdrag centraal. Het is er op gericht om voor de beschermde soorten een gunstige staat van instandhouding te bereiken of te herstellen.

<u>Verbodsbepalingen</u>
De verboden, afwijkingsmogelijkheden en andere beschermingsmiddelen zijn direct overgenomen uit deze richtlijnen en verdragen en worden in de Wnb opgedeeld in drie beschermingsregimes. Elk van de drie beschermingsregimes kent zijn eigen soortenlijsten met daarbij eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffingsverlening. Voor de eerste twee beschermingsregimes sluiten deze nauw aan bij de verboden en uitzonderingen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere soorten geldt een minder strikt regime.

Vogelrichtlijnsoorten: De bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogels van soorten die voorkomen in de EU als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn en de niet in die bijlage genoemde geregeld voorkomende trekvogelsoorten (artikel 3.1; zie bijlage 1). Voor deze soorten gelden de volgende verboden:

lid 1: Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.

lid 2: Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.

lid 3: Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.

lid 4: Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.

lid 5: Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Habitatrichtlijnsoorten: De bescherming van in het wild levende dieren en planten van soorten die voorkomen in de EU (zie bijlage 1) op grond van de Habitatrichtlijn (bijlagen I, II, IV en V) en soorten van de Conventie van Bern Appendix II en de Conventie van Bonn Appendix I (art. 3.5; zie bijlage 1). Voor deze soorten zijn in de Wnb de volgende verboden opgenomen:

lid 1: Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.

lid 2: Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.

lid 3: Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.

lid 4: Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.

lid 5: Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Andere soorten: De bescherming van niet onder de bovenstaande twee categorieën vallende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland, vermeld in de bijlage van de Wnb (art. 3.10; zie bijlage 2). Voor deze soorten is onverminderd artikel 3.5 eerste, vierde en vijfde lid het verboden om:

lid 1a: in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen.

lid 1b: de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.

lid 1c: vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Voor de zoogdier-, amfibie- en reptielsoorten opgenomen in de bijlage van artikel 3.10 geldt geen Europese verplichting tot bescherming. Deze soorten worden beschermd vanwege ecologische redenen of de breed in de maatschappij levende overtuiging dat deze dieren een bescherming behoeven. Hiermee geeft Nederland uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om kwetsbare en bedreigde dier- en plantsoorten te beschermen.

Houtopstanden
Het doel van in de Wnb opgenomen de regels ten aanzien van houtopstanden blijft de blijft de instandhouding van het bosareaal. De kern wordt gevormd door een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Deze regels vloeien als zodanig niet onmiddellijk voort uit internationale verplichtingen, maar is van wezenlijk belang in het licht van nationale èn internationale natuur-, landschaps- en milieudoelstellingen.

De regels met betrekking tot houtopstanden zijn van toepassing op alle bossen en houtopstanden buiten de 'bebouwde kom Wn' groter dan 1.000 m^2 en rijbeplantingen van meer dan 20 bomen. De wet verplicht om de grond waarop het bos heeft gestaan binnen 3 jaar opnieuw in te planten met bomen. Indien mogelijk is herplanting door natuurlijke verjonging ook toegestaan. Waar natuurlijke verjonging niet mogelijk of te verwachten is, bijvoorbeeld bij lintbeplantingen minder dan 30 meter breed, moet geplant worden met boomsoorten die aansluiten bij de groeiplaats. De begrenzing 'bebouwde kom Wn' wordt door de gemeente vastgesteld, maar hoeft niet samen te vallen met de bebouwde kom in het kader van de wegenverkeerswet. In geval een boom/bomen of andere houtopstanden binnen de bebouwde kom worden gekapt, dan kan een gemeentelijke (omgevings-)vergunning nodig zijn. Dit zal specifiek bij de betreffende gemeente moeten worden nagegaan. Struikbeplantingen groter dan 1.000 m^2 vallen onder de wet, met uitzondering van éénrijige geschoren meidoornheggen die als zodanig zijn aangelegd en worden beheerd. Spontane bosopslag langs sloten, op natuurterreinen en braakliggende terreinen valt onder de Boswet, zodra sprake is van een bedekkings-percentage van 60% en een opslag van vijf jaar of ouder. De Boswet is niet van toepassing op: erven en tuinen, windschermen van bomen langs boomgaarden, éénrijige beplanting van populier of wilg op of langs landbouwgronden, Italiaanse populier, linde, paardenkastanje en treurwilg, vruchtbomen, kerstsparren en kweekgoed.

Ook bevat de Wnb een basis om regels te stellen ter uitvoering van Europese regels die beogen te verzekeren dat in internationaal verband verhandeld hout en verhandelde houtproducten duurzaam zijn.

Nesten
De Wnb kent geen standaardperiode voor het broedseizoen van vogels. Het gaat erom of er een broedgeval is. Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk jaar terug naar hetzelfde nest. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken.

Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van artikel 1.3 lid 2 van de Wnb. U heeft voor deze soorten geen ontheffing nodig voor werkzaamheden buiten het broedseizoen. En ook niet als u maatregelen treft die voorkomen dat deze soorten zich op de bouwplaats vestigen tijdens het broedseizoen. U mag dus buiten het broedseizoen nesten verplaatsen of verwijderen, maar daar zijn uitzonderingen op.

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 1.3 lid 2 van de Wnb het gehele seizoen:

1. nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. vogels die jaar in jaar uit gebruik maken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Deze categorieën zijn terug te vinden in de ‘Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten’.

Nesten die *niet* het hele jaar door zijn beschermd

In de ‘Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten’ worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten

De aangepaste lijst met jaarrond beschermde nesten is indicatief en niet uitputtend. Als aanvulling op de vorige lijst zijn ook vogelsoorten opgenomen met niet jaarrond beschermde nesten. De soorten uit bovenstaande categorie 5 vragen extra onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voormalige ecologische hoofdstructuur, EHS) is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat in de basis gevormd wordt door de al bestaande natuur, zoals duinen, heiden, bossen, meren en landgoederen. Aanvullend hierop worden nieuwe natuurgebieden ontwikkeld, bijvoorbeeld op gronden die eerst voor landbouw gebruikt werden. Ecologische natuurverbindingen verbinden deze gebieden met elkaar.

In het NNN liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen. Het ruimtelijke beleid voor het NNN is gericht op behoud en ontwikkeling (spelregels EHS) van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in deze gebieden het 'nee, tenzij'-regime. Indien een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij'-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd. Indien de voorgenomen planontwikkeling met bijbehorende ingreep/ingrepen niet voldoet aan de voorwaarden uit het 'nee, tenzij'-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden, tenzij het onderstaande van toepassing is.

Saldobenadering

In die gevallen waarbij het instrument saldobenadering van toepassing is hoeft het 'nee, tenzij'-afwegingskader niet doorlopen te worden en is ook geen sprake van compensatie, zoals bij ingrepen onder het 'nee, tenzij'-regime.

Harde eis hierbij is wel dat aan alle voorwaarden voor het toepassen van de saldobenadering wordt voldaan. Alleen dan is immers per saldo winst voor het NNN gegarandeerd. Is dit niet het geval dan geldt onverkort het 'nee, tenzij'-regime.

Beoordeling van effecten van een ingreep op het NNN

Voor de beoordeling van de effecten van een ingreep en bij het nader invullen van de begrippen: 'geen netto verlies', 'behoud van ambitie', 'versterking van het NNN' en 'kwaliteitsslag' zijn de volgende aandachtspunten ten aanzien van natuurkwaliteit belangrijk:

- zowel de actuele natuurwaarden als het vastgelegde natuurdoel zijn relevant;
- natuurwaarden worden primair afgemeten aan doelsoorten en natuurlijkheid (de kwaliteitscriteria van natuurdoeltypen);
- behoud en ontwikkeling van natuurwaarden zijn afhankelijk van het voldoen aan een reeks van randvoorwaarden (met name bodemgesteldheid, waterkwaliteit, processen in de omgeving, minimumoppervlakte en beheer).
- significant negatieve effecten betreffen zowel natuur- als hun randvoorwaarden;
- lokale ingrepen kunnen (negatieve) effecten hebben op drie schaalniveaus: lokaal, regionaal (kerngebied van het NNN) en landelijk (hele NNN). De vervangbaarheid van natuur hangt af van meerdere ecologische aspecten alsmede relevante nationale beleidsambities.

Bijlage 2 Literatuur

BIJ12, 2017a. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*, versie 1.0, juli 2017.

BIJ12, 2017b. Kennisdocument Huismus *Passer domesticus*, versie 1.0, juli 2017.

Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhoff, De Vlinderstichting, De Dagvlinders van Nederland, 2006, Odonata, KNNV, Utrecht.

Broekhuizen, S., Spoelstra, K., Thissen, J.B.M., Canters, K.J., Buys, J.C. 2016, Atlas van de Nederlandse zoogdieren, KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Buggenum, H.J.M. van, Geraeds, R.P.G, Lenders, A.J.W., 2009. Herpetofauna van Limburg, verspreiding en ecologie van amfibieën en reptielen in de periode 1980-2008. Natuurhistorisch genootschap Limburg, Maastricht.

Creemers, R.C.M., & Delft, J.J.C.W. van, (RAVON) (redactie) 2009 De amfibieën en reptielen van Nederland, Nederlandse Fauna 9. Nationaal Natuurhistorische Museum Naturalis, European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.

NDFF, 2017a Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied – levering uit de NDFF, NDFF - quickscanhulp.nl

NDFF, 2017b NDFF verspreidingsatlas NDFF - verspreidingsatlas.nl

Provincie Limburg, 2016. Ontwerp-Wijzigingsverordening Hoofdstuk 3 Natuur van de Omgevingsverordening Limburg 2014. 20 juli 2016. Provincie Limburg, Maastricht.

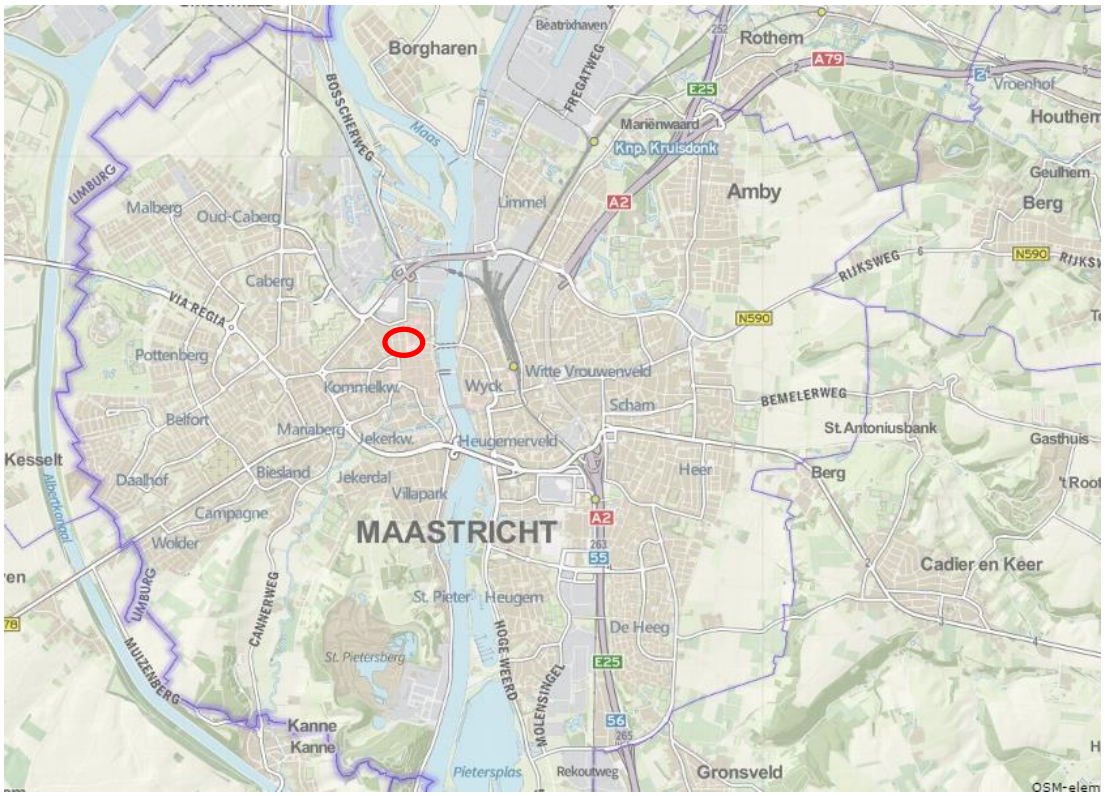
RAVON, 2016, Ravon no. 63, bijlage, Waarnemingenoverzicht 2015, RAVON, Nijmegen.

Spikmans, F, & Bosman, W., 2013. Reptielen in Maastricht voor de toekomst behouden. Naar duurzame metapopulaties binnen het stadsvernieuwingsgebied Belvédère. Stichting RAVON, Nijmegen.

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging en Gegevensautoriteit Natuur 2017 Vleermuisprotocol 2017, maart 2017.

Internetbronnen:
www.quickscanhulp.nl
www.libellennet.nl
www.vlindernet.nl
www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx
http://portal.prvlimburg.nl/geo_dataportaal/viewer.do
http://pdokviewer.pdok.nl/

Bijlage 3 Kaart regionale ligging



Locatie van het plangebied (rood omcirkeld; bron: pdok.nl)

Bijlage 4 Foto's van het plangebied

Binnenplaats en oostgevel panden Batterijstraat

Zuidgevel van Batterijstraat 17

Kelder Batterijstraat 13 en 15

Zolder Batterijstraat 13, 15 en 17

Binnenplaats, fietsenhok en westgevel Bosschstraat 76

Uitzicht vanaf Batterijstraat naar omgeving ten zuiden

Westelijke gevel van Boschstraat 76 met binnenplaats

Dak Boschstraat 76 aan westzijde

Kelder Boschstraat 76

Zolder Boschstraat 76

Tralies met rooster Boschstraat 76

Zolder Boschstraat 76

Bijlage 5 Resultaten NDFF

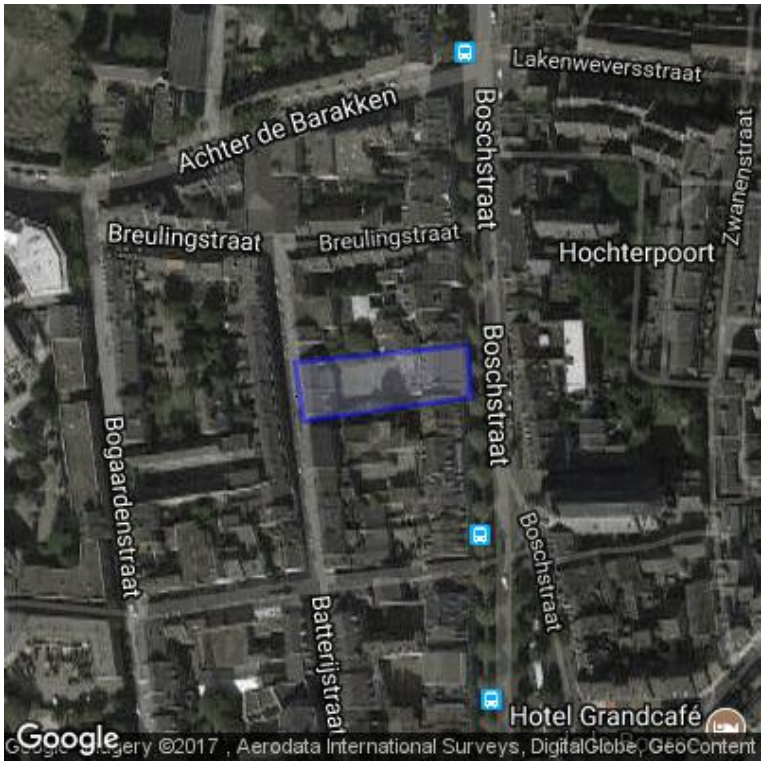
In onderstaande tabel staat per soort aangegeven op welke afstand de soort van het projectgebied de afgelopen vijf jaar is waargenomen. Hierin zijn alle beschermde soorten in de beschermingscategorieën Habitatrichtlijn en Andere soorten en de vogelsoorten waarvan het ministerie op een indicatieve lijst aangeeft dat deze jaarrond beschermde nesten hebben. Meer informatie over de waarnemingen die hiervoor gebruik zijn is te vinden op de site van de NDFF.

Er is hierbij niet geselecteerd op type waarnemingen zoals, bijvoorbeeld enkel broedvogeltellingen voor de vogels. Het resultaat in de tabel geeft een overzicht van alle op het moment van opvragen goedgekeurde actuele waarnemingen, dus ook losse waarnemingen, in de NDFF voor bovengenoemde soorten.

Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied – levering uit de NDFF.

disclaimer *De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.*

Copyright vermelden bij verwijzen of citeren naar deze levering: '© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14'



Op de volgende pagina's vindt u de lijst met soorten en afstanden ten opzichte van het plangebied dat deze soorten zijn waargenomen. Een toelichting op deze lijst is te vinden op: www.quickscanhulp.nl.

Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de Helpdesk van Het Natuurloket:

e-mail: serviceteamndff@natuurloket.nl

telefoon: 0800 2356333

Soort	Soortgroep	Bescherming	Afstand
Alpenwatersalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Alpenwatersalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bruine kikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Gewone pad	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Kleine watersalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Meerkikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Rugstreeppad	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
bruin dikkopje	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
grote vos	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
iepenpage	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
sleedoornpage	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
veldparelmoervlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bosbeekjuffer	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Hazelworm	Reptielen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Levendbarende hagedis	Reptielen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Blaasvaren	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Brave hendrik	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Grote leeuwenklauw	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Muurbloem	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Pijlscheefkelk	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Elrits	Vissen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bosmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Das	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Eekhoorn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Egel	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Haas	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Hermelijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Huisspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Konijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Steenmarter	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Veldmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Vos	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Wezel	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Kamsalamander	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
Rugstreeppad	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
Vroedmeesterpad	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
teunisbloempijlstaart	Insecten-Macronachtvlinders	wnb-hrl	0 - 1 km
Muurhagedis	Reptielen	wnb-hrl	0 - 1 km
Baardvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Bechsteins vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Bever	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Franjestaart	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Gewone dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14

Gewone grootoorvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Grijze grootoorvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Ingekorven vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Laatvlieger	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Meervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Ruige dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Vale vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Watervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Boomvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Buizerd	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Gierzwaluw	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Grote Gele Kwikstaart	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Havik	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Huismus	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Kerkuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Oehoe	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ooievaar	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ransuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Roek	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Slechtvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Sperwer	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Steenuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Wespendief	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Bastaardkikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Vuursalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	1 - 5 km
grote weerschijnvlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	1 - 5 km
kleine ijsvogelvlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	1 - 5 km
zilveren maan	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Vliegend hert	Insecten-Kevers	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Beekrombout	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Berggamander	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Bergnachtorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Bruinrode wespenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Groot spiegelklokje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Kalketrip	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Kleine wolfsmelk	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Ruw parelzaad	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Schubvaren	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Stijve wolfsmelk	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Stofzaad	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Tengere veldmuur	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Trosgamander	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Beekdonderpad	Vissen	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Beekprik	Vissen	wnb-andere soorten	1 - 5 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14

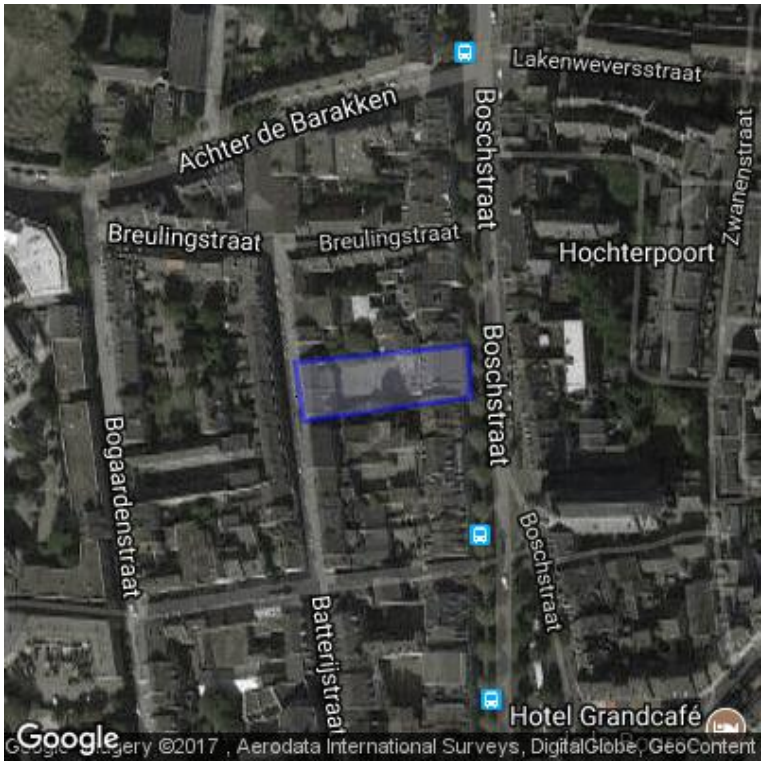
Bunzing	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Dwergmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Eikelmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Grote bosmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Ree	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Wild zwijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Geelbuikvuurpad	Amfibieën	wnb-hrl	1 - 5 km
Gladde slang	Reptielen	wnb-hrl	1 - 5 km
Brandts vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Hamster	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Rosse vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Zwarte Wouw	Vogels	wnb-vrl	1 - 5 km
Vinpootsalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Gewone bronlibel	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Bokkenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Geelgroene wespenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Getande veldsla	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Groene nachtorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Kluwenklokje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Rood peperboompje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Schubzegge	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Vliegenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Wilde weit	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Wolfskers	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Aardmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Damhert	Zoogdieren	wnb-andere soorten	5 - 10 km
grote parelmoervlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	10 - 25 km
kommavlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Gevlekte glanslibel	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Hoogveenglanslibel	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Ringslang	Reptielen	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Akkerboterbloem	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Akkerdoornzaad	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Akkerogentroost	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Blauw guichelheil	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Bosdravik	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Dennenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Echte gamander	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Franjegentiaan	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Kalkboterbloem	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Kartuizer anjer	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Karwijselie	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Naakte lathyrus	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Naaldenkervel	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14

Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied – levering uit de NDFF.

disclaimer *De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.*

Copyright vermelden bij verwijzen of citeren naar deze levering: '© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14'



Op de volgende pagina's vindt u de lijst met soorten en afstanden ten opzichte van het plangebied dat deze soorten zijn waargenomen. Een toelichting op deze lijst is te vinden op: www.quickscanhulp.nl.

Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de Helpdesk van Het Natuurloket:

e-mail: serviceteamndff@natuurloket.nl

telefoon: 0800 2356333

Soort	Soortgroep	Bescherming	Afstand
Alpenwatersalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Alpenwatersalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bruine kikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Gewone pad	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Kleine watersalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Meerkikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Rugstreeppad	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
bruin dikkopje	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
grote vos	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
iepenpage	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
sleedoornpage	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
veldparelmoervlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bosbeekjuffer	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Hazelworm	Reptielen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Levendbarende hagedis	Reptielen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Blaasvaren	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Brave hendrik	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Grote leeuwenklauw	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Muurbloem	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Pijlscheefkelk	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Elrits	Vissen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bosmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Das	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Eekhoorn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Egel	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Haas	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Hermelijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Huisspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Konijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Steenmarter	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Veldmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Vos	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Wezel	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Kamsalamander	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
Rugstreeppad	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
Vroedmeesterpad	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
teunisbloempijlstaart	Insecten-Macronachtvlinders	wnb-hrl	0 - 1 km
Muurhagedis	Reptielen	wnb-hrl	0 - 1 km
Baardvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Bechsteins vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Bever	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Franjestaart	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Gewone dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14

Gewone grootoorvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Grijze grootoorvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Ingekorven vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Laatvlieger	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Meervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Ruige dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Vale vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Watervleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Boomvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Buizerd	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Gierzwaluw	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Grote Gele Kwikstaart	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Havik	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Huismus	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Kerkuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Oehoe	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ooievaar	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ransuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Roek	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Slechtvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Sperwer	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Steenuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Wespendief	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Bastaardkikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Vuursalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	1 - 5 km
grote weerschijnvlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	1 - 5 km
kleine ijsvogelvlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	1 - 5 km
zilveren maan	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Vliegend hert	Insecten-Kevers	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Beekrombout	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Berggamander	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Bergnachtorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Bruinrode wespenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Groot spiegelklokje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Kalketrip	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Kleine wolfsmelk	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Ruw parelzaad	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Schubvaren	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Stijve wolfsmelk	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Stofzaad	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Tengere veldmuur	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Trosgamander	Vaatplanten	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Beekdonderpad	Vissen	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Beekprik	Vissen	wnb-andere soorten	1 - 5 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14

Bunzing	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Dwergmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Eikelmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Grote bosmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Ree	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Wild zwijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	1 - 5 km
Geelbuikvuurpad	Amfibieën	wnb-hrl	1 - 5 km
Gladde slang	Reptielen	wnb-hrl	1 - 5 km
Brandts vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Hamster	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Rosse vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	1 - 5 km
Zwarte Wouw	Vogels	wnb-vrl	1 - 5 km
Vinpootsalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Gewone bronlibel	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Bokkenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Geelgroene wespenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Getande veldsla	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Groene nachtorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Kluwenklokje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Rood peperboompje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Schubzegge	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Vliegenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Wilde weit	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Wolfskers	Vaatplanten	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Aardmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	5 - 10 km
Damhert	Zoogdieren	wnb-andere soorten	5 - 10 km
grote parelmoervlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	10 - 25 km
kommavlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Gevlekte glanslibel	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Hoogveenglanslibel	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Ringslang	Reptielen	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Akkerboterbloem	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Akkerdoornzaad	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Akkerogentroost	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Blauw guichelheil	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Bosdravik	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Dennenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Echte gamander	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Franjegentiaan	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Kalkboterbloem	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Kartuizer anjer	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Karwijselie	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Naakte lathyrus	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Naaldenkervel	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14

Smalle raai	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Spits havikskruid	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Wilde averuit	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Wilde ridderspoor	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Zinkviooltje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Grote modderkruiper	Vissen	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Boommarter	Zoogdieren	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Dwergspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Ondergrondse woelmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Waterspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Woelrat	Zoogdieren	wnb-andere soorten	10 - 25 km
Boomkikker	Amfibieën	wnb-hrl	10 - 25 km
Poelkikker	Amfibieën	wnb-hrl	10 - 25 km
Gevlekte witsnuitlibel	Insecten-Libellen	wnb-hrl	10 - 25 km
Zandhagedis	Reptielen	wnb-hrl	10 - 25 km
Hazelmuis	Zoogdieren	wnb-hrl	10 - 25 km
Wilde kat	Zoogdieren	wnb-hrl	10 - 25 km
gentiaanblauwtje	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	25 - 50 km
spiegeldikkopje	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	25 - 50 km
Kempense heidelibel	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	25 - 50 km
Adder	Reptielen	wnb-andere soorten	25 - 50 km
Dreps	Vaatplanten	wnb-andere soorten	25 - 50 km
Glad biggenkruid	Vaatplanten	wnb-andere soorten	25 - 50 km
Grote bosaardbei	Vaatplanten	wnb-andere soorten	25 - 50 km
Gestippelde alver	Vissen	wnb-andere soorten	25 - 50 km
Edelhert	Zoogdieren	wnb-andere soorten	25 - 50 km
Tweekleurige bosspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	25 - 50 km
Heikikker	Amfibieën	wnb-hrl	25 - 50 km
Knoflookpad	Amfibieën	wnb-hrl	25 - 50 km
donker pimpernelblauwtje	Insecten-Dagvlinders	wnb-hrl	25 - 50 km
Gaffellibel	Insecten-Libellen	wnb-hrl	25 - 50 km
Oostelijke witsnuitlibel	Insecten-Libellen	wnb-hrl	25 - 50 km
Drijvende waterweegbree	Vaatplanten	wnb-hrl	25 - 50 km
Bosvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	25 - 50 km
Kleine dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	25 - 50 km
Otter	Zoogdieren	wnb-hrl	25 - 50 km
Tweekleurige vleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	25 - 50 km
aardbeivlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	50 - 100 km
bruine eikenpage	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	50 - 100 km
Speerwaterjuffer	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	50 - 100 km
Gladde zegge	Vaatplanten	wnb-andere soorten	50 - 100 km
Knollathyrus	Vaatplanten	wnb-andere soorten	50 - 100 km
Knolspirea	Vaatplanten	wnb-andere soorten	50 - 100 km
Korensla	Vaatplanten	wnb-andere soorten	50 - 100 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14

Kranskarwij	Vaatplanten	wnb-andere soorten	50 - 100 km
Kwabaal	Vissen	wnb-andere soorten	50 - 100 km
Rosse woelmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	50 - 100 km
Tonghaarmuts	Blad-enLevermossen	wnb-hrl	50 - 100 km
pimpernelblauwtje	Insecten-Dagvlinders	wnb-hrl	50 - 100 km
Sierlijke witsnuitlibel	Insecten-Libellen	wnb-hrl	50 - 100 km
Kruipend moerasscherm	Vaatplanten	wnb-hrl	50 - 100 km
Europese rivierkreeft	Geleedpotigen-Insecten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
bosparelmoervlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	100 - 250 km
duinparelmoervlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	100 - 250 km
kleine heivlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	100 - 250 km
veenbesblauwtje	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	100 - 250 km
veenbesparelmoervlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	100 - 250 km
veenhooibeestje	Insecten-Dagvlinders	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Donkere waterjuffer	Insecten-Libellen	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Brede wolfsmelk	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Breed wollegras	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Groensteel	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Honingorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Kleine ereprijs	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Kleine schorseneer	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Lange zonnedauw	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Liggende ereprijs	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Moerasgamander	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Roggelelie	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Rozenkransje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Scherpkruid	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Steenbraam	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Tengere distel	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Veenbloembies	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Vroege ereprijs	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Zandwolfsmelk	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Zweedse kornoelje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Gewone bosspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Gewone zeehond	Zoogdieren	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Grijze zeehond	Zoogdieren	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Molmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Veldspitsmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	100 - 250 km
Geel schorpioenmos	Blad-enLevermossen	wnb-hrl	100 - 250 km
grote vuurvlinder	Insecten-Dagvlinders	wnb-hrl	100 - 250 km
Gestreepte waterroofkever	Insecten-Kevers	wnb-hrl	100 - 250 km
Groene glazenmaker	Insecten-Libellen	wnb-hrl	100 - 250 km
Noordse winterjuffer	Insecten-Libellen	wnb-hrl	100 - 250 km
Rivierrombout	Insecten-Libellen	wnb-hrl	100 - 250 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14

Dikkopschildpad	Reptielen	wnb-hrl	100 - 250 km
Kemps zeeschildpad	Reptielen	wnb-hrl	100 - 250 km
Groenknolorchis	Vaatplanten	wnb-hrl	100 - 250 km
Atlantische steur	Vissen	wnb-hrl	100 - 250 km
Houting	Vissen	wnb-hrl	100 - 250 km
Platte schijfhoren	Weekdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Bruinvis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Bultrug	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Dwergvinvis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Gewone dolfijn	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Gewone spitssnuitdolfijn	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Gewone vinvis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Griend	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Narwal	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Noordse woelmuis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Potvis	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Tuimelaar	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Witsnuitdolfijn	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Wolf	Zoogdieren	wnb-hrl	100 - 250 km
Geplooide vrouwenmantel	Vaatplanten	wnb-andere soorten	> 250 km
Gevlekt zonneroosje	Vaatplanten	wnb-andere soorten	> 250 km
Gestreepte dolfijn	Zoogdieren	wnb-hrl	> 250 km

© NDFF - quickscanhulp.nl 12-07-2017 15:55:14

Notitie

Mitigatie op voorhand

Ontwikkeling ‘Grand Hotel Maastricht’

Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht

In het kader van de Wet natuurbescherming

Tekst, en samenstelling	[redacted]
In opdracht van	RO Groep - Maastricht
Naam opdrachtgever	[redacted]
Rapportnummer	NO17560-02
Status rapport	Definitief
Datum oplevering rapport	09 November 2017
Aantal pagina's	15
Collegiale toets	[redacted]
Wijze van citeren	[redacted] 2017. Notitie Mitigatie op voorhand Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht. In het kader van de Wet natuurbescherming. Rapport NOPR17560-02, Regelink Ecologie & Landschap, Mheer.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De RO groep Zuid is voornemens ‘Grand Hotel Maastricht’ te realiseren in het plangebied Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht. In opdracht van de RO groep Zuid heeft LievenseCSO in 2017 een ecologische quickscan uitgevoerd in het plangebied (Boer, 2017).

De ecologische quickscan heeft aangetoond dat in potentie de onderstaande natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn:

- Verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen;
- Foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen;
- Vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus (*Passer domesticus*);
- Vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw (*Apus apus*).

Naar de betreffende soorten en functies moet aanvullend onderzoek uitgevoerd worden. In augustus 2017 is door Regelink Ecologie & Landschap gestart met dit aanvullend onderzoek naar paarverblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied. Vanaf april 2018 zal het soortgericht onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en vleermuizen worden hervat. In augustus 2018 zal het soortgericht onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en vleermuizen zijn afgerond. Daarmee zullen ook de aanwezige natuurwaarden en eventuele effecten op deze natuurwaarden in augustus 2018 compleet inzichtelijk zijn.

Het aanvullend onderzoek (in uitvoering) heeft tot op het moment van schrijven van dit rapport, de onderstaande natuurwaarden aangetoond:

- Er is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) aanwezig in de achtergevel van Boschstraat 76;
- Er is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig in de achtergevel van het pand aan de Batterijstraat;
- Het plangebied maakt onderdeel uit van een essentiële vliegroute van de gewone dwergvleermuis;
- Het plangebied vormt foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis.

Bovenstaande soort en functies zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. In het kader van de zorgplicht (artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming) en het voorkomen van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming, moet bij de geplande ingreep voor de aanwezige beschermde soorten een ontheffing worden aangevraagd bij bevoegd gezag op basis van het soortgericht onderzoek en een mitigatieplan.

Vooruitlopend op het afronden van het soortgericht onderzoek en de mogelijk daaruit voortkomende stappen (Bijlage 2) is de RO groep Zuid van plan om middels een proactief proces de benodigde vergunningen op voorhand aan te vragen bij het bevoegd gezag, waarbij zorg wordt gedragen voor de aanwezige beschermde soorten en functies in het plangebied.

De initiatiefnemer gaat de in potentie aanwezige natuurwaarden in het plangebied op voorhand mitigeren. In deze notitie worden een aantal tijdelijke- en permanente mitigerende maatregelen vastgesteld op basis van de onderstaande uitgangspunten. De initiatiefnemer draagt zorg voor de uitvoering van deze maatregelen.

1.2 Uitgangspunten

Deze notitie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- de potentie inschatting (Boer, 2017);
- de reeds aangetroffen natuurwaarden;
- de op basis van *expert judgement* bepaalde, in het plangebied aanwezige beschermde natuurwaarden;
- de bouwtekeningen gedateerd op 26-07-2017.

1.3 Doel

De voorliggende notitie beschrijft de handelingen die moeten worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten.

Deze notitie beantwoordt de volgende vragen:

- Welke voorzieningen, zowel in kwaliteit als in kwantiteit, moeten worden getroffen om de in potentie aanwezige natuurwaarden in het plangebied te behouden?
- Welke voorwaarden moeten aan de ingreep gesteld worden om de functionaliteit van het plangebied voor broedvogels en vleermuizen te behouden, zowel tijdens als na afloop van de ingreep?

2. Plangebied

Voor een beschrijving van het plangebied wordt verwezen naar pagina 2-4 van de quickscan natuurwetgeving (Boer, 2017).

3. Potentiële natuurwaarden

Op basis van de ecologische quickscan (Boer, 2017) is aannemelijk dat de onderstaande natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn:

3.1 Vleermuizen

- twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis;
- een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis;
- een zomerverblijfplaats van de laatvlieger (*Eptesicus serotinus*);
- foerageergebied van 5 - 10 gewone dwergvleermuizen;
- vliegroutes van de soorten vleermuizen zoals opgenomen in de potentie inschatting (Boer, 2017);

3.2 De huismus

- vier vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus (*Passer domesticus*);
- leefgebied geschikt voor de huismus in de vorm van struiken, hagen, klimop en kruidige vegetatie als slaap- en foerageerplek;

3.3 De gierzwaluw

- vier vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw (*Apus apus*).

4. Soortgericht onderzoek

Het aanvullend onderzoek in uitvoering (Regelink, 2017) heeft tot op het moment van schrijven de onderstaande natuurwaarden aangetoond:

- Er is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) aanwezig in de achtergevel van Boschstraat 76;
- Er is een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig in de achtergevel van het pand aan de Batterijstraat;
- Het plangebied maakt onderdeel uit van een essentiële vliegroute van de gewone dwergvleermuis;
- Het plangebied vormt een foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis.

5. Kwantitatieve verplichting

Op basis van de gegevens uit de ecologische quickscan (Boer, 2017), het deels uitgevoerd soortgericht onderzoek (Regelink, 2017) en de gebieds- en soortenkennis van Regelink Ecologie & Landschap, moet de initiatiefnemer ervoor zorgen dat de onderstaande verblijfplaatsen worden gemitigeerd conform de betreffende Kennisdocumenten:

- Vier vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus, geschikt voor vier broedparen;
- Vier nestplaatsen van gierzwaluw geschikt voor vier broedparen;
- Een kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuis geschikt voor 30- 50 exemplaren;
- Twee zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis geschikt voor 2-10 exemplaren;
- Twee paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis geschikt voor 2-10 exemplaren;
- Een zomerverblijfplaats van de laatvlieger geschikt voor 2-5 exemplaren.

De initiatiefnemer gaat de mitigerende maatregelen uitvoeren conform onderstaande eisen en randvoorwaarden. Zo ontstaan er voor de huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en de laatvlieger voldoende mogelijkheden, om de hierboven genoemde hoeveelheid nestgelegenheden en verblijfplaatsen in te nemen die vervolgens duurzaam kunnen voortbestaan.

6. Mitigerende maatregelen

In dit hoofdstuk worden de maatregelen beschreven die de initiatiefnemer gaat nemen om schade aan beschermde natuurwaarden in het plangebied zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten. Hierbij worden de ‘kennisdocumenten Soorten’ zoals opgesteld door BIJ12 gevolgd. Werken conform de eisen uit deze kennisdocumenten geeft een grote mate van zekerheid over de kwaliteit van de mitigerende maatregelen, om overtreding van de Wet natuurbescherming zoveel mogelijk te voorkomen.

Omdat een vervangende verblijfplaats niet precies dezelfde eigenschappen heeft als de oorspronkelijke verblijfplaats, kan deze minder geschikt zijn dan verwacht. Dit wordt ondervangen door een overmaat aan verblijfplaatsen aan te bieden.

6.1 De huismus

6.1.1 Alternatieve nestgelegenheid

Tijdelijke voorzieningen

Om ervoor te zorgen dat in de periode van uitvoering de huismussen de kans hebben om in de directe omgeving van het plangebied te nestelen, worden zo dicht mogelijk bij het plangebied, maar buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden, ten minste acht tijdelijke voorzieningen voor de huismus aangeboden conform beproefde methodes.

Voor de nestplaatsen gelden de volgende voorwaarden:

- voor iedere nestplaats die verdwijnt (zie hoofdstuk 5) worden minimaal twee nieuwe nestplaatsen aangeboden. In dit geval moeten dus acht nieuwe nestgelegenheden aangeboden worden.
- de acht tijdelijke nestgelegenheden worden geclusterd, en in twee groepen van vier gerealiseerd, op een plek buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden;
- de tijdelijke nestplaatsen worden aangebracht op noordelijk of oostelijk geëxposeerde gevels of op schaduwrijke plaatsen;
- er wordt een minimale afstand van 50 cm tussen de nestingangen gehanteerd;
- de nestplaatsen worden gerealiseerd tussen de 3 en 9 meter hoogte, gerekend vanaf het maaiveld;
- de voorzieningen bieden een minimale broedruimte van 15 x 18 cm;
- er is voldoende opgaand groen aanwezig in de omgeving van de tijdelijke voorzieningen;
- de voorzieningen zijn van voldoende duurzaam materiaal en worden op een voldoende duurzame wijze bevestigd;

- de voorzieningen zijn ten minste drie maanden voor de start van de werkzaamheden aanwezig, om de huismus te laten wennen aan de nieuwe voorzieningen;
- de tijdelijke voorzieningen worden door of onder begeleiding van een deskundige op het gebied van huismussen aangebracht;
- de tijdelijke voorzieningen mogen worden weggenomen mits de permanente voorzieningen in gebruik zijn genomen. Ze kunnen ook functioneel worden gehouden.

Permanente voorzieningen
Om ervoor te zorgen dat huismussen in de toekomstige situatie de kans hebben om in het plangebied te nestelen, worden in de oostelijk geëxposeerde gevel (achtergevel) van het te realiseren pand aan de Batterijstraat, acht voorzieningen voor de huismus gerealiseerd conform beproefde methodes.

Voor de nestplaatsen gelden de volgende voorwaarden:

- voor iedere tijdelijke nestplaats moet één nieuwe nestplaats worden aangeboden. In dit geval moeten dus acht nieuwe nestgelegenheden aangeboden te worden;
- de acht nestgelegenheden worden geclusterd en in twee groepen van vier gerealiseerd;
- de nestplaatsen worden aangebracht op noordelijk- of oostelijk geëxposeerde gevels of op schaduwrijke plaatsen;
- er wordt een minimale afstand van 50 cm tussen de nestingangen gehanteerd;
- de nestplaatsen worden gerealiseerd tussen 3 en 9 meter hoogte gerekend vanaf het maaiveld;
- de voorzieningen bieden een minimale broedruimte van 15 x 18 cm;
- er is voldoende opgaand groen in de omgeving van de permanente voorzieningen aanwezig;
- de voorzieningen zijn van voldoende duurzaam materiaal en worden op een voldoende duurzame wijze bevestigd;
- de voorzieningen worden door of onder begeleiding van een deskundige op het gebied van huismussen aangebracht.

6.2 De Gierzwaluw

6.2.1 Alternatieve nestgelegenheid

Tijdelijke voorzieningen
Om ervoor te zorgen dat de gierzwaluwen in de periode van uitvoering de kans hebben om in de directe omgeving van het plangebied te nestelen, worden zo dicht mogelijk bij het plangebied, maar buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden, ten minste twaalf tijdelijke voorzieningen voor de gierzwaluw aangeboden conform beproefde methodes.

Voor de nestplaatsen gelden de volgende voorwaarden:

- voor iedere nestplaats die verdwijnt (zie hoofdstuk 5) moeten minimaal drie nieuwe nestplaatsen aangeboden worden. In dit geval moeten dus twaalf nieuwe, tijdelijke nestgelegenheden aangeboden worden;
- de voorzieningen zijn geschikt als nestplaats en zo mogelijk vergelijkbaar met de gebruikte verblijfplaatsen in of rondom het plangebied;
- de twaalf nestplaatsen worden geclusterd in drie groepen van vier, en op verschillende locaties gerealiseerd buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden;
- de nestplaatsen worden aangebracht op noordelijk- of oostelijk geëxposeerde gevels. Als de nestgelegenheden tussen 9 en 19 uur in de schaduw liggen, kunnen zuidelijk- of westelijk geëxposeerde gevels worden overwogen;
- de nestplaatsen worden bij voorkeur op een hoek of langs de kopse kant van het gebouw aangebracht;
- de nestplaatsen beschikken over voldoende vrije uitvliegruimte: minimaal 1 meter breed en 3 meter diep;
- tussen de nestingangen wordt een minimale afstand van 100 cm gehanteerd;
- de nestplaatsen worden gerealiseerd op een hoogte vanaf 3 m vanaf maaiveld;
- de voorzieningen zijn van voldoende duurzaam materiaal en worden op een voldoende duurzame wijze bevestigd;
- de nestplaatsen moeten beschikbaar zijn voor de start van de werkzaamheden en vóór de terugkomst van de gierzwaluwen uit de overwinteringsgebieden (medio april);
- de tijdelijke voorzieningen worden door of onder begeleiding van een ecoloog aangebracht.

Door het treffen van voorzieningen die voldoen aan bovenstaande eisen kan worden aangenomen dat er voor de gierzwaluwen voldoende mogelijkheden beschikbaar zijn om tenminste vier nestplaatsen in te nemen gedurende de uitvoeringsperiode.

Permanente voorzieningen
Om te zorgen dat gierzwaluwen in de toekomstige situatie de kans hebben om in het plangebied te nestelen, worden in het plangebied twaalf voorzieningen voor de gierzwaluw gerealiseerd conform beproefde methodes.

Voor de nestplaatsen geldt:

- voor iedere tijdelijke nestplaats moet één nieuwe nestplaatsen worden aangeboden. In dit geval moeten dus twaalf nieuwe nestgelegenheden aangeboden worden;
- de voorzieningen zijn geschikt als nestplaats en zo mogelijk vergelijkbaar met gebruikte verblijfplaatsen in of rondom het plangebied.

- de twaalf nestplaatsen worden geclusterd in drie groepen van vier, en op verschillende locaties gerealiseerd buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden;
- de nestplaatsen worden aangebracht op noordelijk- of oostelijk geëxposeerde gevels. Als de nestgelegenheden tussen 9 en 19 uur in de schaduw liggen, kunnen zuidelijk- of westelijk geëxposeerde gevels worden overwogen;
- de nestplaatsen worden bij voorkeur op een hoek of langs de kopse kant van het gebouw aangebracht;
- de nestplaatsen beschikken over voldoende vrije uitvliegruimte: minimaal 1 meter breed en 3 meter diep;
- tussen de nestingangen wordt een minimale afstand van 100 cm gehanteerd;
- de nestplaatsen worden gerealiseerd op een hoogte vanaf 3 m vanaf maaiveld;
- de voorzieningen zijn inbouwvoorzieningen geschikt voor de gierzwaluw;
- de permanente voorzieningen worden door of onder begeleiding van een ecoloog aangebracht.

6.3 Gewone dwergvleermuis

6.3.1 Tijdelijke alternatieve kraam-, zomer-, en paarverblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

Voor tijdelijke mitigatie van kraam-, zomer-, en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen worden per type verblijfplaats (zie hoofdstuk 5) vier alternatieven aangeboden. In dit geval kan dus gemitigeerd worden voor het mogelijke verlies aan verblijfplaatsen door in totaal acht nieuwe verblijfplaatsen aan te bieden in de vorm van vleermuiskasten. De zomerverblijfplaatsen worden ook als paarverblijfplaats gebruikt. Het toepassen van vleermuiskasten conform onderstaande eisen is een beproefde methode.

Type kasten

Om te voorzien in geschikte zomer- en paarverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen worden in dit geval platte kasten toegepast (Weveka vleermuis muurschaal 2FE dubbel of vergelijkbaar).

Om te voorzien in geschikte kraamverblijfplaatsen worden kraamkasten (Weveka grote vleermuiskast 3FF of vergelijkbaar) toegepast.

Locatie en plaatsing

De vleermuiskasten worden zodanig geplaatst dat deze ook daadwerkelijk door gewone dwergvleermuizen als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats kunnen worden ingenomen.

Voor de verblijfplaatsen gelden de volgende voorwaarden:

- de kasten worden bij voorkeur binnen 100 m, maar maximaal 200 m van de oorspronkelijke verblijfplaats en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geplaatst;

- de kasten worden zodanig opgehangen dat deze verschillende microklimaten aanbieden (bijvoorbeeld door een cluster van kasten op te hangen met verschillende exposities ten opzichte van de zon);
- de kasten worden opgehangen op een locatie die vergelijkbaar is met of van betere kwaliteit is dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte (minimaal 300 cm hoog), vrije aanvliegroute en duisternis (afscherming van verlichting). Daarnaast moeten de kasten vrij zijn van verstoring en buiten bereik van predatoren hangen;
- de locaties worden zoveel mogelijk afgestemd op de reeds ingenomen territoria;
- de vleermuizen hebben voldoende tijd om de nieuw aangeboden vleermuiskasten te ontdekken. Er moet rekening worden gehouden met een gewenningsperiode van minimaal zes maanden voorafgaand aan het paarseizoen (dat loopt van augustus – september). Voor zomerverblijfplaatsen is de richtlijn dat de vleermuiskasten drie maanden in de actieve periode van vleermuizen aanwezig moeten zijn voordat de huidige zomerverblijfplaatsen worden opgeheven. De actieve periode van gewone dwergvleermuizen loopt normaliter van half maart tot en met half oktober;
- de exacte locaties van de vleermuiskasten worden in overleg met een vleermuisdeskundige bepaald zodat de plaatsing voldoet aan de bovenstaande eisen.

6.3.2 Permanente alternatieve kraam-, zomer-, en paarverblijfplaatsen gewone dwergvleermuis

Voor permanente mitigatie van kraam-, zomer-, en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen worden per type verblijfplaats evenveel alternatieven aangeboden als de tijdelijke voorzieningen. In dit geval kan dus gemitigeerd worden voor het mogelijke verlies aan verblijfplaatsen door in totaal acht nieuwe permanente verblijfplaatsen aan te bieden in de vorm van vleermuiskasten.

Het inmetselen van vleermuiskasten en het voor vleermuizen geschikt maken van (gedeelten) van spouwmuren en betimmeringen, behoort tot de mogelijkheden van mitigatie die in de uitwerkingsfase van het bouwproces nog wordt onderzocht.

De initiatiefnemer gaat ten minste voorzien in de alternatieve verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis door het realiseren van inbouwvoorzieningen voor vleermuizen.

Type kasten

Om te voorzien in geschikte zomer- en paarverblijfplaatsen en kraamverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis worden inbouwkasten toegepast (Weveka Vleermuis Wandsysteem 3FE of vergelijkbaar);

Het toepassen van bovenstaande type vleermuiskasten conform onderstaande eisen is een beproefde methode.

Locatie en plaatsing

De vleermuiskasten worden zodanig geplaatst dat deze ook daadwerkelijk door gewone dwergvleermuizen als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats kunnen worden ingenomen.

Voor de verblijfplaatsen geldt:

- Dat de inbouwkasten zodanig worden geplaatst dat deze verschillende microklimaten aanbieden (bijvoorbeeld door een cluster van kasten te realiseren met verschillende exposities ten opzichte van de zon);
- Dat de inbouwkasten op een locatie worden toegepast die vergelijkbaar is met of van betere kwaliteit is dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte (minimaal 300 cm hoog), vrije aanvliegroute en duisternis (afscherming van verlichting). Daarnaast moeten de kasten buiten het bereik van predatoren worden geplaatst;
- Dat de locaties zoveel mogelijk afgestemd zijn op de reeds ingenomen territoria;
- Dat de exacte locaties van de vleermuiskasten in overleg met een vleermuisdeskundige worden bepaald zodat de plaatsing voldoet aan de bovenstaande eisen.

6.4 Laatvlieger

6.4.1 Alternatieve zomerverblijfplaatsen laatvlieger

De tijdelijke en permanente zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn ook geschikt als alternatieve zomerverblijfplaats voor de laatvlieger (zie 6.3).

7. Monitoring

Om een zo compleet mogelijke invulling te geven aan de zorgplicht (artikel 1.11) gaat de initiatiefnemer de tijdelijke- en permanente voorzieningen minimaal tot drie jaar na realisatie monitoren op hun effectiviteit conform de hiervoor bepaalde werkwijzen en protocollen. De monitoring wordt uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de soorten huismus, gierzwaluw en vleermuizen.

Het doel van de monitoring is het volgen van de ingebruikname van de mitigerende voorzieningen door de huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Met deze informatie kunnen de maatregelen zo nodig worden bijgestuurd om zo de ecologische effectiviteit te verbeteren. Op die manier draagt de initiatiefnemer bij aan het verkrijgen van informatie over de effectiviteit van mitigerende maatregelen. Die kennis kan worden toegepast bij toekomstige initiatieven. De initiatiefnemer verricht hiermee een maximale inspanning om de mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen.

Bijlage 1. Wet natuurbescherming

Algemeen

Op 1 januari 2017 wordt de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet is de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, aangevuld met nationale bepalingen. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Wet natuurbescherming en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent drie pijlers, namelijk:

- bescherming van Natura 2000-gebieden,
- bescherming van soorten,
- bescherming van houtopstanden.

Daarnaast is er een belangrijke plaats ingeruimd voor de zorgplicht (artikel 1.11). Vanuit deze zorgplicht moeten handelingen achterwege blijven waarvan men kan vermoeden zij nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden of soorten.

In dit hoofdstuk volgt een eenvoudige weergave van de essentie van de Wet natuurbescherming, voor zover deze betrekking heeft op ruimtelijke ontwikkelingen en festiviteiten. Verbodsartikelen worden voor de leesbaarheid vereenvoudigd weergegeven. Raadpleeg voor de exacte formulering de wetstekst (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2016-34.html).

Bescherming Natura 2000-gebieden

Vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben de lidstaten de verplichting om speciale beschermingszones aan te wijzen. Deze speciale beschermingszones heten Natura 2000-gebieden. Elk Natura 2000-gebied heeft instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van:

- leefgebieden voor vogelsoorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Vogelrichtlijn, en/of
- natuurlijke habitats en de habitats van soorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Habitatrichtlijn.

Verboden (volgens artikel 2.7, lid 2) is elke activiteit (in de wet: project of handeling) zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of,
- een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De activiteit kan alleen doorgang vinden als Gedeputeerde Staten van de provincie waarin de activiteit plaatsvindt een vergunning verlenen. Voor diverse werkzaamheden in nationaal belang (zoals werkzaamheden rond de hoofdspoorwegen) is de minister van Economische Zaken bevoegd gezag.

Bescherming van soorten

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes:

- beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn,
- beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn,
- beschermingsregime andere soorten.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels. Op basis van artikel 3.1 is het verboden om:

1. opzettelijk vogels te doden of te vangen;
2. opzettelijk vogelnesten, -rustplaatsen en -eieren te vernielen of te beschadigen of vogelnesten weg te nemen;
3. eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben;
4. opzettelijk vogels te storen.

Het verbod om vogels opzettelijk te storen geldt niet wanneer dit niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort. Bij werkzaamheden in het broedseizoen kan het verlaten van nesten als gevolg van verstoring leiden tot het indirect doden van dieren of het aantasten van de functionaliteit van nesten en dus tot een overtreding van artikel 3.1, lid 1 en 2.

De vogelsoorten die jaar op jaar gebruik maken van hetzelfde nest verdeeld over vier categorieën waarvan de nesten een jaarronde bescherming genieten. Ook is er een vijfde categorie van vogels waarvan een inventarisatie van de nesten gewenst kan zijn.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn vallen alle dieren uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel a,
- het Verdrag van Bern, bijlage II,
- het Verdrag van Bonn, bijlage I,

en alle planten uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel b,
- het Verdrag van Bern, bijlage I.

Volgend artikel 3.5 is het verboden om, voorzover het soorten betreft uit bovenstaande bijlagen:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. opzettelijk dieren te verstoren;
3. opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen;

4. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
5. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

In de genoemde bijlagen van de verdragen van Bern en Bonn staan ook diverse vogelsoorten genoemd. Dit betekend dat voor deze soorten het (ver)storen ook verboden is wanneer dit geen effect heeft op de instandhouding van de betreffende soort.

Beschermingsregime andere soorten
Onder het 'beschermingsregime andere soorten' vallen een aantal soorten waarvoor er geen Europese verplichting ligt tot bescherming. Nederland geeft zo uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantensoorten te beschermen.

Volgens artikel 3.10. is het verboden om, voorzover het soorten uit deze lijst betreft:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
3. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onder dit beschermingsregime vallen ook een groot aantal zeer algemene zoogdieren en amfibieën. Een groot deel van deze algemene soorten zijn door de provincies en het ministerie van EZ voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Ontheffing en vrijstellingen
Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken of Gedeputeerde Staten, en geven een initiatiefnemer om onder voorwaarden de wet te overtreden. Vrijstellingen worden gegeven door de Minister van Economische zaken of Provinciale Staten en beschrijven handelingen en situaties waarin de wet niet van toepassing is.

Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen of het verkrijgen van een vrijstelling kan alleen wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- geen negatief effect is op de staat van instandhouding van de soort;
- en er voldaan is aan de in de wet genoemde belangen (artikel 3.3, lid 4b, artikel 3.8, lid 5b en artikel 3.10, lid 2).

Voor het beschermingsregime overige soorten is het voldoende als er voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang.

Bescherming van houtopstanden

Een houtopstand beslaat een oppervlakte van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting van meer dan twintig bomen, gerekend over het totaal aantal rijen.

Volgens artikel 4.2 vallen buiten de bescherming houtopstanden:

- houtopstanden binnen door de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom houtopstanden;
- houtopstanden op erven of in tuinen en fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen bedoeld als kerstbomen en niet ouder dan twintig jaar en kweekgoed;
- uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- het dunnen van een houtopstand;
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa en die:
    - ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
    - bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid bestaande uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter;
    - zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Volgens artikel 4.2 is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Dit geldt niet voor het periodiek vellen van griend- of hakhout. Binnen drie jaar moet het gevelde deel weer zijn herplant.

Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of de werkzaamheden voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

Regelink
Ecologie & Landschap

Soortgericht onderzoek

Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht

In het kader van de Wet natuurbescherming

In opdracht van: Bouwonderneming Goevaers & Zn. B.V.

Colofon

Tekst, foto's en samenstelling	[redacted]
In opdracht van	Bouwonderneming Goevaers & Zn. B.V.
Naam opdrachtgever	[redacted]
Rapportnummer	RA17460-01
Status rapport	Definitief
Datum oplevering rapport	19 juli 2018
Aantal pagina's	25
Collegiale toets	[redacted]
Wijze van citeren	[redacted] 2018. Soortgericht onderzoek Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht. In het kader van de Wet natuurbescherming. Rapport RA17460-01, Regelink Ecologie & Landschap, Wageningen.

Regelink Ecologie & Landschap
Postbus 618
6700 AP, Wageningen
085-7737676
info@regelink.net
www.regelink.net

Lid Netwerk Groene Bureaus

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Doel 5

1.3 Leeswijzer 5

2. Werkwijze en inspanning 6

2.1 Vleermuizen 7

2.2 Huismus 7

2.3 Gierzwaluw 7

2.4 Volledigheid inventarisatie 8

3. Omschrijving plangebied 9

4. Resultaten 10

4.1 Vleermuizen 10

4.2 Huismus 11

4.3 Gierzwaluw 11

5. Ingreep 12

6. Toetsing aan de Wet natuurbescherming 13

6.1 Effectbepaling 13

6.2 Toetsing Wet natuurbescherming 13

7. Conclusies en aanbevelingen 15

7.1 Conclusies 15

7.2 Aanbevelingen 16

8. Bronnen 17

8.1 Literatuur 17

8.2 Websites 17

Bijlage 1. Waarnemingskaarten 19

Bijlage 2. Wet- en regelgeving 21

8.3 Wet natuurbescherming 21

8.4 Natuurnetwerk Nederland 24

8.5 Wet dieren 24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, RO groep Zuid wil in het plangebiedBoschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht sloop en herinrichtingswerkzaamheden uit laten voeren.

Volgens nationale en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan de ingreep onderzoek te doen naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

Uit een ecologische potentie-inschatting van LievenseCSO (van de Craats, 2017) blijkt dat in het plangebied mogelijk gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen aanwezig zijn. Gierzwaluwen, huismussen en alle soorten vleermuizen zijn beschermd. Daarom heeft Regelink Ecologie & Landschap in opdracht van RO groep Zuid in het plangebied onderzoek naar gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen uitgevoerd.

1.2 Doel

Met behulp van dit onderzoek worden de volgende vragen beantwoord:

- Zijn nestlocaties van gierzwaluwen aanwezig in het plangebied?
- Zijn nestlocaties van huismussen aanwezig in het plangebied?
- Welke soorten vleermuizen komen voor in het plangebied?
- Welke functies heeft het plangebied voor de aanwezige soorten vleermuizen?
- Leidt de ingreep tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming?

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden werkwijze en inspanning beschreven, hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 0 worden de resultaten van het vleermuisonderzoek gepresenteerd. De ingreep wordt in hoofdstuk 5 omschreven. Vervolgens zijn de mogelijke effecten van de ingreep gerelateerd aan de aanwezige soorten vleermuizen en getoetst aan de Wet natuurbescherming (hoofdstuk 6). In hoofdstuk 0 volgen de conclusies en aanbevelingen. Ten slotte is een korte literatuurlijst opgenomen (hoofdstuk 8).

Bij het opstellen van deze rapportage is uitgegaan van de definities zoals aanwezig op de website van Regelink Ecologie & Landschap[1].

[1] http://www.regelink.net/kenniscentrum/definities-vleermuizenonderzoek/

2. Werkwijze en inspanning

In het kraamseizoen van gewone dwergvleermuis in 2017 en paarseizoen voor gewone dwergvleermuis / broedseizoen van vogels in 2018 werd het plangebied Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht geïnventariseerd op vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Alle onderzoeken zijn uitgevoerd door ecologen in dienst bij Regelink Ecologie & Landschap. De toegepaste onderzoeksmethoden worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

Tijdens alle bezoeken waren de weersomstandigheden geschikt voor het inventariseren van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen (Tabel 1).

Tabel 1. Datum, tijdstip en weersomstandigheden tijdens de inventarisaties.

Datum	Tijdstip	Onderzochte functies	Naam medewerker	Weersomstandigheden
16-08-2017	22:00 – 00:00	**Vleermuis:** Vliegroute, foerageergebied, paarverblijfplaats, middernachtelijk zwermgedrag winterverblijfplaats	S. Houben	19 ºC, licht bewolkt, droog, 0 Bft
05-09-2017	23:00 – 01:00	Vliegroute, foerageergebied, paarverblijfplaats,	R. Schreurs	22 ºC, licht bewolkt, droog, 2 Bft
24-04-2018	7:15 – 9:15	**Huismus:** Nestlocaties, foerageergebied	L. Schat	11 ºC, licht bewolkt, droog, 3 Bft
09-05-2018	8:00 – 10.00	**Huismus:** Nestlocaties, foerageergebied	L. Schat	17 ºC, onbewolkt, droog, 2 Bft
22-05-2018	21:30-23:30	**Vleermuis:** vliegroute, foerageergebied, kraamverblijfplaats, zomerverblijfplaats	R. Schreurs	16 ºC, licht bewolkt, droog, 0 Bft
20-06-2018	22:30 – 00:30	**Vleermuis:** (laatvlieger) Vliegroute, foerageergebied, kraamverblijfplaats, zomerverblijfplaats	R. Schreurs	25 ºC, licht bewolkt, droog, 0 Bft
21-06-2018	03:00 – 05:00	**Vleermuis:** Vliegroute, foerageergebied, kraamverblijfplaats, zomerverblijfplaats	R. Schreurs	19 ºC, licht bewolkt, droog, 3 Bft

07-06-2018	20:00 – 22:00	**Gierzwaluw**: Nestlocaties	L. Schat	23 ºC, zwaar bewolkt, droog, 2 Bft
20-06-2018	20:30 – 22:40	**Gierzwaluw**: Nestlocaties	L. Schat	21 ºC, onbewolkt, droog, 2 Bft
02-07-2018	20:30 – 22:30	**Gierzwaluw**: Nestlocaties	L. Schat	22 ºC, onbewolkt, droog, 3 Bft

2.1 Vleermuizen

Tijdens de veldbezoeken werd op grond van geluid en zicht geïnventariseerd. Met behulp van een heterodyne batdetector met opname- en vertragingsfunctie (type: Petterson D240x) werd de echolocatie die vleermuizen uitzenden hoorbaar gemaakt voor mensen.

Wanneer de soort op grond van frequentie, klank en ritme niet met zekerheid kon worden bepaald, werd een opname gemaakt met een extern opnameapparaat (type: Roland Edirol R09H). Met behulp van het computerprogramma Batsound werden de opnamen nader geanalyseerd. Hierbij werden de criteria toegepast zoals beschreven door Arjan Boonman (www.batecho.eu). Voor sociale geluiden van vleermuizen werd gebruik gemaakt van Middleton (2014) en Pfalzer (2002). Door daarnaast zoveel mogelijk visueel waar te nemen werd de determinatie geverifieerd en werd het gedrag (en daarmee vaak de functie van het gebied) vastgesteld.

Gedurende het voorjaar (tussen mei en augustus) werden de bezoeken direct vanaf zonsondergang tot twee uur na zonsondergang of vanaf twee uur voor zonsopkomst tot zonsopkomst uitgevoerd. Gedurende de nazomer (augustus tot oktober) werden de bezoeken tussen een uur na zonsondergang en een uur voor zonsopkomst uitgevoerd. In deze periode werd minimaal twee uur geïnventariseerd.

De inventarisaties werden postend en lopend uitgevoerd. Het plangebied en het omliggende gebied werden meerdere keren doorkruist.

2.2 Huismus

Tijdens de veldbezoeken voor de huismus is het plangebied met behulp van zicht en gehoor geïnventariseerd. Daarbij is gelet op de aanwezigheid van geschikt foerageergebied, foeragerende huismussen, huismussen die met nestmateriaal of voedsel sleepten, zingende mannetjesmussen en huismussen die de gebouwen invlogen. De bezoeken vonden plaats op 24 april en 9 mei 2018. Met de twee gerichte veldbezoeken binnen de periode van 1 april tot en met 15 mei is voldaan aan de juiste onderzoeksinspanning als beschreven in het Kennisdocument. De verrichte onderzoeksinspanning bij geschikte weersomstandigheden geven voldoende zekerheid om de aanwezigheid van de huismus in het plangebied uit te sluiten of vast te stellen.

2.3 Gierzwaluw

Het onderzoek naar de aanwezigheid van gierzwaluwen bestond uit drie veldbezoeken op 7 juni, 20 juni en 2 juli 2018. Tijdens deze inventarisaties werd gelet op laag door het plangebied vliegende en roepende gierzwaluwen, gierzwaluwen die panden in- en uitvlogen en het geluid van roepende jongen. Het

plangebied werd op drie avonden tot zonsondergang met tussenposen geïnventariseerd. Hiermee kan de aanwezigheid van gierzwaluwen met voldoende zekerheid worden aangetoond

2.4 Volledigheid inventarisatie

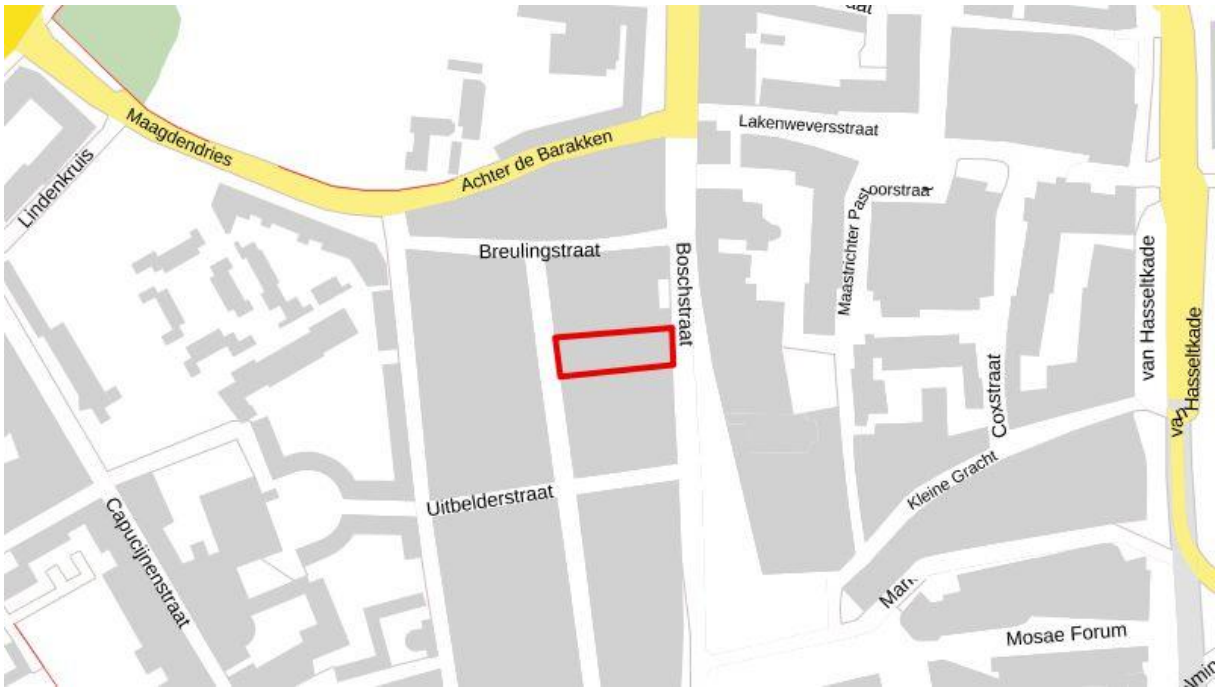
De inventarisatie voor vleermuizen is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol 2017 zoals vastgesteld door de Gegevensautoriteit Natuur. De onderzoeken naar de huismus en de gierzwaluw zijn uitgevoerd volgens de BIJ12 Kennisdocumenten voor deze soorten.

De inventarisatie is een steekproef gebaseerd op momentopnames. Hierdoor is niet uitgesloten dat soorten en functies die niet waargenomen werden op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is acceptabel omdat de Wet natuurbescherming een initiatiefnemer vraagt te doen wat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden.

Met de gekozen methode en inspanning is voldoende invulling gegeven aan artikel 1.11 (zorgplicht) van de Wet natuurbescherming. Wat betreft het onderhavige onderzoek heeft de initiatiefnemer gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden.

3. Omschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht in de provincie Limburg. In Figuur 1 is de begrenzing van het plangebied met rood aangegeven. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.450 m². Het plangebied wordt aan de zuid- en noordzijde begrensd door andere panden aan de Batterijstraat en Boschstraat en de tuinen van deze panden. Aan de overzijde (westzijde) van de panden aan de Batterijstraat staan huizen met bakstenen muren en dakpannen. Aan de oostzijde van het plangebied grenst de Boschstraat, met bomen en parkeerplaatsen. De panden aan de overzijde van Boschstraat 76 zijn van bakstenen en hebben pannendaken.



Figuur 1. Ligging van het plangebied, met de begrenzing in rood aangegeven. © Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn, 2018.

Binnen het plangebied zijn de volgende ecotopen aanwezig (zie van der Craats, 2017):

- Een gebouw met baksteenmuren, gepleisterde voorgevel, met een dak dat deels hellend is met dakpannen en deels plat met grind, en een spouwmuur;
- Een gebouw met baksteenmuren waarvan een deel gepleisterd is, open stootvoegen en een dak met dakpannen.
- Een binnenplaats met parkeerplaats, fietsenhok, klimop en borders met planten.

4. Resultaten

4.1 Vleermuizen

Gedurende het onderzoek werd binnen het plangebied de gewone dwergvleermuis *(Pipistrellus pipistrellus)* waargenomen.

Hieronder worden de waarnemingen en functies weergegeven. Waarnemingskaarten zijn opgenomen in Bijlage 1 .

4.1.1 Per soort

Gewone dwergvleermuis

Tijdens de inventarisaties werden verspreid over het plangebied maximaal vier gewone dwergvleermuizen tegelijkertijd foeragerend waargenomen. De meeste waarnemingen werden gedaan op de binnenplaats. Tijdens het paarseizoen is één roepend mannetje gehoord. In het kraamseizoen zijn twee zomerverblijven aangetroffen.

4.1.2 Per functie

Foerageergebied

Binnen het plangebied werden gedurende alle bezoeken foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Het hoogste aantal dieren die tegelijk binnen het plangebied aanwezig waren was vier. Op grond van de duur dat de dieren binnen het plangebied het plangebied aanwezig waren kan gesteld worden dat de binnenplaats, samen met de tuinen van de twee naastgelegen panden tot essentieel foerageergebied van gewone dwergvleermuis behoort.

De gewone dwergvleermuizen foerageren rond de bomen in de tuinen van de naastgelegen tuinen en gebruiken de binnenplaats voornamelijk om van de ene tuin naar de andere tuin te komen. Op de binnenplaats zelf is weinig tot geen dekking aanwezig.

Vliegroutes

Lijnvormige elementen zijn niet binnen het plangebied aanwezig, essentiële vliegroutes zijn dan ook niet aanwezig in het plangebied.

Vaste rust- en/of verblijfplaatsen

In de zomermaanden werden twee zomerverblijven van gewone dwergvleermuis waargenomen aan de zuidelijke kopgevel van het pand aan de Batterijstraat.

Tijdens de paarperiode (augustus – september) is een roepend mannetje gewone dwergvleermuis waargenomen. Gewone dwergvleermuizen vliegen al roepend rond om vrouwtjes naar hun paarverblijfplaats te lokken. Doordat zij hierbij door hun hele territorium vliegen is het doorgaans lastig om de exacte paarverblijfplaats te lokaliseren. Op basis van het waargenomen gedrag in het veld is daarom de ligging van de paarverblijfplaatsen geïnterpreteerd en weergegeven op de waarnemingenkaart.

De paarverblijfplaats lijkt op dezelfde locatie te zijn als een van de zomerverblijven

4.2 Huismus

Binnen het plangebied zijn geen nestlocaties van de huismus (*Passer domesticus*) waargenomen.

4.3 Gierzwaluw

Binnen het plangebied is één nestlocatie van de gierzwaluw (*Apus apus*) waargenomen. Deze nestlocatie bevond zich aan de zuidelijke kopgevel van het pand aan de Batterijstraat.

5. Ingreep

De initiatiefnemer is van plan om in het plangebied aan deBoschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht herontwikkelingswerkzaamheden uit te voeren. Ingrepen die daartoe in het plangebied moeten plaatsvinden bestaan voornamelijk uit:

- slopen van het pand aan de Batterijstraat 13, 15 en 17;
- realiseren nieuwbouw (hotelpand) aan de Batterijstraat met een iets groter oppervlak dan de huidige bebouwing;
- verwijderen fietsenstalling;
- herinrichten van de binnenplaats, inclusief het verwijderen van borders en de aanplant van bomen.

Het pand aan de Boschstraat blijft vooralsnog ongewijzigd. Mogelijk gaan er in de toekomst renovatiewerkzaamheden plaatsvinden aan het dak van de Boschstraat 76, om deze reden is het pand meegenomen in het onderzoek.

6. Toetsing aan de Wet natuurbescherming

6.1 Effectbepaling

6.1.1 Gewone dwergvleermuis

In het plangebied is een zomerverblijfplaats en een zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuizen aanwezig. Bij de sloop van het pand aan de Batterijstraat verdwijnen deze twee verblijfplaatsen.

Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Essentiële vliegroutes worden daarom niet in het plangebied verwacht.

Het plangebied wordt als foerageergebied gebruikt door gewone dwergvleermuis. Door de lange verblijfsduur van foeragerende dieren is het plangebied essentieel foerageergebied. De sloop van het pand aan de Batterijstraat kan daarom een indirect effect hebben op de functionaliteit van verblijfplaatsen in en rond het plangebied.

6.1.2 Huismus

Binnen het plangebied zijn geen nestlocaties of foerageergebied van de huismus gevonden. De geplande werkzaamheden hebben dan ook geen effect op de huismus.

6.1.3 Gierzwaluw

Binnen het plangebied is één nestlocatie van gierzwaluw waargenomen bij het pand aan de Batterijstraat. Als gevolg van de sloop van het pand gaat deze nestlocatie verloren.

6.2 Toetsing Wet natuurbescherming

6.2.1 Gewone dwergvleermuis

Lokale gunstige staat van instandhouding

In de huidige situatie zijn er twee verblijven van gewone dwergvleermuis aanwezig. Deze verblijven worden gebruikt als zomerverblijf en als zomer- en paarverblijf. Met de ingreep verdwijnen deze verblijven; om een verslechtering van de staat van instandhouding te voorkomen dienen er alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd te worden. Ook kan de ingreep effect hebben op het nu aanwezige foerageergebied. Verdwijnen van een deel van het foerageergebied kan leiden tot een afname van de effectiviteit van de aanwezige verblijfplaatsen, dit is met enkele maatregelen te verhelpen waardoor de staat van instandhouding niet in het geding komt.

Verbodsbepalingen

Door de sloop van het pand aan de Batterijstraat verdwijnt een zomerverblijf en een zomer- en paarverblijf. Daarnaast kan de realisatie van het hotel een effect hebben op een deel van het essentiële foerageergebied. Deze negatieve effecten leiden tot een overtreding van Artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming, te weten:

- Artikel 3.5, lid 1: als gevolg van de voorgenomen ingreep kunnen gewone dwergvleermuizen worden gedood.
- Artikel 3.5, lid 2: als gevolg van de voorgenomen ingreep kunnen gewone dwergvleermuizen worden verstoord.
- Artikel 3.5, lid 4: als gevolg van de voorgenomen ingreep verdwijnen twee zomer- en paarverblijven van gewone dwergvleermuis, hierdoor worden twee zomer- en paarverblijven beschadigd en vernield.

6.2.2 Huismus

Uit de effectbepaling blijkt dat negatieve effecten niet aan de orde zijn, is een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

6.2.3 Gierzwaluw

Lokale gunstige staat van instandhouding

In de huidige situatie is een nestlocatie van gierzwaluw in het plangebied aanwezig. Met de ingreep verdwijnt deze nestlocatie, om een verslechtering van de staat van instandhouding te voorkomen moeten er alternatieve nestlocaties voor gierzwaluwen gerealiseerd worden.

Verbodsbepalingen

Door de sloop van het pand aan de Batterijstraat verdwijnt een nestlocatie van gierzwaluw. Deze negatieve effecten leiden tot een overtreding van Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming, te weten:

- Artikel 3.1, lid 1: als gevolg van de voorgenomen ingreep kunnen gierzwaluwen worden gedood.
- Artikel 3.1, lid 2: als gevolg van de voorgenomen ingreep kunnen nesten of eieren van gierzwaluwen worden vernield of beschadigd.
- Artikel 3.1, lid 4: als gevolg van de voorgenomen ingreep kunnen gierzwaluwen worden verstoord
- Artikel 3.5, lid 1: als gevolg van de voorgenomen ingreep kunnen gierzwauwen worden gedood.
- Artikel 3.5, lid 2: als gevolg van de voorgenomen ingreep kunnen gierzwaluwen worden verstoord.
- Artikel 3.5, lid 4: als gevolg van de voorgenomen ingreep kunnen voortplantingsplaatsen van gierzwaluw worden vernield of beschadigd.

7. Conclusies en aanbevelingen

7.1 Conclusies

Algemeen

- Omdat het onderzoek naar vleermuizen heeft plaatsgevonden volgens het Vleermuisprotocol 2017 kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.
- Omdat het onderzoek naar de huismus heeft plaatsgevonden volgens het BIJ12 Kennisdocument huismus, kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.
- Omdat het onderzoek naar de gierzwaluw heeft plaatsgevonden volgens het BIJ12 Kennisdocument gierzwaluw, kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.
- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Resultaten

- Het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis. Op basis van de lange verblijfsduur van de vleermuizen in het plangebied betreft het essentieel foerageergebied.
- Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Het is waarschijnlijk dat in het plangebied geen essentiële vliegroutes aanwezig zijn.
- Twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn binnen het plangebied aangetroffen. Een van deze verblijven was een zomerverblijf, de andere verblijfplaats was een zomer- en paarverblijf. Er zijn geen aanwijzingen voor winterverblijven voor grotere aantallen dieren.
- De huismus is niet waargenomen binnen het plangebied.
- Binnen het plangebied is een nestlocatie van de gierzwaluw aangetroffen.

Effecten

- Met het uitvoeren van de werkzaamheden kan het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis minder effectief worden, wanneer er geen maatregelen worden genomen.
- Met het uitvoeren van de werkzaamheden verdwijnt een zomerverblijf en een zomer- paarverblijf van de gewone dwergvleermuis.
- De ingreep heeft geen effect op de huismus.
- Met het uitvoeren van de werkzaamheden verdwijnt een nestlocatie van de gierzwaluw.

Toetsing

- Met het uitvoeren van de werkzaamheden worden voor de gewone dwergvleermuis lid 1, 2 en 4 van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming overtreden.
- Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt voor de huismus de Wet natuurbescherming niet overtreden.

- Met het uitvoeren van de werkzaamheden worden voor de gierzwaluw artikel 3.1, lid 1, 2 en 4 en artikel 3.5, lid 1, 2, 4 van de Wet natuurbescherming overtreden.

7.2 Aanbevelingen

- Voor het uitvoeren van de werkzaamheden moet een mitigatieplan opgesteld worden waarmee overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen of zoveel mogelijk voorkomen kan worden.

8. Bronnen

8.1 Literatuur

Barataut, M., 2015. Acoustic Ecology of European Bats. Species Identification, Studiy of their Habitats and Foraging Behaviour. Biotope, Mèze. Muséum national d'Histoire naturelle, Paris [Inventaires et biodiversité series].

Broekhuizen, S., K. Spoelstra, J.B.M. Thissen, K.J. Canters, J.C. Buys, 2016. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. KNNV Uitgeverij, Zeist.

Dietz, C., O. von Helversen & D. Nill, 2011. Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noord-West Afrika. Tirion Natuur.

Middleton, N., A. Froud & K. French. (2014) Social Calls of the Bats of Britain and Ireland. Pelagic Publishing, Exeter.

Ministerie van EL&I, 2010. Buiten aan het Werk. Houd tijdig rekening met beschermde planten en dieren! Brochure. [http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2010/03/01/buiten-aan-het-werk-houd-tijdig-rekening-met-beschermde-dieren-en-planten.html (19-7-2018)].

Pfalzer, G., 2002.Inter- und intraspezifische Variabilität der Soziallaute. Fachbereich Biologie der Universität Kaiserslautern.

Sachteleben, J. & O. von Helversen, 2006. Songflight behaviour and mating system of the pipistrelle bat (pipistrellus pipistrellus) in an urban habitat. In: Acta Chiropterologica 8(2): 391-401.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus.* Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Huismus *Passer domesticus.* Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

Van de Craats, A., 2017. Quickscan Natuurwetgeving. Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht. 17A051.RAP001.Qsn, LievenseCSO

Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging, 2017. Vleermuisprotocol 2017, maart 2017. [http://www.netwerkgroenebureaus.nl/werken-aan-kwaliteit/vleermuisprotocol. (19-7-2018)].

8.2 Websites

www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/

www.batecho.eu

www.telmee.nl

www.vleermuis.net

www.waarneming.nl

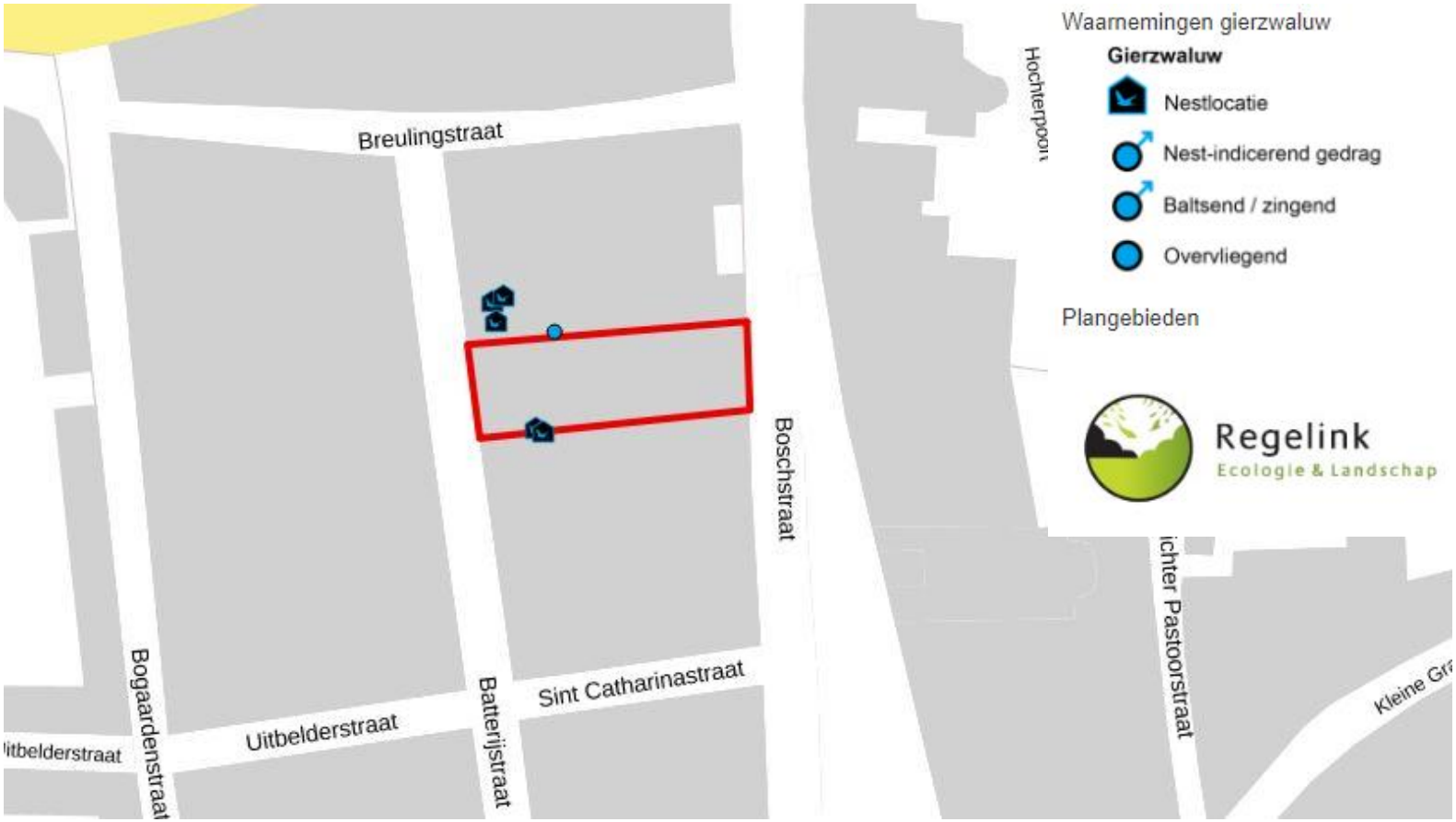
www.zoogdieratlas.nl

www.zoogdiervereniging.nl

http://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2017-03-01

Bijlage 1. Waarnemingskaarten

Figuur 2. Waarnemingen van de gewone dwergvleermuis in het plangebied (in rood weergegeven). De symbolen voor roepende en foeragerende dieren betreffen waarnemingen van waargenomen gedrag van de betreffende soorten en zijn niet indicatief voor het aantal dieren. © Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn, 2018.



Figuur 3. Waarnemingen van gierzwaluwen in en rondom het plangebied (in rood weergegeven). Een nestlocatie is waargenomen aan de zuidgevel van de Batterijstraat. De andere nestlocatie die tegen het plangebied aan ligt, is de overstaande gevel van Batterijstraat 21. © Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn, 2018.

Bijlage 2. Wet- en regelgeving

8.3 Wet natuurbescherming

8.3.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, aangevuld met nationale bepalingen. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent drie pijlers, namelijk:

- bescherming van Natura 2000-gebieden,
- bescherming van soorten,
- bescherming van houtopstanden.

Daarnaast is er een belangrijke plaats ingeruimd voor de zorgplicht (artikel 1.11). Vanuit deze zorgplicht moeten handelingen achterwege blijven waarvan men kan vermoeden zij nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden of soorten.

In dit hoofdstuk volgt een eenvoudige weergave van de essentie van de Wet natuurbescherming, voor zover deze betrekking heeft op ruimtelijke ontwikkelingen en festiviteiten. Verbodsartikelen worden voor de leesbaarheid vereenvoudigd weergegeven. Raadpleeg voor de exacte formulering de wetstekst (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2016-34.html).

8.3.2 Bescherming Natura 2000-gebieden

Vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben de lidstaten de verplichting om speciale beschermingszones aan te wijzen. Deze speciale beschermingszones heten Natura 2000-gebieden. Elk Natura 2000-gebied heeft instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van:

- leefgebieden voor vogelsoorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Vogelrichtlijn, en/of
- natuurlijke habitats en de habitats van soorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Habitatrichtlijn.

Verboden (volgens artikel 2.7, lid 2) is elke activiteit (in de wet: project of handeling) zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of,
- een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De activiteit kan alleen doorgang vinden als Gedeputeerde Staten van de provincie waarin de activiteit plaatsvindt een vergunning verlenen. Voor diverse werkzaamheden in nationaal belang (zoals werkzaamheden rond de hoofdspoorwegen) is de minister van Economische Zaken bevoegd gezag.

8.3.3 Bescherming van soorten

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes:

- beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn,
- beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn,
- beschermingsregime andere soorten.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn
Onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels. Op basis van artikel 3.1 is het verboden om:

1. opzettelijk vogels te doden of te vangen;
2. opzettelijk vogelnesten, -rustplaatsen en -eieren te vernielen of te beschadigen of vogelnesten weg te nemen;
3. eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben;
4. opzettelijk vogels te storen.

Het verbod om vogels opzettelijk te storen geldt niet wanneer dit niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort. Bij werkzaamheden in het broedseizoen kan het verlaten van nesten als gevolg van verstoring leiden tot het indirect doden van dieren of het aantasten van de functionaliteit van nesten en dus tot een overtreding van artikel 3.1, lid 1 en 2.

De vogelsoorten die jaar op jaar gebruik maken van hetzelfde nest zijn verdeeld over vier categorieën waarvan de nesten een jaarronde bescherming genieten. Ook is er een vijfde categorie van vogels waarvan een inventarisatie van de nesten gewenst kan zijn (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn
Onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn vallen

alle dieren uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel a,
- het Verdrag van Bern, bijlage II,
- het Verdrag van Bonn, bijlage I,

en alle planten uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel b,
- het Verdrag van Bern, bijlage I.

Volgend artikel 3.5 is het verboden om, voor zover het soorten betreft uit bovenstaande bijlagen:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. opzettelijk dieren te verstoren;
3. opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen;

4. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
5. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

In de genoemde bijlagen van de verdragen van Bern en Bonn staan ook diverse vogelsoorten genoemd. Dit betekent dat voor deze soorten het (ver)storen ook verboden is wanneer dit geen effect heeft op de instandhouding van de betreffende soort.

Beschermingsregime andere soorten
Onder het 'beschermingsregime andere soorten' vallen een aantal soorten waarvoor er geen Europese verplichting ligt tot bescherming. Nederland geeft zo uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantensoorten te beschermen.

Volgens artikel 3.10. is het verboden om, voor zover het soorten uit deze lijst betreft:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
3. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onder dit beschermingsregime vallen ook een groot aantal zeer algemene zoogdieren en amfibieën. Een groot deel van deze algemene soorten zijn door de provincies en het ministerie van EZ voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Ontheffing en vrijstellingen
Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken of Gedeputeerde Staten, en geven een initiatiefnemer de mogelijkheid om onder voorwaarden de wet te overtreden. Vrijstellingen worden gegeven door de Minister van Economische zaken of Provinciale Staten en beschrijven handelingen en situaties waarin de wet niet van toepassing is.

Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen of het verkrijgen van een vrijstelling kan alleen wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- geen negatief effect is op de staat van instandhouding van de soort;
- en er voldaan is aan de in de wet genoemde belangen (artikel 3.3, lid 4b, artikel 3.8, lid 5b en artikel 3.10, lid 2).

Voor het beschermingsregime overige soorten is het voldoende als er voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang.

8.3.4 Bescherming van houtopstanden

Een houtopstand beslaat een oppervlakte van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting van meer dan twintig bomen, gerekend over het totaal aantal rijen.

Volgens artikel 4.2 vallen buiten de bescherming houtopstanden:

- houtopstanden binnen door de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom houtopstanden;
- houtopstanden op erven of in tuinen en fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen bedoeld als kerstbomen en niet ouder dan twintig jaar en kweekgoed;
- uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- het dunnen van een houtopstand;
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa en die:
    - ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
    - bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid bestaande uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter;
    - zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Volgens artikel 4.2 is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Dit geldt niet voor het periodiek vellen van griend- of hakhout. Binnen drie jaar moet het gevelde deel weer zijn herplant.

Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of de werkzaamheden voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

8.4 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) bestaat uit planologisch beschermde gebieden die zijn aangewezen om ecologische verbindingen te realiseren tussen belangrijke natuurgebieden. Deze natuurgebieden en de verbindingen daartussen vormen samen een ecologisch netwerk. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN mogen niet door een ingreep worden aangetast. Alle (mogelijke) effecten van een voorgenomen ingreep moeten daarop dan ook worden getoetst. De provincie waarbinnen het plangebied valt geeft invulling aan het NNN en is daartoe het bevoegd gezag. Voor meer informatie over het NNN en het toetsingskader zie http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/natuurnetwerk-nederland.

8.5 Wet dieren

De Wet natuurbescherming kent geen verbod op het verwonden van dieren. Dit is namelijk al verboden in de Wet dieren. Volgens artikel 2.1 van de Wet dieren, eerste lid, is het namelijk verboden om:

- zonder redelijk doel of met overschrijding van hetgeen ter bereiking van zodanig doel toelaatbaar is, bij een dier pijn of letsel te veroorzaken dan wel de gezondheid of het welzijn van het dier te benadelen.

De Wet dieren kent een ontheffingsmogelijkheid, maar alleen als het belang van het welzijn van dieren zich er niet tegen verzet. Een ontheffing is niet nodig wanneer vaststaat dat het mogelijk verwonden van dieren een ‘redelijk doel’ dient, of ‘noodzakelijk’ is. In deze rapportage wordt niet getoetst aan de Wet dieren.

Regelink
Ecologie & Landschap

Mitigatieplan gewone dwergvleermuis en gierzwaluw

Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht

In het kader van de Wet natuurbescherming

In opdracht van: Bouwregisseurs

Colofon

Tekst, foto's en samenstelling	[redacted]
In opdracht van	Bouwregisseurs
Naam opdrachtgever	[redacted]
Rapportnummer	RA17460-01
Status rapport	Definitief
Datum oplevering rapport	19 juli 2018
Aantal pagina's	23
Collegiale toets	[redacted]
Wijze van citeren	[redacted] 2018. Mitigatieplan gewone dwergvleermuis en gierzwaluw Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht. In het kader van de Wet natuurbescherming. Rapport RA17460-01, Regelink Ecologie & Landschap, Mheer.

Regelink Ecologie & Landschap
Postbus 618
6700 AP, Wageningen
085-7737676
info@regelink.net
www.regelink.net

Lid Netwerk Groene Bureaus

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Doel 4

2. Huidige situatie 5

2.1 Ligging plangebied 5

2.2 Beschermde soorten 5

3. Ingreep 6

3.1 Omschrijving ingreep 6

3.2 Voorwaarden voor een ontheffing 6

4. Mitigerende maatregelen 11

4.1 Gewone dwergvleermuis 11

4.2 Gierzwaluw 14

4.3 Overige maatregelen 16

5. Bronnen 17

5.1 Literatuur 17

5.2 Websites 17

Bijlage 1. Wet natuurbescherming 19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

RO groep Zuid is voornemens ‘Grand Hotel Maastricht’ te realiseren in het plangebied aan de Boschstraat 76 en de Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht. In 2017 is een ecologische quickscan uitgevoerd in het plangebied door LievenseCSO (Boer, 2017). Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er soortgericht onderzoek plaats moest vinden naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Dit onderzoek is in het najaar van 2017 en de lente en zomer van 2018 uitgevoerd door Regelink Ecologie & Landschap (Wiltink, 2018).

In dit onderzoek zijn verblijfplaatsen en foerageergebied van gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en een nestlocatie van gierzwaluw (*Apus apus*) aangetroffen.

Deze bovengenoemde soorten zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. In het kader van de zorgplicht (artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming) en het voorkomen van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming moeten bij de geplande ingrepen voor de gewone dwergvleermuis en gierzwaluw mitigerende maatregelen worden getroffen. Dat zijn maatregelen die erop gericht zijn negatieve effecten op deze soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten.

1.2 Doel

De voorliggende rapportage beschrijft de handelingen die moeten worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te verzachten. Het rapport beantwoordt de volgende vragen:

- In welke periode dient de ingreep te worden uitgevoerd om negatieve effecten op gewone dwergvleermuis en gierzwaluw zoveel mogelijk te voorkomen?
- Welke aanpassingen in de werkwijze tijdens de ingreep kunnen negatieve effecten op gewone dwergvleermuis en gierzwaluw zoveel mogelijk voorkomen?
- Welke voorwaarden moeten aan de ingreep gesteld worden om de functionaliteit van het leefgebied voor gewone dwergvleermuis en gierzwaluw te behouden?

Bij het opstellen van deze rapportage is uitgegaan van de definities zoals weergegeven op de website van Regelink Ecologie & Landschap[1].

[1] http://www.regelink.net/kenniscentrum/definities-vleermuizenonderzoek/

2. Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

Voor een beschrijving van het plangebied wordt verwezen naar pagina 2 tot 4 van de quickscan natuurwetgeving (Boer, 2017)

2.2 Beschermde soorten

Tijdens de veldbezoeken zijn verblijfplaatsen en foerageergebied van gewone dwergvleermuis en een nestlocatie van gierzwaluw waargenomen.

2.2.1 Gewone dwergvleermuis

In het najaar van 2017 zijn tijdens de paarperiode op twee plekken roepende mannetjes gewone dwergvleermuizen waargenomen. Het gaat hier om één mannetje die zijn territorium op de binnenplaats van het plangebied heeft. De paarverblijfplaats is aanwezig op de zuidgevel van het pand aan de Batterijstraat. Ook werden in het najaar foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen op de binnenplaats van het plangebied.

In de kraamperiode van 2018 werden wederom foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen binnen het plangebied. Gezien de duur dat deze dieren in het plangebied verbleven gaat het om essentieel foerageergebied. Daarnaast zijn er in deze periode twee zomerverblijven aangetroffen op de zuidgevel van het pand aan de Batterijstraat. Een van deze zomerverblijven is op dezelfde locatie als het paarverblijf.

De volgende functies van gewone dwergvleermuis zijn binnen het plangebied gevonden:

- Zomerverblijf,
- Zomer- / paarverblijf,
- Essentieel foerageergebied.

2.2.2 Gierzwaluw

Tijdens het onderzoek naar gierzwaluw is een nestlocatie aangetroffen binnen het plangebied.

3. Ingreep

3.1 Omschrijving ingreep

De initiatiefnemer is voornemens om in het plangebied aan deBoschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht herontwikkelingswerkzaamheden uit te voeren. Ingrepen die daartoe in het plangebied moeten plaatsvinden bestaan voornamelijk uit:

- Sloop pand aan de Batterijstraat 13, 15 en 17;
- Realiseren nieuwbouw (hotelpand) aan de Batterijstraat met een iets groter oppervlak dan de huidige bebouwing;
- Verwijderen fietsenstalling;
- Herinrichting van de binnenplaats, inclusief het verwijderen van borders en de aanplant van bomen.

Het pand aan de Boschstraat blijft vooralsnog ongewijzigd. Mogelijk gaan er in de toekomst renovatiewerkzaamheden plaatsvinden aan het dak van de Boschstraat 76, om deze reden is het pand meegenomen in het onderzoek.

3.2 Voorwaarden voor een ontheffing

Conform artikel 3.3 lid 4 en artikel 3.8 lid 5 van de Wet natuurbescherming kan een ontheffing alleen worden verstrekt wanneer er is voldaan aan elk van de volgende voorwaarden[2]:

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- de ingreep valt onder een belang;
- de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soorten.

3.2.1 Alternatievenafweging

Er zijn bij de ateliersessies verschillende opties overwogen. Hieronder worden die opties en de keuze die is gemaakt toegelicht:

Om tot een goed inpasbaar ontwerp te komen zijn onder andere ateliersessies gehouden met relevante partijen, waaronder vertegenwoordigers van de afdeling ruimte en de welstands-

[2] Zie de wettekst in http://wetten.overheid.nl/BWBR0037552/2017-09-01#Hoofdstuk3

/monumentencommissie van de gemeente. Tijdens deze ateliersessies zijn verschillende opties onderzocht. Basisuitgangspunt bij alle opties was behoud van het Rijksmonument aan de Boschstraat met algemene ruimten op de begane grond, de zogenaamde ‘boardrooms’, en suites op de verdiepingen. De overige kamers noodzakelijk voor de haalbaarheid dienden te worden ondergebracht aan de Batterijstraat en het binnenterrein. De onderzochte opties zijn in hoofdlijnen samen te vatten tot de volgende opties:

1. Behoud van het pand aan de Batterijstraat en het volledige binnenterrein met één bouwlaag ophogen.
Deze optie is verworpen aangezien:

- het bestaande pand aan de Baterijstraat teveel beperkingen heeft om tot een goede kamerindeling te komen. Tevens heeft het pand aan de Batterijstraat geen behoudens waardige monumentale waarde meer.
- ophogen van het totale binnenterrein met één bouwlaag een te grote verstoring van het milieu op het binnenterrein betekende en het woonmilieu van de omliggende bebouwing onevenredig nadelig werd beïnvloed.
- Volledig bebouwen van het binnenterrein stedenbouwkundig niet wenselijk werd geacht.

2. Nieuwbouw aan de Batterijstraat van 4 bouwlagen met een kap en een nieuwbouw in de vorm van een achterhuis aan de Batterijstraat van 4 bouwlagen. Beide over de volledige breedte van het perceel.
Deze optie is verworpen aangezien:

- De nieuwbouw aan de Batterijstraat gezien de hoogte van 4 lagen en een kap als te zwaar in het straatbeeld werd ervaren en daarmee stedenbouwkundig niet als wenselijk werd gezien.
- De nieuwbouw in de vorm van een achterhuis aan de Batterijstraat stedenbouwkundig als te massaal op het binnenterrein werd ervaren.
- Beide bouwmassa’s gezien hun grootte een te massale ingreep op het binnenterrein inhielden en gezien hun hoogte en de daarmee samenhangende schaduwwerking een grote nadelige invloed hadden op het leefmilieu op het resterende deel van de binnentuin.
- Het woonmilieu van de omliggende panden en percelen gezien het bovenstaande onevenredig nadelig werd beïnvloed.

3. De huidige optie waar uiteindelijk de voorkeur naar uitging aangezien:

- Door het verticaal plaatsen van de bebouwing op het binnenterrein in combinatie met de nieuwe verdiepte tuin er ruimte, licht en lucht gecreëerd wordt op het binnenterrein.

- De nieuwbouw aan de Batterijstraat hierdoor met één laag gereduceerd kn worden.
- Er door de nieuwe deels verdiepte binnentuin er verschillende sferen en milieus gecreëerd worden ieder met een eigen kwaliteit, beplanting en nestmogelijkheden.
- Er meer ruimte ontstaat om groene daken aan te leggen.
- Er stedenbouwkundig een heldere structuur ontstaat bestaande uit een randbebouwing (rijksmonument aan de Boschstraat en nieuwbouw aan de Batterijstraat) met een vrijere en luchtigere bebouwing op het binnenterrein.

Onderstaand wordt toegelicht wat de economische impuls van o.a. de TEFAF zal betekenen voor het project:
Er komen meer en meer signalen binnen bij de TEFAF standhouders dat men behoefte heeft aan een vijfsterrenaccommodatie in Maastricht. Dit betreft niet alleen de standhouder zelf, maar zeer zeker voor de relatie / klant / gast van deze standhouder. Er is in Maastricht te weinig aanbod op dit niveau. Een goed voorbeeld is bijvoorbeeld twee jaar geleden toen PWC (zij nodigen elk jaar hun A Accounts uit) al haar A Accounts ging onderbrengen in kamers buiten Maastricht vanwege het niveau van de hotels (gasten waren verspreid ondergebracht in Kruisheren en Derlon). Omdat alle events rondom de TEFAF in Maastricht plaatsvinden (o.a. feestavond in Rebelle) heeft men in 2018 gelukkig toch weer besloten haar klanten onder te brengen in Maastricht. Dit was niet vanwege het niveau van de hotels, maar vanwege de locatie. De economische impuls voor het vijfsterrenhotel, maar ook voor de directe omgeving is erg groot. Denk alleen maar eens aan Maastricht Aachen Airport, (sterren)restaurants, middenstand kledingzaken tot en met beauty-, en kapsalons etc. De internationale hotelketen alwaar Grand Hotel Maastricht onder zal vallen en haar data / potentieel voor de TEFAF. Daarnaast kent een ieder veelal Maastricht vanwege Rieu, maar zeer zeker op internationaal zakelijk niveau vanwege de TEFAF.

3.2.2 Belangen

De Wet natuurbescherming hanteert een aantal belangen waar een ingreep onder kan vallen. De belangen voor soorten van de Vogelrichtlijn verschillen van de belangen voor soorten van de Habitatrichtlijn. Voor gewone dwergvleermuis gelden de belangen van de habitatrichtlijn, voor gierzwaluw gelden de belangen van de vogelrichtlijn.

Belangen Vogelrichtlijn
Het volgende belang geldt voor gierzwaluw als beschreven in artikel 3.3 lid 4b van de Wet natuurbescherming:

- in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid.

Belangen Habitatrichtlijn

Het volgende belang geldt voor gewone dwergvleermuis als beschreven in artikel 3.8, lid 5b van de Wet natuurbescherming:

- in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Onderbouwing belang

De ontheffing wordt aangevraagd op grond van het belang 'volksgezondheid'. Uit onderzoek van LievenseCSO blijkt dat de kans groot is dat in de constructie van het pand aan de Batterijstraat verborgen asbestverdachte toepassingen aanwezig zijn (Uineken, 2018a). Destructief onderzoek is nodig om toepassing van asbest te bepalen in de deuren, bitumen dakbedekking en de nok en dakbeschot van het gebouw. Ook zijn in het pand aan de Boschstraat verschillende asbesthoudingen toepassingen aangetroffen (Uineken, 2018b).

3.2.3 Gunstige staat van instandhouding

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene soort in Nederland en wordt vrijwel overal aangetroffen. De meeste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis in Nederland bevinden zich in gebouwen. De gewone dwergvleermuis overwintert in gebouwen maar ook in bijvoorbeeld grotten, groeves en kerken (vleermuis.net). Maastricht is dus een geschikt gebied voor de gewone dwergvleermuis. Bruikbare gegevens voor aantallen van gewone dwergvleermuis zijn beschikbaar, er zijn dan ook geen trends op te maken over de instandhouding (verspreidingsatlas.nl).

De staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis komt door de ingreep niet in het geding . Het zal mogelijk blijven het natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

De maatregelen voor gewone dwergvleermuizen die op voorhand zijn getroffen, zijn voldoende om het aanwezige zomerverblijfplaats en de zomer-/paarverblijf te vervangen. Alle mitigerende maatregelen zijn opgesteld aan de hand van het BIJ12 Kennisdocument voor gewone dwergvleermuis en zijn daarom in grote mate bewezen effectief. De kasten die in Hoofdstuk 4 worden voorgeschreven zijn van goede kwaliteit en zeer geschikt om de aanwezige verblijven te mitigeren. De alternatieve kasten worden zo opgehangen dat er verschillende microklimaten worden aangeboden. Ook kan met de ingreep het foerageergebied behouden worden.

De populatie gewone dwergvleermuizen in en rondom het plangebied zal met de mitigerende maatregelen gedurende en na de ingreep levensvatbaarblijven. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat dit op lange termijn zal wijzigen. Het verspreidingsgebied van gewone dwergvleermuis zal

als gevolg van de ingreep niet afnemen en na de ingreep blijft een voldoende groot habitat over om de populatie op lange termijn in stand te houden.

Gierzwaluw

Een trend in het aantal broedende gierzwaluwen in Nederland is moeilijk op te maken omdat deze nogal fluctueert over de jaren. Wel kan worden gezegd dat de staat van instandhouding in Nederland gunstig is (Sovon). De gierzwaluw komt voor in de stedelijke gebieden, in de regio Maastricht is gierzwaluw dan ook een algemene soort (vogelatlas). Rondom het plangebied zijn in de NDFF zeer weinig waarnemingen ingevoerd, maar uit het soortgericht onderzoek blijkt dat in de nabijheid van het plangebied zeker vier andere nestlocaties aanwezig zijn.

De staat van instandhouding van gierzwaluw komt door de ingreep niet in het geding. Het zal mogelijk zijn het natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

De maatregelen die voor gierzwaluw op voorhand zijn getroffen zijn ruim voldoende om de aanwezige nestlocatie van te mitigeren. De soortenstandaard voor gierzwaluw van RVO schrijft voor dat voor elke nestlocatie die verdwijnt vijf alternatieve nestlocaties aangeboden moeten worden. Het BIJ12 Kennisdocument voor gierzwaluw schrijft alleen voor dat er meerdere nieuwe verblijfplaatsen moeten worden aangeboden. Met de twaalf alternatieve verblijfplaatsen die op voorhand zijn aangeboden is de aanwezige nestlocatie ruim voldoende gemitigeerd. De mitigerend maatregelen zijn opgesteld aan de hand van het BIJ12 kennisdocument voor gierzwaluw en zijn daarom in grote mate bewezen effectief.

De populatie gierzwaluwen in en rondom het plangebied zal met de mitigerende maatregelen gedurende en na de ingreep een levensvatbare component blijven. Dit zal, zonder verdere ingrepen in het gebied, waarschijnlijk ook op lange termijn zo blijven. Rondom het plangebied zijn nog een aantal andere nesten van gierzwaluw aangetroffen, de ingreep heeft geen effect op deze nestlocaties. Het verspreidingsgebied van gierzwaluw zal als gevolg van de ingreep niet afnemen en na de ingreep blijft een voldoende groot habitat over om de populatie op lange termijn in stand te houden.

4. Mitigerende maatregelen

Negatieve effecten op gewone dwergvleermuis en gierzwaluw kunnen ontstaan omdat bij de ingreep verblijfplaatsen verdwijnen en omdat dieren gewond of gedood kunnen worden. Deze effecten leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

In dit hoofdstuk is aangegeven welke maatregelen genomen dienen te worden om schade aan deze beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. Hierbij wordt de kennisdocumenten van BIJ12 gevolgd. Werken conform de eisen uit deze standaard geeft een grote mate van zekerheid dat de mitigerende maatregelen van voldoende kwaliteit zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming zoveel mogelijk te voorkomen.

4.1 Gewone dwergvleermuis

4.1.1 Tijdelijke alternatieve verblijfplaatsen

Op basis van de quickscan werd aanvankelijk uitgegaan van de aanwezigheid van een kraamverblijf, twee zomerverblijven en twee paarverblijven . Op voorhand zijn daarom acht kasten gerealiseerd. Dit is een voldoende aantal om de zomerverblijfplaats en de zomer-/paarverblijfplaats die tijdens het onderzoek zijn aangetroffen te mitigeren. Het toepassen van vleermuiskasten conform onderstaande eisen is een beproefde methode.

Type kasten

Om te voorzien in geschikte zomer- en paarverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen zijn platte kasten toegepast (Weveka vleermuis muurschaal 2FE dubbel of vergelijkbaar).

Om te voorzien in geschikte kraamverblijfplaatsen (waarvan aanvankelijk werd gedacht dat ze in het plangebied aanwezig konden zijn) zijn kraamkasten (Weveka grote vleermuiskast 3FF of vergelijkbaar) toegepast.

Locatie en plaatsing

De vleermuiskasten worden zodanig geplaatst dat deze ook daadwerkelijk door gewone dwergvleermuizen kunnen worden ingenomen.

Voor de verblijfplaatsen gelden de volgende voorwaarden:

- de kasten worden bij voorkeur binnen 100 m, maar maximaal 200 m van de oorspronkelijke verblijfplaats en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geplaatst;
- de kasten worden zodanig opgehangen dat deze verschillende microklimaten aanbieden (bijvoorbeeld door een cluster van kasten op te hangen met verschillende exposities ten opzichte van de zon);

- de kasten worden opgehangen op een locatie die vergelijkbaar is met of van betere kwaliteit is dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte (minimaal 300 cm hoog), vrije aanvliegroute en duisternis (afscherming van verlichting). Daarnaast moeten de kasten vrij zijn van verstoring en buiten bereik van predatoren hangen;
- de locaties worden zoveel mogelijk afgestemd op de reeds ingenomen territoria;
- de vleermuizen hebben voldoende tijd om de nieuw aangeboden vleermuiskasten te ontdekken. Er moet rekening worden gehouden met een gewenningsperiode van minimaal zes maanden voorafgaand aan het paarseizoen (dat loopt van augustus – september). Voor zomerverblijfplaatsen is de richtlijn dat de vleermuiskasten drie maanden in de actieve periode van vleermuizen aanwezig moeten zijn voordat de huidige zomerverblijfplaatsen worden opgeheven. De actieve periode van gewone dwergvleermuizen loopt normaliter van half maart tot en met half oktober;
- de exacte locaties van de vleermuiskasten worden in overleg met een vleermuisdeskundige bepaald zodat de plaatsing voldoet aan de bovenstaande eisen.

4.1.2 Permanente alternatieve verblijfplaatsen

Voor permanente mitigatie van de verblijfplaatsen dienen evenveel alternatieven aangeboden als de tijdelijke voorzieningen. In dit geval kan dus gemitigeerd worden voor het verlies aan verblijfplaatsen door in totaal acht nieuwe permanente verblijfplaatsen aan te bieden in de vorm van vleermuiskasten.

Het inmetselen van vleermuiskasten en het voor vleermuizen geschikt maken van (gedeelten) van spouwmuren en betimmeringen, behoort tot de mogelijkheden van mitigatie die in de uitwerkingsfase van het bouwproces nog wordt onderzocht.

Type kasten

Om te voorzien in geschikte verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis worden inbouwkasten toegepast (Weveka Vleermuis Wandsysteem 3FE of vergelijkbaar);

Het toepassen van bovenstaande type vleermuiskasten conform onderstaande eisen is een beproefde methode.

Locatie en plaatsing

De vleermuiskasten worden zodanig geplaatst dat deze ook daadwerkelijk door gewone dwergvleermuizen als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats kunnen worden ingenomen.

Voor de verblijfplaatsen geldt:

- Dat de inbouwkasten zodanig worden geplaatst dat deze verschillende microklimaten aanbieden (bijvoorbeeld door een cluster van kasten te realiseren met verschillende exposities ten opzichte van de zon);
- Dat de inbouwkasten op een locatie worden toegepast die vergelijkbaar is met of van betere kwaliteit is dan de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte (minimaal 300 cm hoog), vrije aanvliegroute en duisternis (afscherming van verlichting). Daarnaast moeten de kasten buiten het bereik van predatoren worden geplaatst;
- Dat de locaties zoveel mogelijk afgestemd zijn op de reeds ingenomen territoria;
- Dat de exacte locaties van de vleermuiskasten in overleg met een vleermuisdeskundige worden bepaald zodat de plaatsing voldoet aan de bovenstaande eisen.
- Desgewenst kunnen een jaar na afronding van de nieuwbouw (of eerder indien vastgesteld is dat de in de nieuwbouw aangebrachte voorzieningen door vleermuizen in gebruik genomen zijn) de tijdelijke vleermuiskasten worden verwijderd, maar dit is niet noodzakelijk. Mocht tot verwijdering worden overgegaan, dan dient dit te gebeuren op een moment dat de kasten niet door vleermuizen worden gebruikt. De winterrust van de gewone dwergvleermuis (de periode van begin december tot en met eind januari) is hiervoor dan een geschikte periode.

4.1.3 Aangepaste werkwijze

Verblijfplaatsen

Voor aanvang van de werkzaamheden moet het pand aan de Batterijstraat ongeschikt gemaakt worden voor gewone dwergvleermuis. Om het pand ongeschikt te maken voor gewone dwergvleermuis moet aan de volgende eisen worden voldaan:

- In de muren van het gebouw worden minimaal 5 dagen (met avondtemperaturen van minimaal 10º Celsius) voorafgaand aan de sloop gaten gemaakt, bij voorkeur over de volle breedte of op de hoeken. Ook moeten er op verschillende plekken in het dak dakpannen worden verwijderd. Hierdoor ontstaat tocht die het microklimaat verstoord en wordt de verblijfplaats ongeschikt. Het gebouw ongemoeid laten is noodzakelijk om vleermuizen die zich toch nog onverhoopt ergens in het gebouw bevinden de kans te geven het gebouw te verlaten.
- Als tijdens de werkzaamheden toch vleermuizen worden aangetroffen moeten de werkzaamheden onmiddellijk worden stopgezet en moet een vleermuisdeskundige worden geraadpleegd over de manier waarop de werkzaamheden verder uitgevoerd kunnen worden met zo min mogelijk negatieve effecten voor de aangetroffen vleermuizen.

Foerageergebied

Met de beoogde werkzaamheden neemt het foerageergebied van de gewone dwergvleermuis niet in oppervlakte af. De vleermuizen foerageren voornamelijk bij de bomen in de tuinen van de naastgelegen panden en doorkruisen de binnenplaats om zich te verplaatsen van de ene tuin naar de andere. Doordat er na de ingreep ook bomen worden aangeplant op de binnenplaats van het plangebied zal het foerageergebied na de ingreep functioneler worden voor gewone dwergvleermuis. De laagbouw die het pand aan de Batterijstraat met de Boschstraat verbindt zal geen belemmering vormen voor de vleermuizen om ook de tuin van het pand ten zuiden van het plangebied te bereiken.

Wel moet er tijdens de werkzaamheden en na de werkzaamheden aan de volgende eisen worden voldaan:

- Bij verdere werkzaamheden binnen het plangebied en na voltooiing van de werkzaamheden is het van belang dat het plangebied en de directe omgeving niet méér of op andere locaties verlicht wordt dan in de huidige situatie het geval is. Door verlichting kan verstoring van vleermuizen optreden, waardoor vleermuizen het gebied gaan mijden. Omdat de omgeving van het plangebied essentieel foerageergebied vormt voor vleermuizen kan de Wet natuurbescherming alsnog overtreden worden.
- Indien het gebruik van kunstmatige verlichting gedurende de uitvoering van de werkzaamheden toch noodzakelijk is, dient deze zoveel mogelijk beperkt te worden en gericht te worden op die plaatsen waar verlichting nodig is. Uitstraling van verlichting naar boven, naar water en naar de omgeving toe moet zoveel mogelijk voorkomen worden door gebruik te maken van armaturen die licht bundelen.

4.2 Gierzwaluw

4.2.1 Tijdelijke voorzieningen

Om ervoor te zorgen dat de gierzwaluwen in de periode van uitvoering de kans hebben om in de directe omgeving van het plangebied te nestelen, zijn zo dicht mogelijk bij het plangebied, maar buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden alternatieve nestlocaties geplaatst. Omdat er in eerste instantie uitgegaan was dat er vier nestlocaties aanwezig zouden kunnen zijn twaalf tijdelijke voorzieningen voor gierzwaluw aangeboden conform beproefde methodes. Dit aantal is tijdelijke nestlocaties is meer dan genoeg om de aanwezige nestlocatie te mitigeren.

Voor de nestplaatsen gelden de volgende voorwaarden:

- de voorzieningen zijn geschikt als nestplaats en zo mogelijk vergelijkbaar met de gebruikte verblijfplaatsen in of rondom het plangebied;
- de twaalf nestplaatsen worden geclusterd in drie groepen van vier, en op verschillende locaties gerealiseerd buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden;

- de nestplaatsen worden aangebracht op noordelijk- of oostelijk geëxposeerde gevels. Als de nestgelegenheden tussen 9 en 19 uur in de schaduw liggen, kunnen zuidelijk- of westelijk geëxposeerde gevels worden overwogen;
- de nestplaatsen worden bij voorkeur op een hoek of langs de kopse kant van het gebouw aangebracht;
- de nestplaatsen beschikken over voldoende vrije uitvliegruimte: minimaal 1 meter breed en 3 meter diep;
- tussen de nestingangen wordt een minimale afstand van 100 cm gehanteerd;
- de nestplaatsen worden gerealiseerd op een hoogte vanaf 3 m vanaf maaiveld;
- de voorzieningen zijn van voldoende duurzaam materiaal en worden op een voldoende duurzame wijze bevestigd;
- de nestplaatsen moeten beschikbaar zijn voor de start van de werkzaamheden en vóór de terugkomst van de gierzwaluwen uit de overwinteringsgebieden (medio april);
- de tijdelijke voorzieningen worden door of onder begeleiding van een ecoloog aangebracht.

Door het treffen van voorzieningen die voldoen aan bovenstaande eisen kan worden aangenomen dat er voor de gierzwaluwen voldoende mogelijkheden beschikbaar zijn om tenminste vier nestplaatsen in te nemen gedurende de uitvoeringsperiode.

4.2.2 Permanente voorzieningen

Om te zorgen dat gierzwaluwen in de toekomstige situatie de kans hebben om in het plangebied te nestelen, worden in het plangebied twaalf voorzieningen voor de gierzwaluw gerealiseerd conform beproefde methodes.

Voor de nestplaatsen geldt:

- voor iedere tijdelijke nestplaats moet één nieuwe nestplaats worden aangeboden. In dit geval moeten dus twaalf nieuwe nestgelegenheden aangeboden worden;
- de voorzieningen zijn geschikt als nestplaats en zo mogelijk vergelijkbaar met gebruikte verblijfplaatsen in of rondom het plangebied.
- de twaalf nestplaatsen worden geclusterd in drie groepen van vier, en op verschillende locaties gerealiseerd buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden;
- de nestplaatsen worden aangebracht op noordelijk- of oostelijk geëxposeerde gevels. Als de nestgelegenheden tussen 9 en 19 uur in de schaduw liggen, kunnen zuidelijk- of westelijk geëxposeerde gevels worden overwogen;

- de nestplaatsen worden bij voorkeur op een hoek of langs de kopse kant van het gebouw aangebracht;
- de nestplaatsen beschikken over voldoende vrije uitvliegruimte: minimaal 1 meter breed en 3 meter diep;
- tussen de nestingangen wordt een minimale afstand van 100 cm gehanteerd;
- de nestplaatsen worden gerealiseerd op een hoogte vanaf 3 m vanaf maaiveld;
- de voorzieningen zijn inbouwvoorzieningen geschikt voor de gierzwaluw;
- de permanente voorzieningen worden door of onder begeleiding van een ecoloog aangebracht.

4.2.3 Aangepaste werkwijze

De werkzaamheden moeten aanvangen buiten het broedseizoen van gierzwaluw. Het broedseizoen loopt van half april tot en met augustus.

4.3 Overige maatregelen

Voor de ingreep dient een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Om een zo compleet mogelijke invulling te geven aan de zorgplicht (artikel 1.11) gaat de initiatiefnemer de tijdelijke- en permanente voorzieningen minimaal tot drie jaar na realisatie monitoren op hun effectiviteit conform de hiervoor bepaalde werkwijzen en protocollen. De monitoring wordt uitgevoerd door een deskundige op het gebied van gierzwaluw en vleermuizen.

Het doel van de monitoring is het volgen van de ingebruikname van de mitigerende voorzieningen door de gierzwaluw en vleermuizen. Met deze informatie kunnen de maatregelen zo nodig worden bijgestuurd om zo de ecologische effectiviteit te verbeteren. Op die manier draagt de initiatiefnemer bij aan het verkrijgen van informatie over de effectiviteit van mitigerende maatregelen. Die kennis kan worden toegepast bij toekomstige initiatieven. De initiatiefnemer verricht hiermee een maximale inspanning om de mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen.

5. Bronnen

5.1 Literatuur

Broekhuizen, S., B. Hoekstra, V. van Laar, C. Smeenk & J.B.M. Thissen, 1992. Atlas van de Nederlandse zoogdieren. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus.* Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

BIJ12, 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.

Boer, D.R., 2017. Quickscan Natuurwetgeving. Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht. Documentcode: 17A051.RAP001.Qsn, LievenseCSO

Dietz, C., O. von Helversen & D. Nill, 2011. Vleermuizen.Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika. Tirion Natuur.

Heusden, W.R.M. & S.J. Vreugdenhil, 2006. Handreiking Wet natuurbescherming. Voor werkzaamheden en activiteiten in het kader van bestendig gebruik, bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. Rapport, Dienst Landelijk Gebied, Utrecht.

Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers, 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Ministerie van EL&I, 2010. Buiten aan het Werk? Houd tijdig rekening met beschermde planten en dieren! Brochure. [http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2010/03/01/buiten-aan-het-werk-houd-tijdig-rekening-met-beschermde-dieren-en-planten.html (21-04-2014)].

Uineken, M., 2018a. Asbestinventarisatie conform Arbeidsomstandighedenregeling. Locatie Batterijstraat 13-17 in Maastricht. 17A051-02.RAP001.MU.01, LievenseCSO

Uineken, M., 2018b. Asbestinventarisatie conform Arbeidsomstandighedenregeling. Boschstraat 76 in Maastricht, Locatie: Gran Hotel. 17A051.RAP001.MU.01, LievenseCSO

5.2 Websites

www.rijksoverheid.nl/ministeries/elenil

www.soortenbank.nl

www.sovon.nl

www.telmee.nl

www.vleermuis.net

www.vleermuisprotocol.nl

www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 1. Wet natuurbescherming

Algemeen

Op 1 januari 2017 wordt de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet is de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, aangevuld met nationale bepalingen. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Wet natuurbescherming en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent drie pijlers, namelijk:

- bescherming van Natura 2000-gebieden,
- bescherming van soorten,
- bescherming van houtopstanden.

Daarnaast is er een belangrijke plaats ingeruimd voor de zorgplicht (artikel 1.11). Vanuit deze zorgplicht moeten handelingen achterwege blijven waarvan men kan vermoeden zij nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden of soorten .

In dit hoofdstuk volgt een eenvoudige weergave van de essentie van de Wet natuurbescherming, voor zover deze betrekking heeft op ruimtelijke ontwikkelingen en festiviteiten. Verbodsartikelen worden voor de leesbaarheid vereenvoudigd weergegeven. Raadpleeg voor de exacte formulering de wetstekst (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2016-34.html).

Bescherming Natura 2000-gebieden

Vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben de lidstaten de verplichting om speciale beschermingszones aan te wijzen. Deze speciale beschermingszones heten Natura 2000-gebieden. Elk Natura 2000-gebied heeft instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van:

- leefgebieden voor vogelsoorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Vogelrichtlijn, en/of
- natuurlijke habitats en de habitats van soorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Habitatrichtlijn.

Verboden (volgens artikel 2.7, lid 2) is elke activiteit (in de wet: project of handeling) zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of,
- een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De activiteit kan alleen doorgang vinden als Gedeputeerde Staten van de provincie waarin de activiteit plaatsvindt een vergunning verlenen. Voor diverse werkzaamheden in nationaal belang (zoals werkzaamheden rond de hoofdspoorwegen) is de minister van Economische Zaken bevoegd gezag.

Bescherming van soorten

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes:

- beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn,
- beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn,
- beschermingsregime andere soorten.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels. Op basis van artikel 3.1 is het verboden om:

1. opzettelijk vogels te doden of te vangen;
2. opzettelijk vogelnesten, -rustplaatsen en -eieren te vernielen of te beschadigen of vogelnesten weg te nemen;
3. eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben;
4. opzettelijk vogels te storen.

Het verbod om vogels opzettelijk te storen geldt niet wanneer dit niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort. Bij werkzaamheden in het broedseizoen kan het verlaten van nesten als gevolg van verstoring leiden tot het indirect doden van dieren of het aantasten van de functionaliteit van nesten en dus tot een overtreding van artikel 3.1, lid 1 en 2.

De vogelsoorten die jaar op jaar gebruik maken van hetzelfde nest verdeeld over vier categorieën waarvan de nest een jaarronde bescherming genieten. Ook is er een vijfde categorie van vogels waarvan een inventarisatie van de nesten gewenst kan zijn.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn vallen

alle dieren uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel a,
- het Verdrag van Bern, bijlage II,
- het Verdrag van Bonn, bijlage I,

en alle planten uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel b,
- het Verdrag van Bern, bijlage I.

Volgend artikel 3.5 is het verboden om, voorzover het soorten betreft uit bovenstaande bijlagen:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. opzettelijk dieren te verstoren;
3. opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen;
4. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
5. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

In de genoemde bijlagen van de verdragen van Bern en Bonn staan ook diverse vogelsoorten genoemd. Dit betekend dat voor deze soorten het (ver)storen ook verboden is wanneer dit geen effect heeft op de instandhouding van de betreffende soort.

Beschermingsregime andere soorten

Onder het 'beschermingsregime andere soorten' vallen een aantal soorten waarvoor er geen Europese verplichting ligt tot bescherming. Nederland geeft zo uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantensoorten te beschermen.

Volgens artikel 3.10. is het verboden om, voorzover het soorten uit deze lijst betreft:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
3. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onder dit beschermingsregime vallen ook een groot aantal zeer algemene zoogdieren en amfibieën. Een groot deel van deze algemene soorten zijn door de provincies en het ministerie van EZ voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Ontheffing en vrijstellingen

Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken of Gedeputeerde Staten, en geven een initiatiefnemer om onder voorwaarden de wet te overtreden. Vrijstellingen worden gegeven door de Minister van Economische zaken of Provinciale Staten en beschrijven handelingen en situaties waarin de wet niet van toepassing is.

Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen of het verkrijgen van een vrijstelling kan alleen wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- geen negatief effect is op de staat van instandhouding van de soort;
- en er voldaan is aan de in de wet genoemde belangen (artikel 3.3, lid 4b, artikel 3.8, lid 5b en artikel 3.10, lid 2).

Voor het beschermingsregime overige soorten is het voldoende als er voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang.

Bescherming van houtopstanden

Een houtopstand beslaat een oppervlakte van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting van meer dan twintig bomen, gerekend over het totaal aantal rijen.

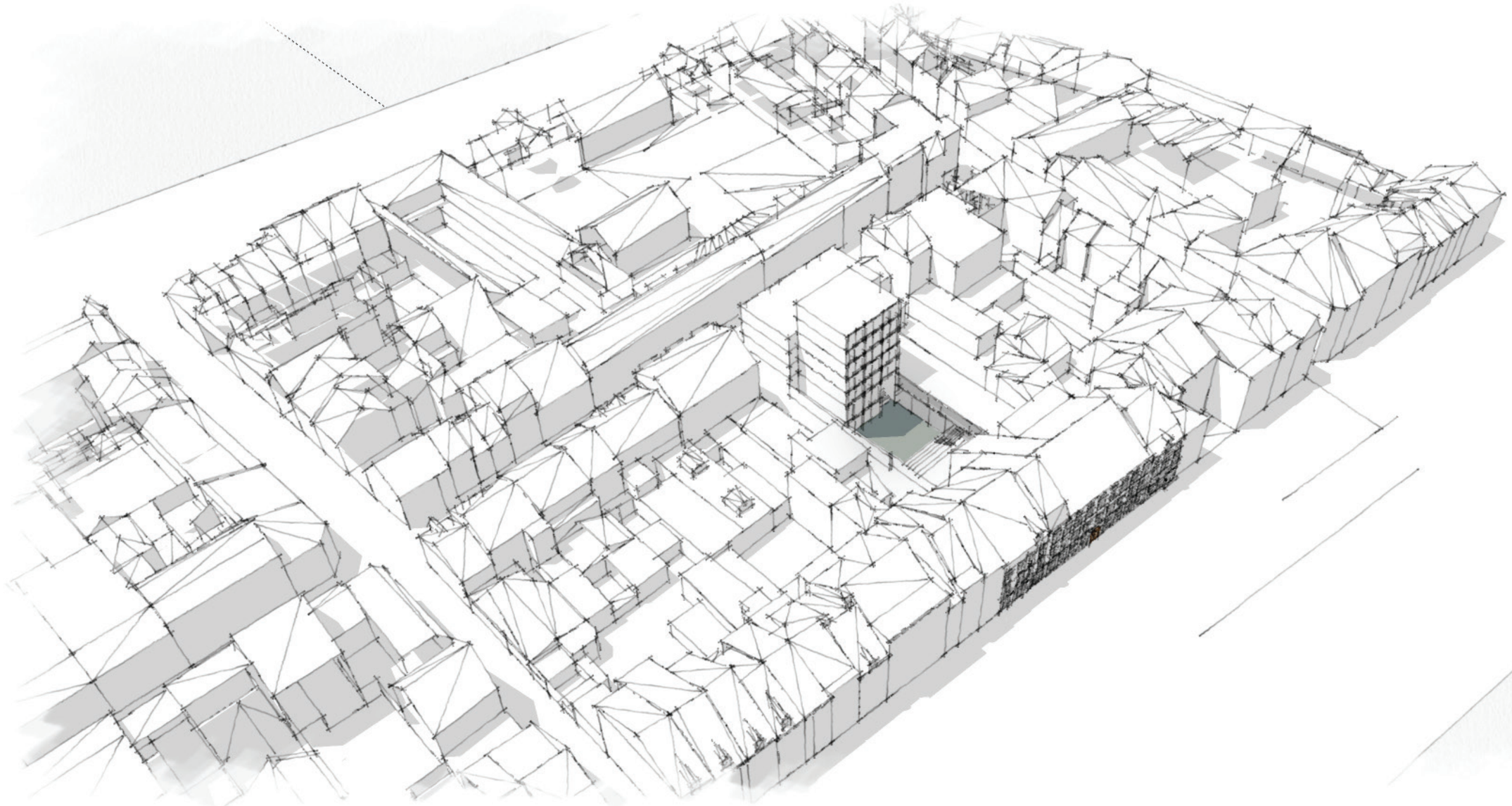
Volgens artikel 4.2 vallen buiten de bescherming houtopstanden:

- houtopstanden binnen door de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom houtopstanden;
- houtopstanden op erven of in tuinen en fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen bedoeld als kerstbomen en niet ouder dan twintig jaar en kweekgoed;
- uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- het dunnen van een houtopstand;
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa en die:
    - ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
    - bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid bestaande uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter;
    - zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Volgens artikel 4.2 is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Dit geldt niet voor het periodiek vellen van griend- of hakhout. Binnen drie jaar moet het gevelde deel weer zijn herplant.

Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of de werkzaamheden voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

Bijlage 3 Massastudie en plattegronden



AMA
GROUP

B
CONCLUSIE

OVERZICHT

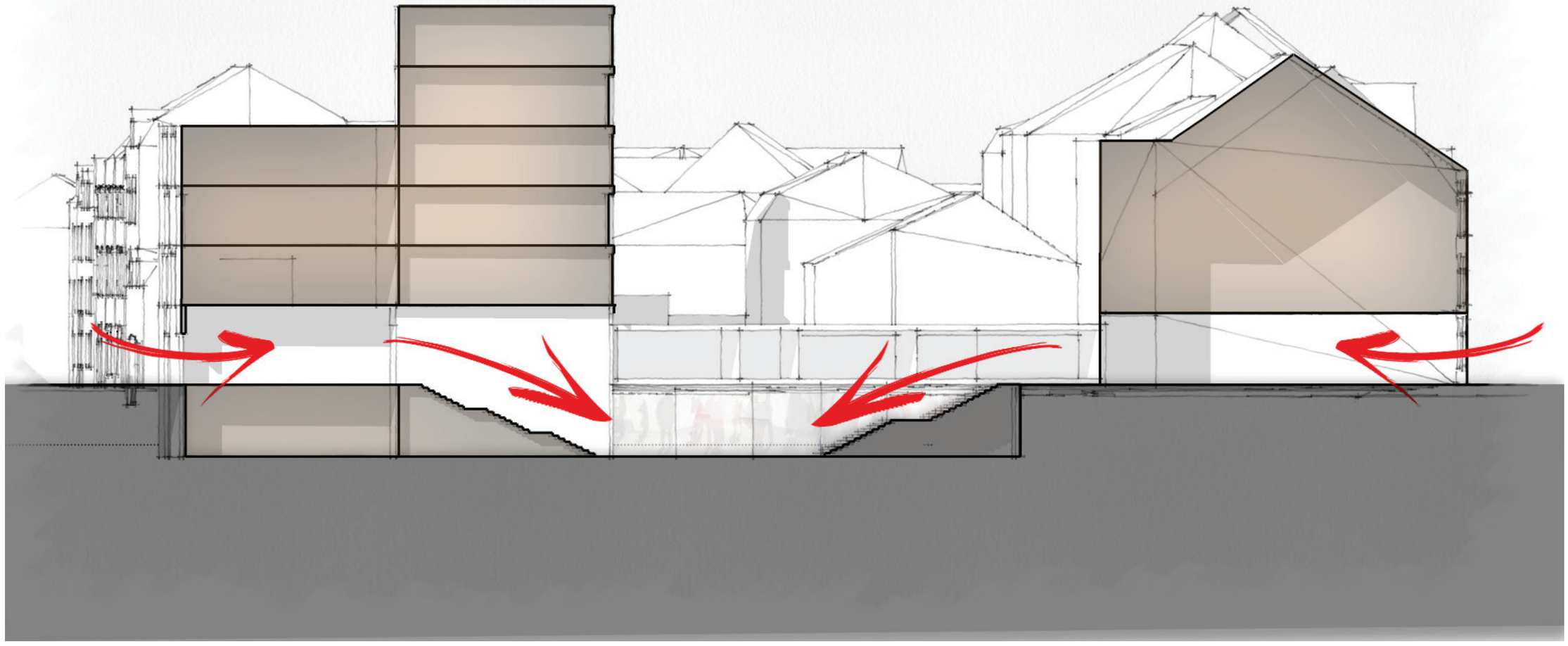
ASSOCIATED
ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

DOORSNEDE

BREEAM.NL
EXPERTS
IN DUURZAAM BOUWEN



AMA
GROUP

B

CONCLUSIE

CIRCULATIE SCHEMA

ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

DOORSNEDE

ASSOCIATED ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS
IN DUURZAAM BOUWEN

AMA GROUP

B

CONCLUSIE

ASSOCIATED ARCHITECTS BV

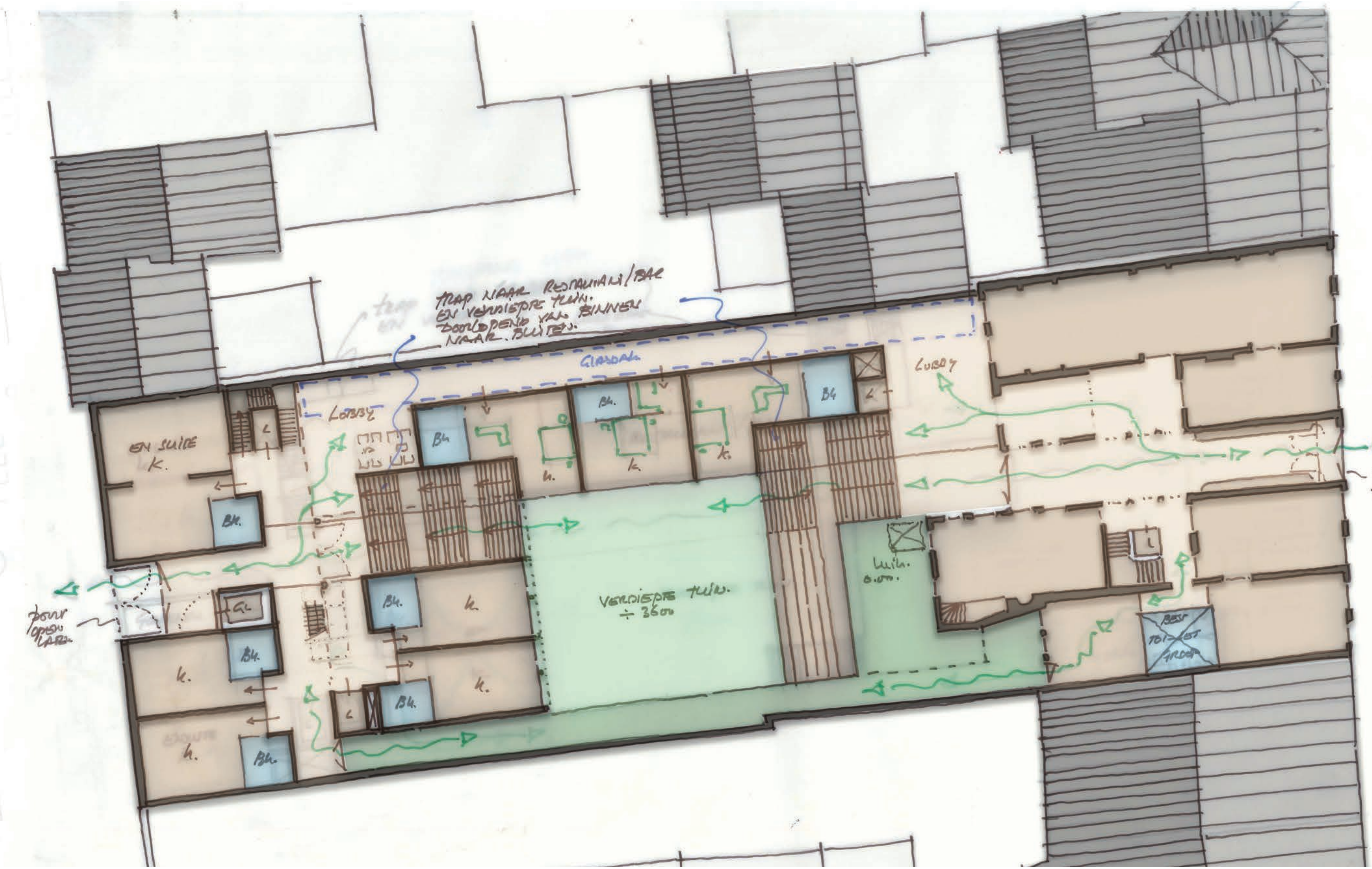
Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

SOUTERRAIN

6126 - A3_SCHAAL 1:200

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN



AMA
GROUP

B
CONCLUSIE

ASSOCIATED ARCHITECTS BV

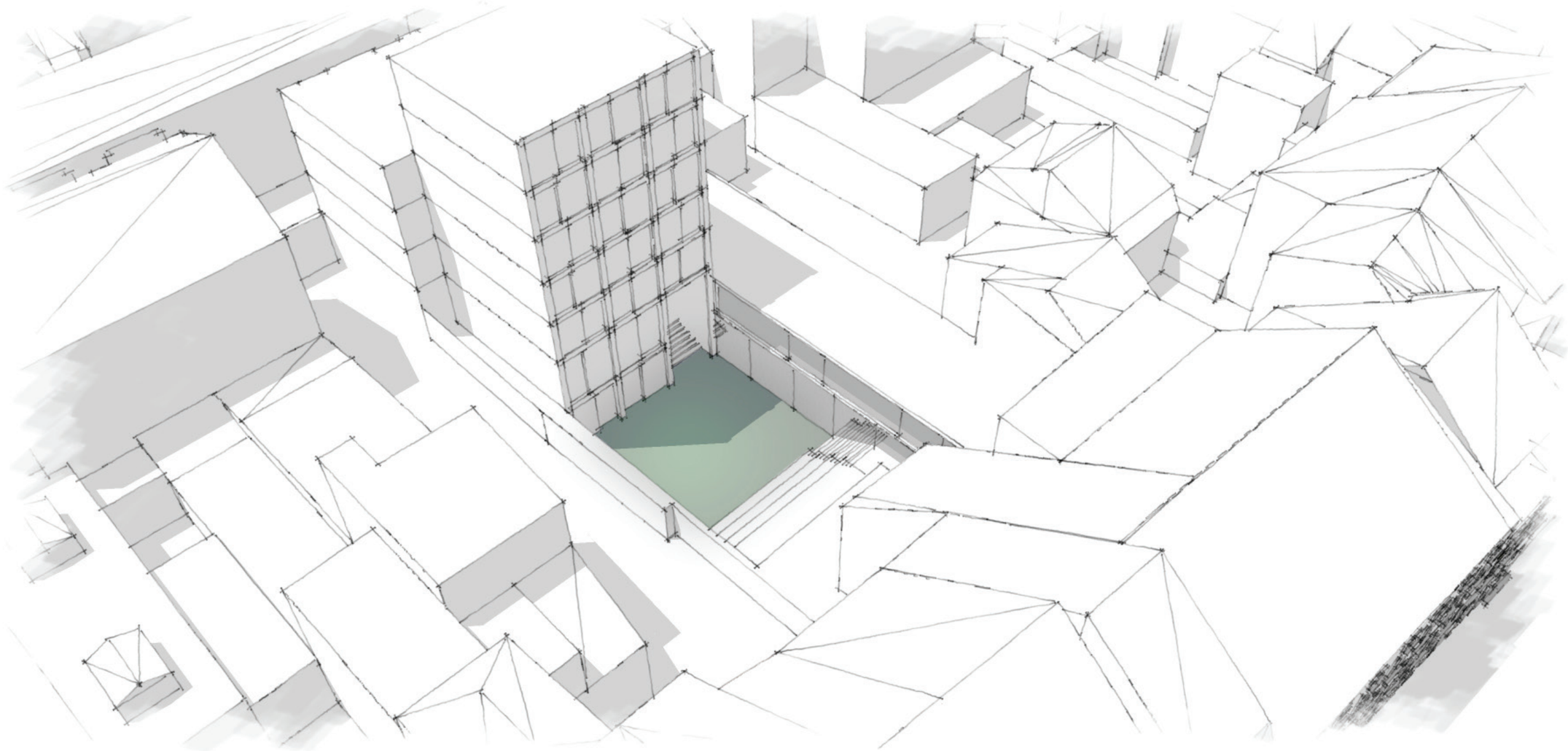
Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

BEGANE GROND

6126 - A3_SCHAAL 1:200

BREEAM.NL EXPERTS
IN DUURZAAM BOUWEN



AMA
GROUP

B
CONCLUSIE

3D SCHETSEN CIRCULATIEZÔNE - TUIN

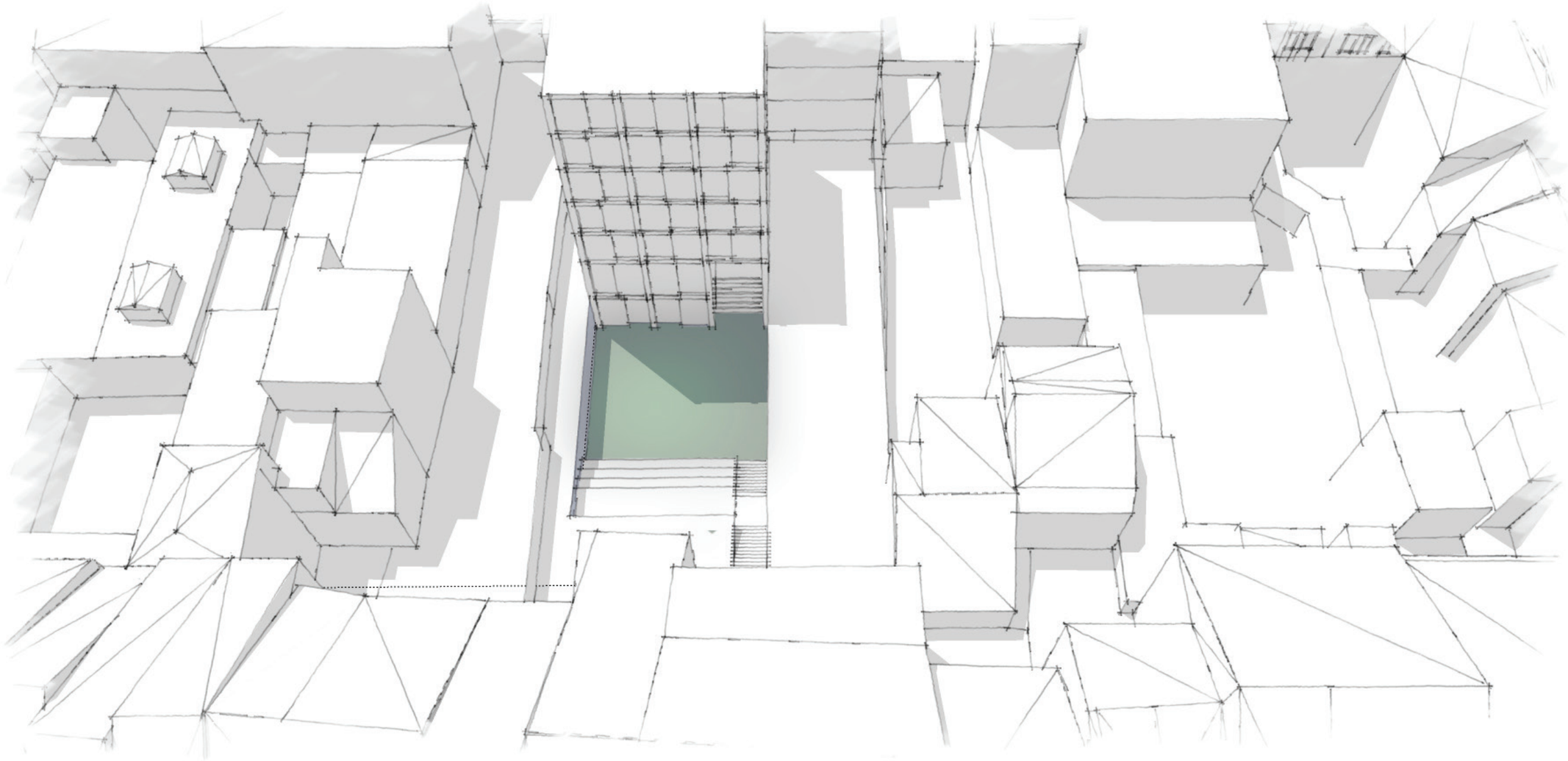
ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

ASSOCIATED ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

VOGELVLUCHT

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN



AMA
GROUP

B
CONCLUSIE

3D SCHETSEN CIRCULATIEZÔNE - TUIN

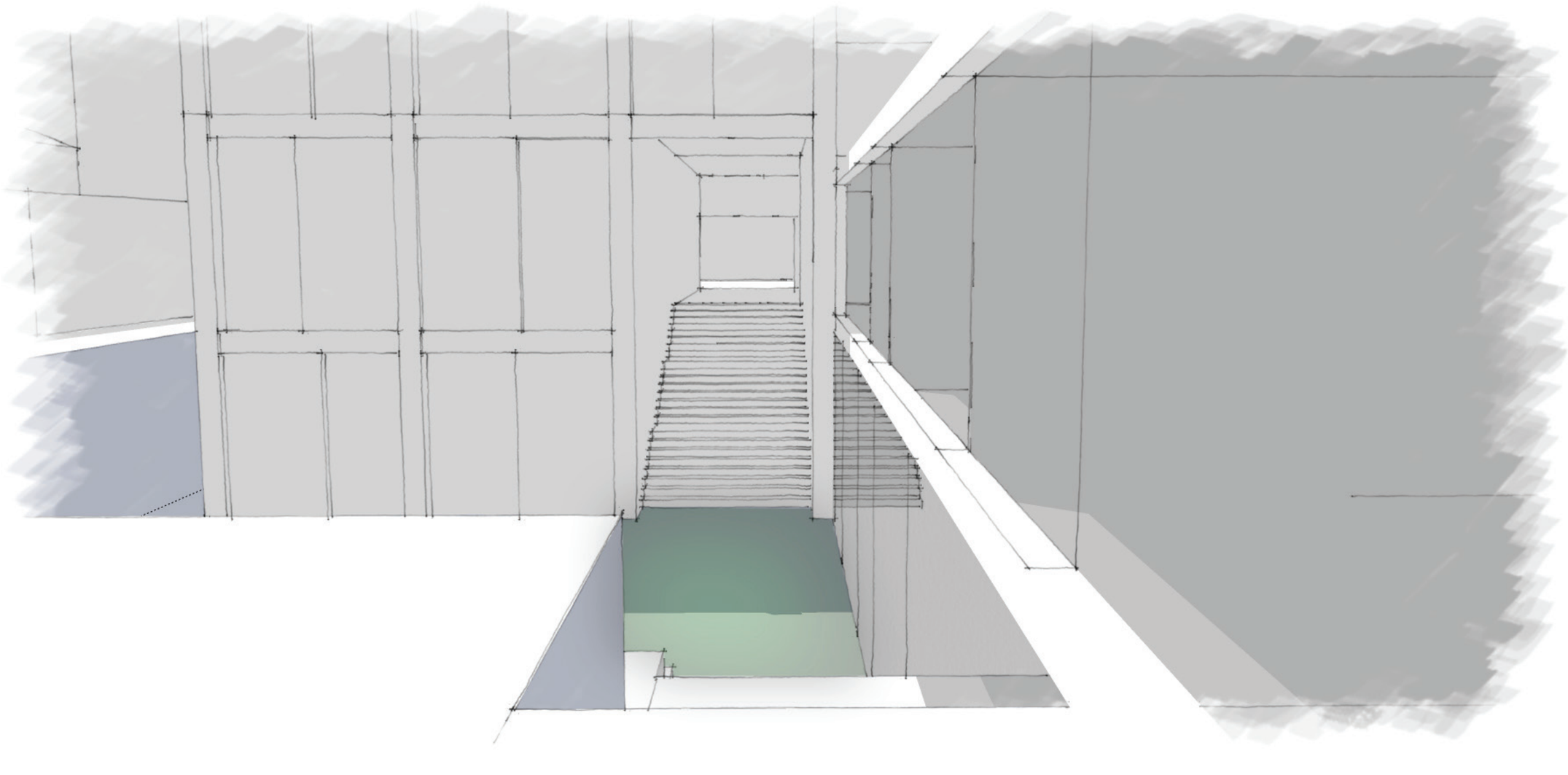
ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

ASSOCIATED
ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

VOGELVLUCHT

BREEAM.NL
EXPERTS
IN DUURZAAM BOUWEN



AMA
GROUP

B
CONCLUSIE

3D SCHETSEN CIRCULATIEZÔNE - TUIN

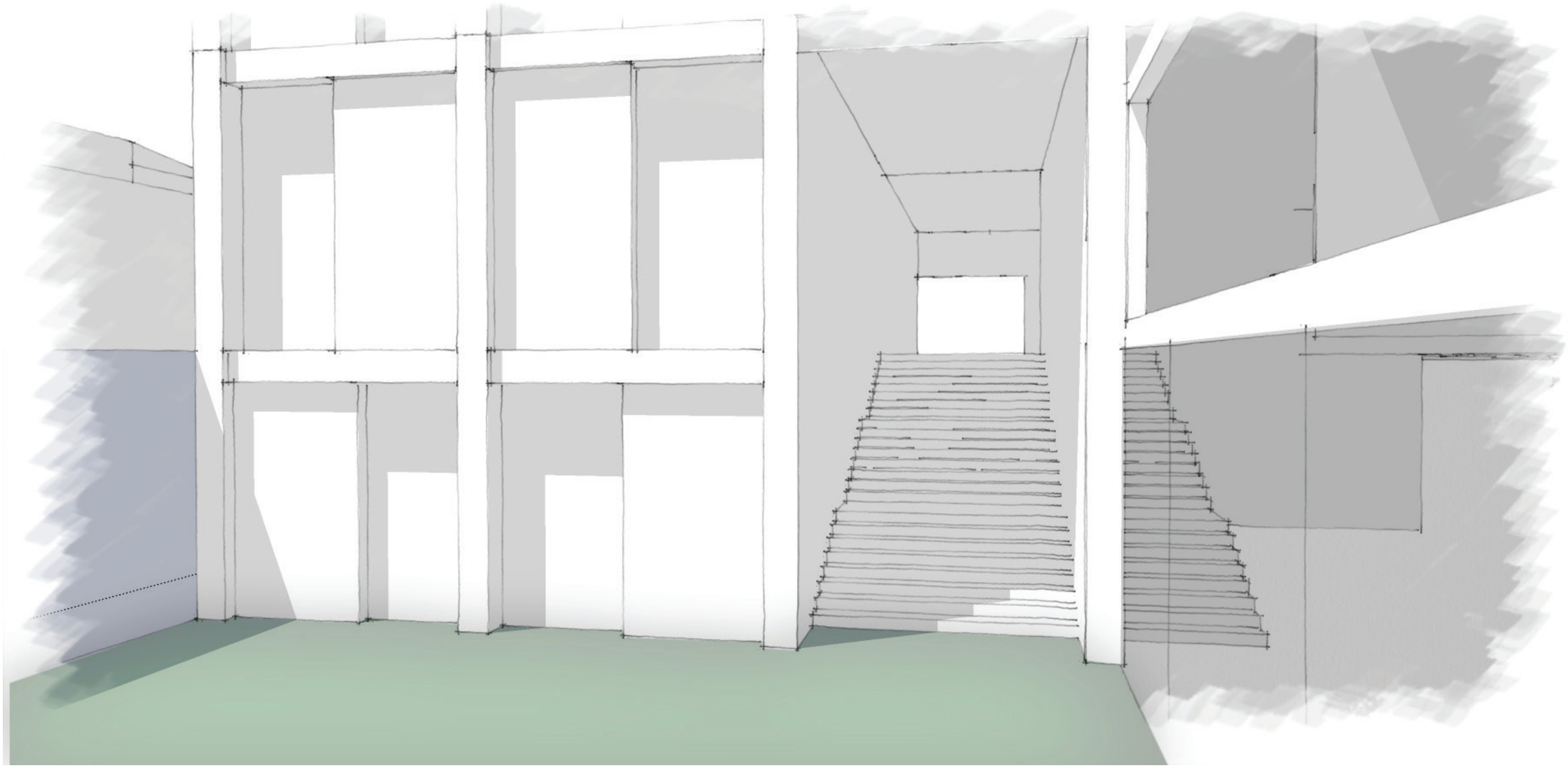
ASSOCIATED
ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

ZICHT VANAF BOSCHSTRAAT

BREEAM.NL
EXPERTS
IN DUURZAAM BOUWEN



AMA
GROUP

B
CONCLUSIE

3D SCHETSEN CIRCULATIEZÔNE - TUIN

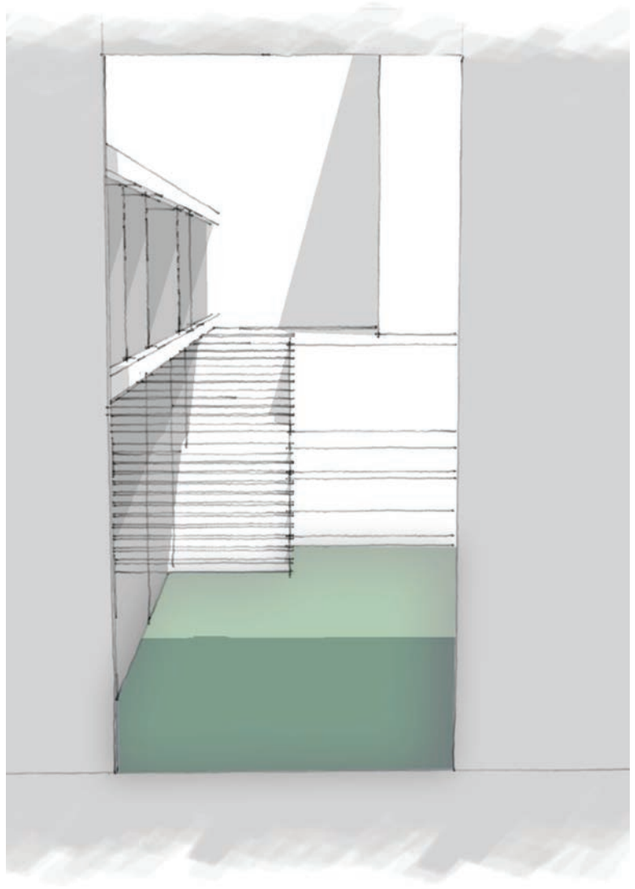
ASSOCIATED
ARCHITECTS BV

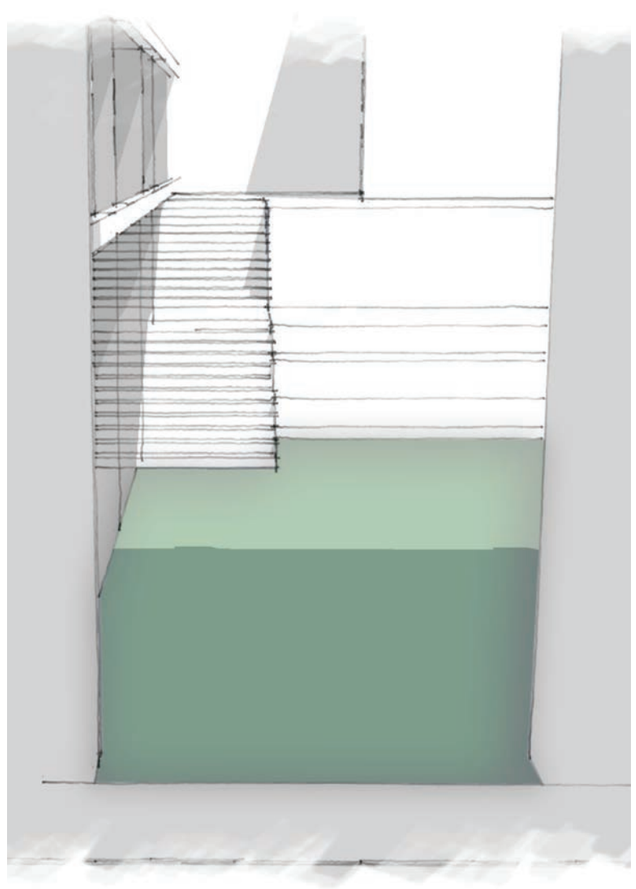
Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

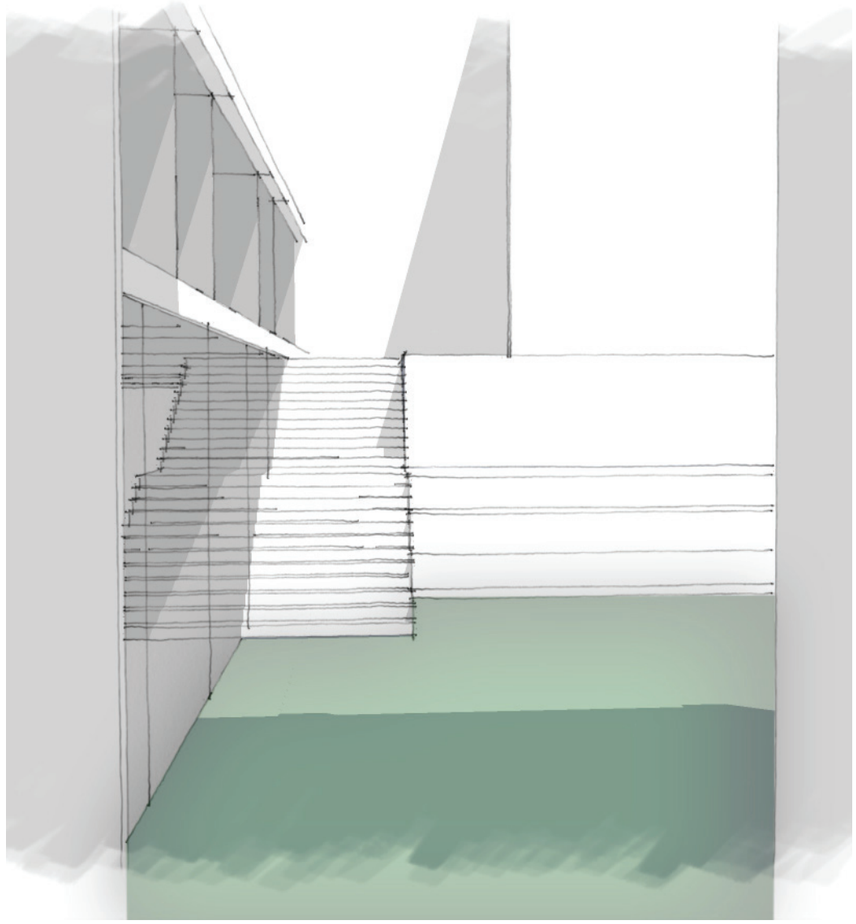
ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

ZICHT VANAF TUIN

BREEAM.NL
EXPERTS
IN DUURZAAM BOUWEN







AMA
GROUP

B
CONCLUSIE

3D SCHETSEN CIRCULATIEZÔNE - TUIN

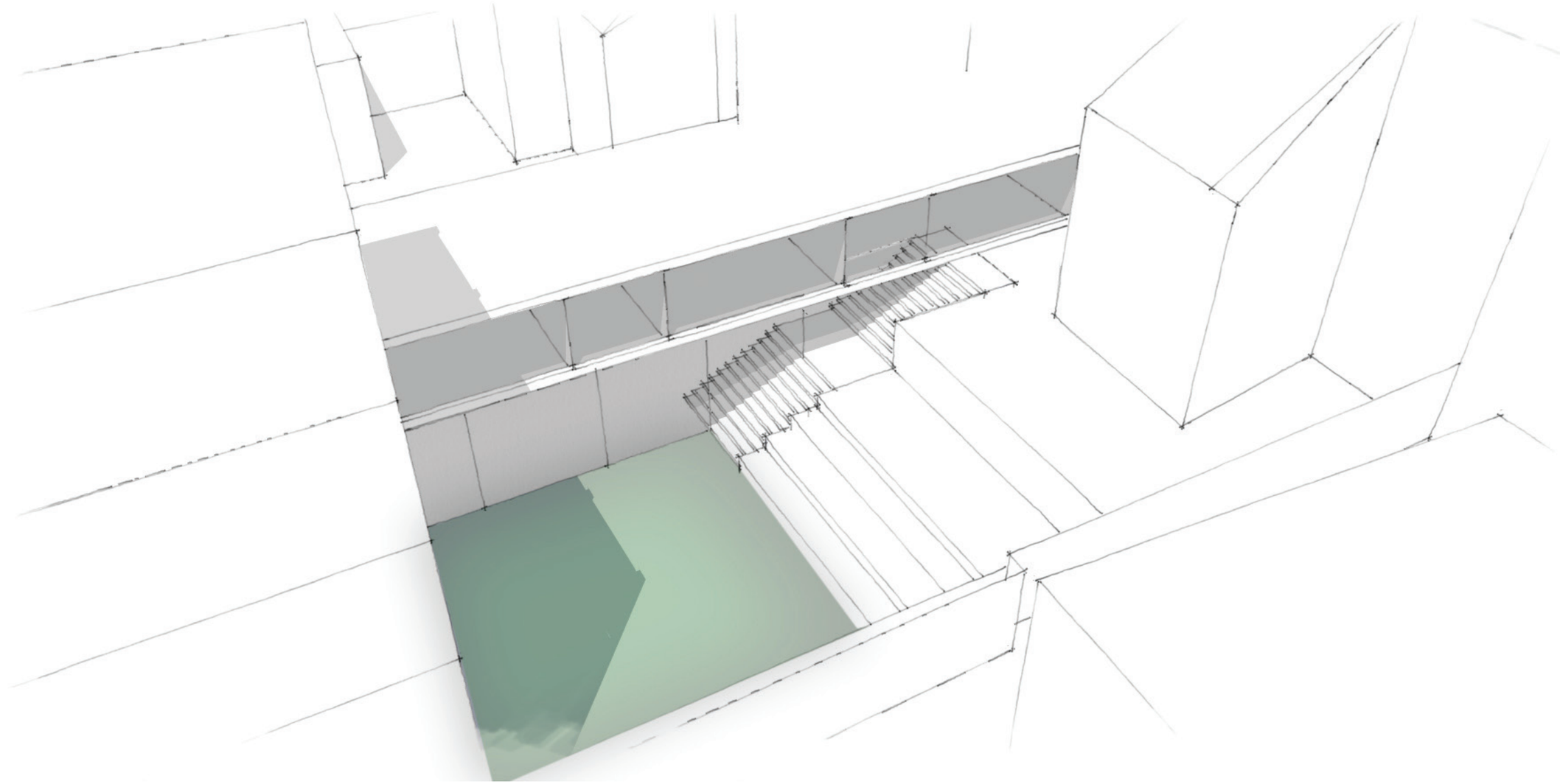
ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

ASSOCIATED ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

ZICHT KOMEND VANUIT BATTERIJSTRAAT

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN



AMA
GROUP

B
CONCLUSIE

3D SCHETSEN CIRCULATIEZÔNE - TUIN

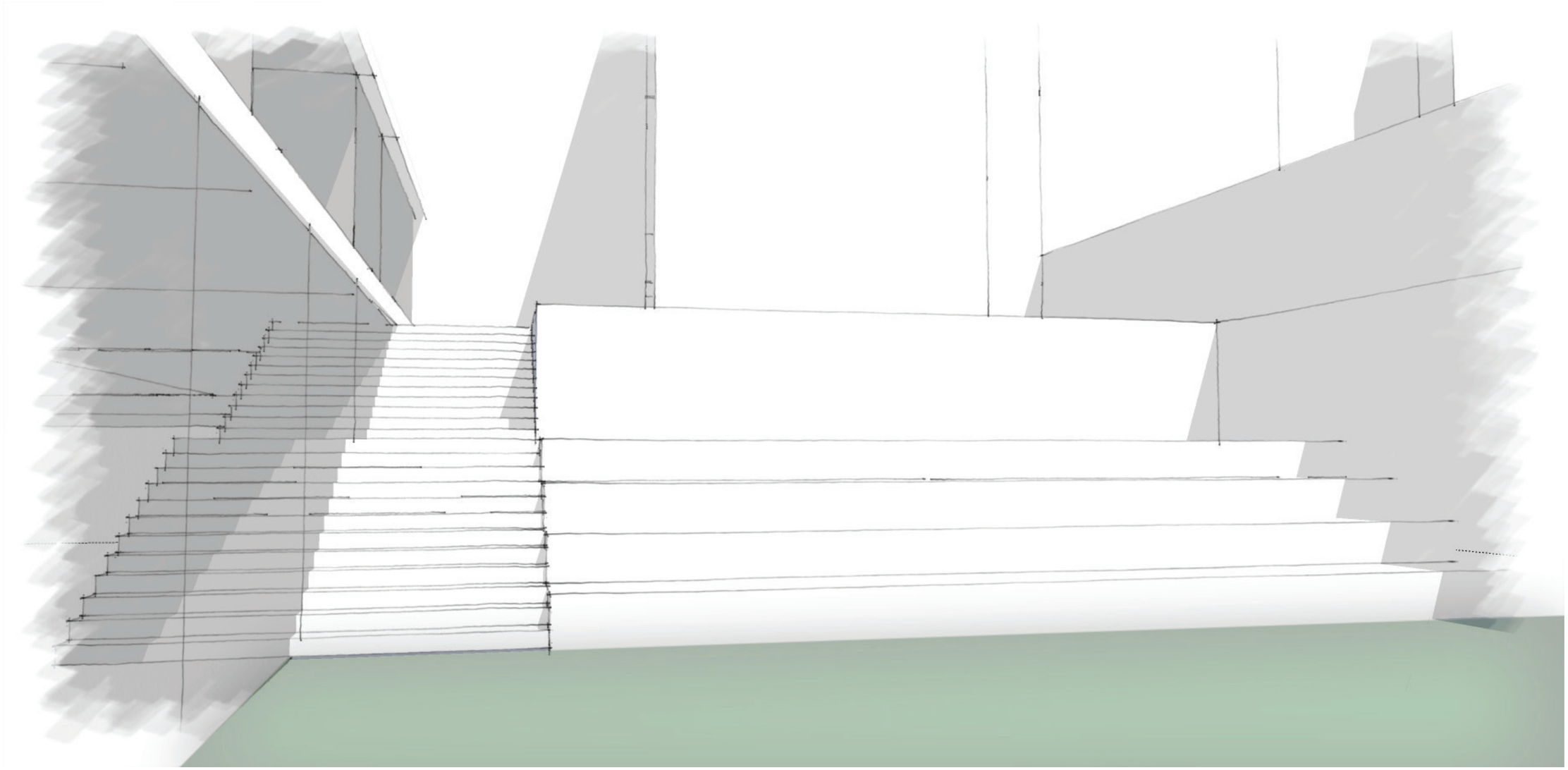
ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

ASSOCIATED
ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

VOGELVLUCHT

BREEAM.NL
EXPERTS
IN DUURZAAM BOUWEN



AMA
GROUP

B
CONCLUSIE

3D SCHETSEN CIRCULATIEZÔNE - TUIN

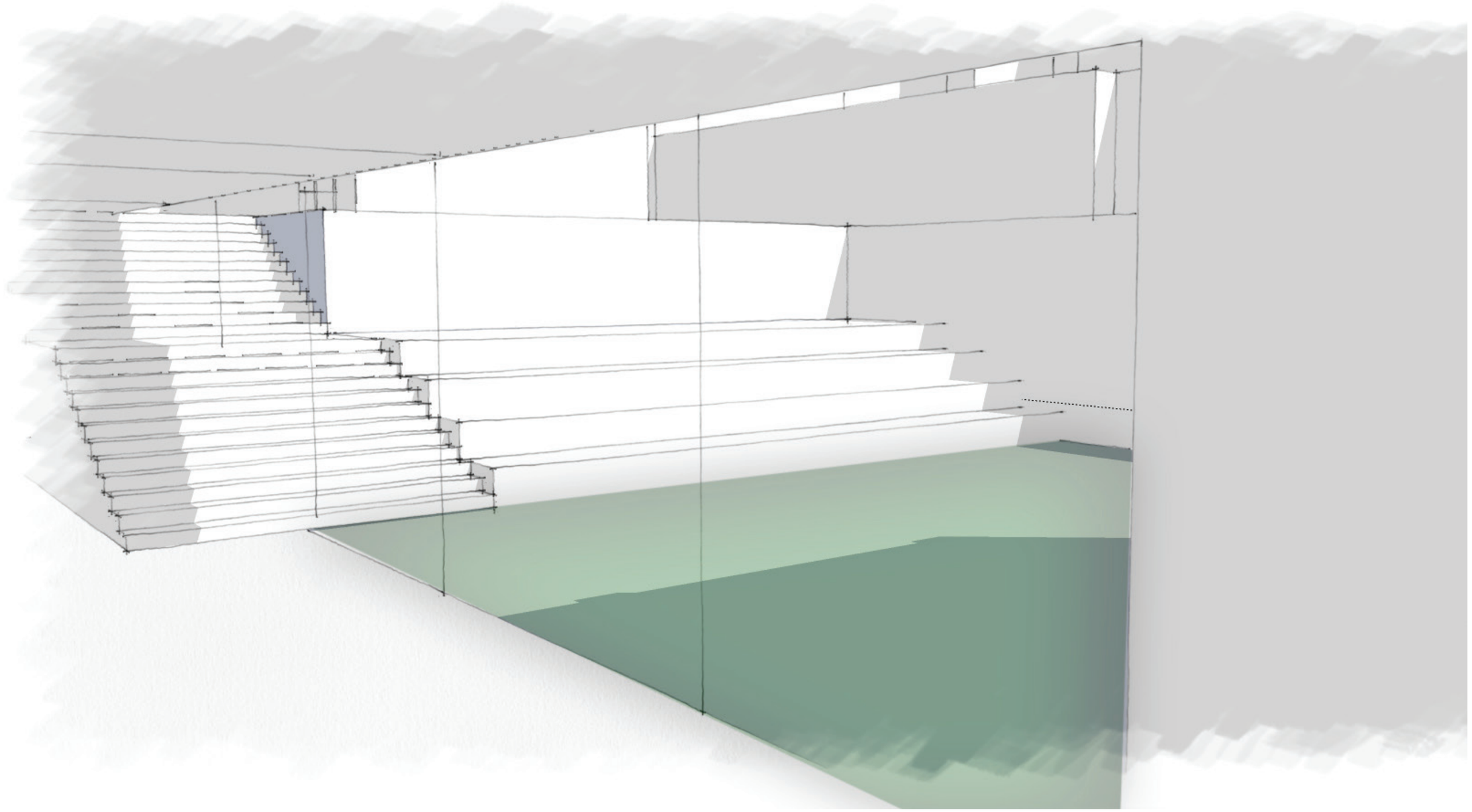
ASSOCIATED
ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

ZICHT VANUIT TUIN

BREEAM.NL
EXPERTS
IN DUURZAAM BOUWEN



AMA
GROUP

B
CONCLUSIE

3D SCHETSEN CIRCULATIEZÔNE - TUIN

ATELIERSESSIE WELSTAND GRAND HOTEL MAASTRICHT

ASSOCIATED ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13
6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34
F +31(0)43 325 52 36
E info@ama-group.info
www.ama-group.info

ZICHT VANUIT RESTAURANT

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

Voorlopig Ontwerp

WIJZIGINGEN		

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
MATEN IN HET WERK TE WETEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

PROJECT
Grand Hotel Maastricht

ONDERWERP
Souterrain

DATUM
14 december 2017

SCHAAL
1 : 100

BLADNR
6126 **VO -01**

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Fort Willemweg 13, 6218 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

Voorlopig Ontwerp

WIJZIGINGEN		

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
MATEN IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

PROJECT
Grand Hotel Maastricht

ONDERWERP
Begane Grond

DATUM
14 december 2017

SCHAAL
1 : 100

BLADNR
6126 **VO 00**

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Voorlopig Ontwerp

WIJZIGINGEN		

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
MATEN IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

PROJECT
Grand Hotel Maastricht

ONDERWERP
Nivo 01

DATUM
14 december 2017

SCHAAL
1 : 100

BLADNR
6126 **VO 01**

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Fort Willemweg 13, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 358 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

Voorlopig Ontwerp

WIJZIGINGEN		

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
MATEN IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

PROJECT
Grand Hotel Maastricht

ONDERWERP
Nivo 02

DATUM
14 december 2017

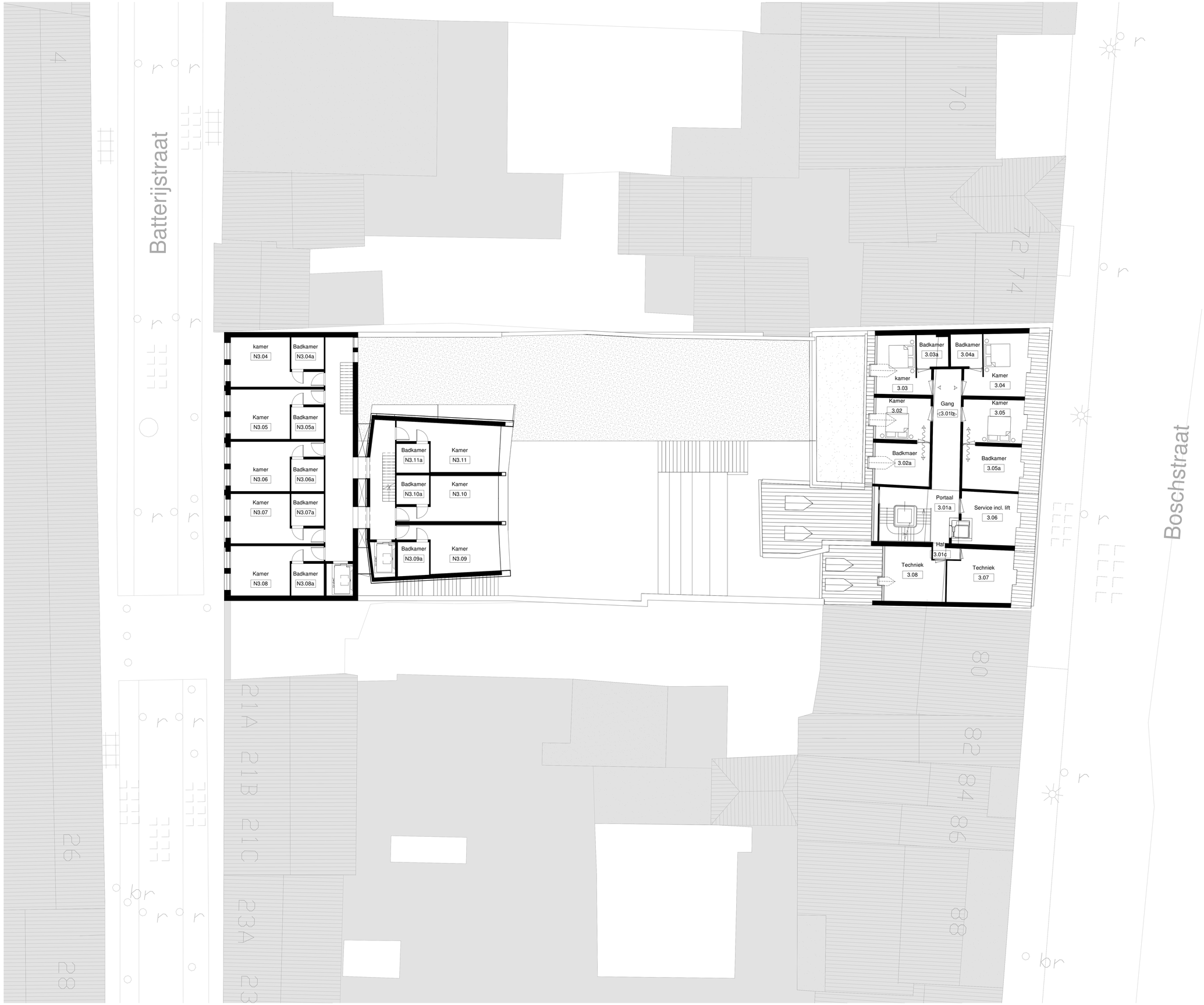
SCHAAL
1 : 100

BLADNR
6126 **VO 02**

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Fort Willemweg 10, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 26
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN



Voorlopig Ontwerp

WIJZIGINGEN		

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
WATEN IN HET WERK TE WETEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

PROJECT
Grand Hotel Maastricht

ONDERWERP
Nivo 03

DATUM
14 december 2017

SCHAAL
1 : 100

BLADNR
6126 **VO 03**

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Forl Willemweg 13, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 358 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

Voorlopig Ontwerp

WIJZIGINGEN

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
WATEN IN HET WERK TE WETEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

PROJECT
Grand Hotel Maastricht

ONDERWERP
Nivo 04

DATUM
14 december 2017

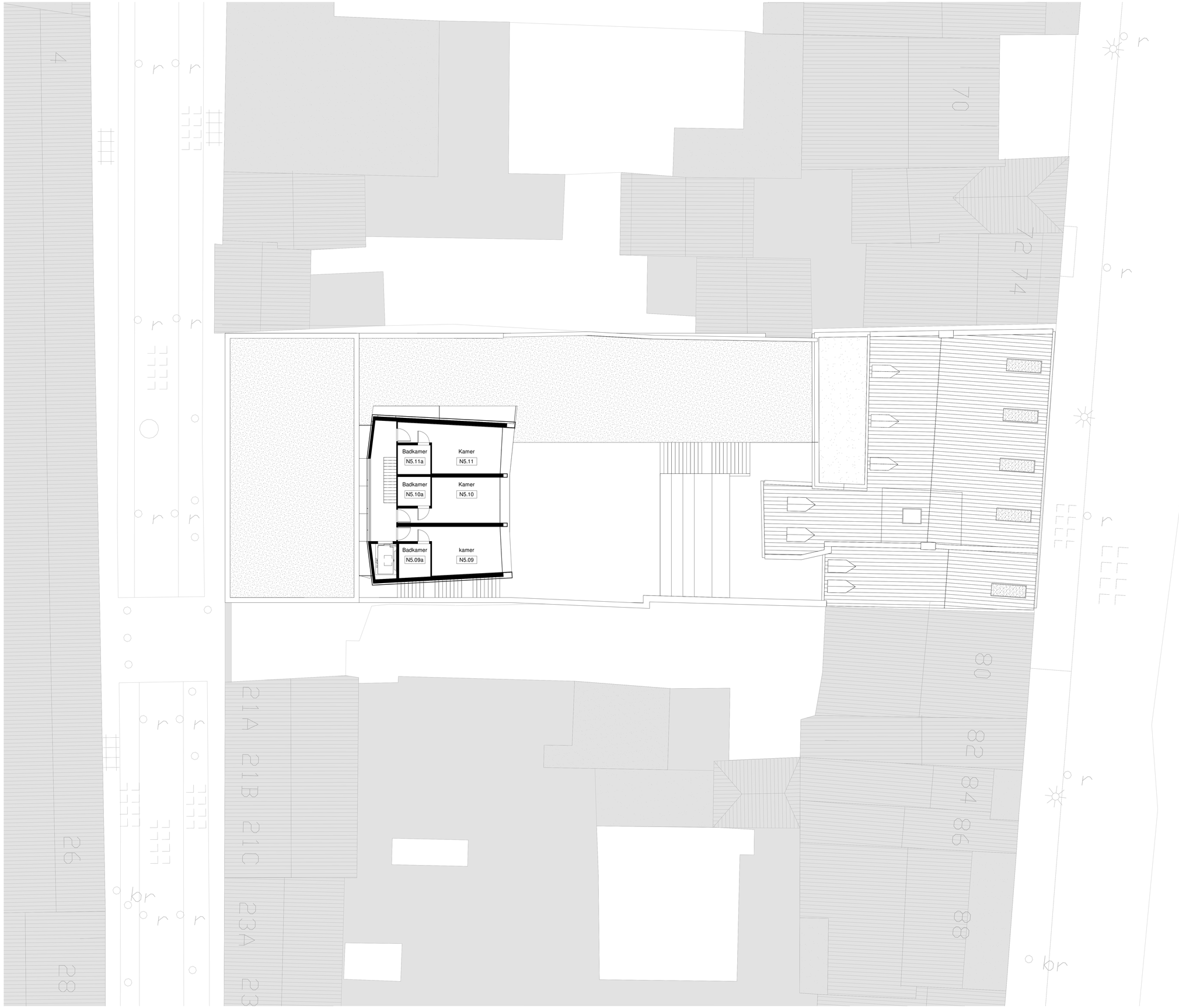
SCHAAL
1 : 100

BLAD NR
6126 VO 04

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Fort Willemweg 10, 6216 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN



Voorlopig Ontwerp

WIJZIGINGEN		

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
MATEN IN HET WERK TE WETEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

PROJECT
Grand Hotel Maastricht

ONDERWERP
Nivo 05

DATUM
14 december 2017

SCHAAL
1 : 100

BLADNR
6126 **VO 05**

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Fort Willemweg 10, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

Bijlage 4 Resultaten CROW rekentool verkeergeneratie & parkeren

Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: horeca en (verblijfs)recreatie
5* hotel

Functieprofiel

grootte	56 kamers
gemeente	Maastricht
ligging	centrum

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	36 %
autobezetting klanten/bezoekers	1.25 pers/auto
autogebruik werknemers	40 %
autobezetting werknemers	1.00 pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	9 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	14 %
% bezoekers maatgevend uur	100 %
verblijftijd bezoekers	60 min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	81 mvt/etmaal[1] +/- 15%
gemiddelde openingsdag	81 mvt/etmaal[2] +/- 15%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	81 mvt/etmaal[3] +/- 15% (gemiddelde weekdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	96 mvt/etmaal[4] +/- 15% (gemiddelde weekdag / augustus)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	24 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	33 parkeerplaatsen

(c) 2013 Stichting CROW

Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

Toelichting

[1] Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de dagen maandag tot en met zondag. De weekdag(etmaal) of gemiddelde weekdag is (dus) een dag die overeenkomt met het gemiddelde van de dagen maandag tot en met zondag. Deze definitie wijkt in de verkeerskunde af van de gangbare definitie, die 'gewone dag van de week, geen zondag' luidt. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.

[2] Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de dagen dat de voorziening in gangbare situaties geopend is. Voor detailhandelfuncties gaat het meestal om het gemiddelde van de dagen maandag tot en met zaterdag. Voor voorzieningen zoals apotheken of huisartsen en dergelijke (en de `gangbare werkfuncties`) gaat het meestal om het gemiddelde van de dagen maandag tot en met vrijdag. Voor woonfuncties is de gemiddelde openingsdag gelijk aan de gemiddelde weekdag. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.

[3] Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de maatgevende dag van de week (voor een gemiddelde maand). Voor detailhandelsfuncties gaat het meestal om de zaterdag. Voor de `gangbare woonfuncties` gaat het om een gemiddelde werkdag. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.

[4] Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de maatgevende dag van de week voor een maatgevende maand. Voor detailhandelsfuncties gaat het meestal om de zaterdag. Voor de `gangbare woonfuncties` gaat het om een gemiddelde werkdag. Als voor de maatgevende maand `gemiddeld` staat vermeld betekent dit dat er geen maatgevende maand bekend is of de gemiddelde maand en maatgevende maand nagenoeg overeenkomen. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.

Achtergrond

De kengetallen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en in deze rekentool zijn een hulpmiddel om verkeers- en vervoeraspecten op een eenvoudige wijze inzichtelijk te maken in een proces van ruimtelijke ontwikkeling. Vervolgens kunnen deze tijdig in het ruimtelijke ordeningsproces geïntegreerd worden.

Hoewel de kengetallen afkomstig zijn uit praktijksituaties, uit literatuur afkomstige gegevens en/of onderbouwde bewerkingen hiervan (het principe van 'best practice') blijft het een instrument/hulpmiddel in ontwikkeling. Er kan en mag van de aangegeven waarden en/of uitkomsten worden afgeweken. Zo dient een gebruiker bijvoorbeeld altijd zelf na te gaan of er geen meer recente studies, gegevens of bronnen te verkrijgen zijn die het afwijken van de kengetallen noodzakelijk maken. Ook bekende invloeden van lokale omstandigheden kunnen dat noodzakelijk maken. Aan de andere kant wordt aangeraden alleen af te wijken als hiervoor een (gedegen) onderbouwing aanwezig is.

Berekeningen worden gemaakt aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Door het bieden van keuzes voor enige aanvullende mogelijkheden in de berekeningen (zoals bijvoorbeeld het corrigeren voor een ligging in een gemeente met een bepaalde stedelijkheidsgraad of het variëren met de mate van autogebruik van klanten/bezoekers of van werknemers van een voorziening) kunnen afwijkende uitkomsten ontstaan. Ook door het rekenen met wel/niet afgerond achterliggend datamateriaal kunnen geringe afwijkingen optreden ten opzichte van CROW-publicatie 317.

disclaimer: Hoewel zorgvuldigheid in acht is en wordt genomen bij het samenstellen en onderhouden van de rekentool verkeersgeneratie & parkeren en daarbij gebruik wordt maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kan CROW niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. De informatie uit de rekentool is bedoeld ter informatie en als hulpmiddel. De informatie is met nadruk niet bedoeld als vervanging van enig advies. Indien u zonder verificatie of nader advies van de geboden informatie gebruik maakt, doet u dat voor eigen rekening en risico. Dit geldt zowel voor (gevolgen van) eventuele onvolkomenheden van de rekentool zelf als voor informatie die via de rekentool wordt verstrekt of verzonden. CROW aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid.

Bijlage 5 Resultaten NIBM rekentool

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

Jaar van planrealisatie		**2018**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	96
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,07
	PM_{10} in µg/m^3	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Implementatie van Standaard RekenMethode 1 op basis van de worst-case benadering

Type gegevens		NO_2	PM_{10}
Rekenjaar	Jaar van planrealisatie	2018	2018
Weggegevens	Breedte van de ontsluitingsweg	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegrand	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegas	7,5	7,5
	rekenparameter a	0,000488	0,000488
	rekenparameter b	-0,0308	-0,0308
	rekenparameter c	0,59	0,59
	verdunningsfactor	0,38645	0,38645
Autonoom verkeer	Aantal voertuigbewegingen	11174	nvt
	Percentage vrachtverkeer	0%	nvt
Extra verkeer	Aantal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	96	96
	Percentage vrachtverkeer	0%	0%
Autonoom + extra verkeer	Aantal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	11270	nvt
	Percentage vrachtverkeer	0,0%	nvt
Emissiefactoren NO_X en PM_{10} (gram/km)	Licht verkeer	0,4427	0,0376
	Vrachtverkeer	8,93618	0,21568
Emissiefactoren NO2 (gram/km)	Licht verkeer	0,112833333	nvt
	Vrachtverkeer	0,67704	nvt
Emissies NO_X en PM_{10} (microgram/m/s)	Autonoom	57,25	nvt
	Extra verkeer	0,49	0,04
	Autonoom + Extra verkeer	57,75	nvt
Fractie direct uitgestoten NO_2	Licht verkeer	0,25	nvt
	Vrachtverkeer	0,08	nvt
Gemiddelde fractie direct uitgestoten NO_2	Autonoom	0,255	nvt
	Extra verkeer	0,255	nvt
	Autonoom + Extra verkeer	0,255	nvt
Overige invoergegevens	Bomenfactor	1,5	1,5
	Regiofactor meteorologie	1,05	1,05
Parameters	B	0,6	0,6
	K	100	100
Jaargemiddelde bijdrage NO_X	Autonoom	21,5	nvt
	Autonoom + Extra verkeer	21,7	nvt
Locatiespecifieke achtergrondconcentraties	Jaargemiddelde in µg NO_2/m^3	31,65	nvt
	Jaargemiddelde in µg O_3/m^3	40,56	nvt
Jaargemiddelde NO2 concentraties	Totaal autonoom jaargemiddelde in µg/m^3	40,5	nvt
	Bijdrage autonome verkeer in µg/m^3	8,85	nvt
	Bijdrage autonome+extra verkeer in µg/m^3	8,92	nvt
	Maximale bijdrage extra verkeer in µg/m^3	**0,07**	**0,02**

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering

Notitie

Project:	Grand Hotel te Maastricht
Onderwerp:	Akoestisch onderzoek laden en lossen Batterijstraat
Referentie:	17A051.NOT002.AC.RL.GL
Datum:	18 mei 2018
Auteur:	[redacted]

1 Inleiding

Aan de locatie Boschstraat 76 (huidige LIOF-gebouw) en de woningen aan de Batterijstraat 13, 15 en 17 is men voornemens een hoogwaardig hotel in het segment ‘vijf sterren plus’ te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

In onderstaand akoestisch onderzoek is beoordeeld of de geluidproductie als gevolg van de laad- en losactiviteiten van het Grand Hotel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

2 Toetsingskader

2.1 Milieuhygiënische afweging

Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging van de laad- en losactiviteiten van het Grand Hotel ter plaatse van de Batterijstraat wordt aangesloten bij het stappenplan uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” versie 2009.

De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening indien inrichtingen dicht bij woningen worden voorzien. De publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van de inrichting tot aan de gevels van woningen. Indien de afstanden worden gerespecteerd is er sprake van een milieuhygiënisch te verantwoorden situatie en een goede ruimtelijke ordening. Indien een van de afstanden niet wordt gerespecteerd, is nader onderzoek noodzakelijk om na te gaan of de situatie alsnog milieuhygiënisch inpasbaar is.

Het toetsingskader bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt op basis van de in de publicatie opgenomen richtafstanden. Deze richtafstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Indien sprake is van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ mogen de richtafstanden met 1 stap verlaagd worden. Als voorbeeld: een richtafstand van 50 meter voor een rustige woonwijk wordt voor het gemengd gebied verkleind tot 30 meter.

Indien woningen op kleinere afstand zijn gelegen dan de richtafstanden, kan voor het betreffende plandeel in stap 2, 3 of 4 gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstanden. Vanaf deze stap is voor geluid een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In stap 2 wordt de geluidimmissie van het plan ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen bepaald en wordt beoordeeld of deze geluidniveaus voldoen aan het toetsingskader in stap 2 van de VNG-publicatie. Wanneer de richtwaarden uit stap 2 niet worden gerespecteerd, worden deze richtwaarden met 5 dB verhoogd voor stap 3. Het bevoegd gezag moet dan wel motiveren waarom deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel wordt geacht. Tevens moet dan aandacht besteed worden aan cumulatie met reeds aanwezige geluidsbronnen. In tabel 2.1 zijn de te respecteren geluidniveaus conform de VNG-publicatie weergegeven.

Tabel 2.1: Grenswaarden geluidbelasting (stap 2 en 3 VNG-publicatie)

	Rustige woonwijk	**Gemengd gebied**
Stap 2		
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)	45 dB(A)	50 dB(A)
Maximaal geluidniveau (piekgeluiden)	65 dB(A)	70 dB(A)
Verkeersaantrekkende werking	50 dB(A)	50 dB(A)
Stap 3		
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)	50 dB(A)	55 dB(A)
Maximaal geluidniveau (piekgeluiden)	70 dB(A)	70 dB(A)
Verkeersaantrekkende werking	50 dB(A)	65 dB(A)

De genoemde waarden zijn etmaalwaarden. De etmaalwaarde van het geluidniveau in dB(A) is met betrekking tot bedrijfsmatige activiteiten de hoogste van de volgende 3 waarden:

- de waarde van het geluidniveau over de periode 07.00-19.00 uur (dag);
- de waarde van het geluidniveau over de periode 19.00-23.00 uur (avond) verhoogd met 5 dB;
- De waarde van het geluidniveau over de periode 23.00-07.00 uur (nacht) verhoogd met 10 dB.

In tabel 2.2 zijn de te respecteren geluidniveaus per periode opgenomen.

Tabel 2.2: Overzicht te respecteren geluidniveaus (per periode)

	Rustige woonwijk			**Gemengd gebied**		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
Stap 2						
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) in dB(A)	45	40	35	50	45	40
Maximaal geluidniveau (piekgeluiden) in dB(A)	65	60	55	70	65	60
Verkeersaantrekkende werking in dB(A)	50	45	40	50	45	40
Stap 3						
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) in dB(A)	50	45	40	55	50	45
Maximaal geluidniveau (piekgeluiden) in dB(A)	70	65	60	70	65	60
Verkeersaantrekkende werking in dB(A)	50	45	40	65	60	55

In stap 4 is het mogelijk om gemotiveerd nog hogere geluidniveaus toe te staan. Hierbij is echter een grondige onderbouwing en motivatie noodzakelijk waarbij tevens uitgebreid aandacht wordt besteed aan de cumulatie met overige geluidbronnen.

3 Uitgangspunten

3.1 Gehanteerde gegevens

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- Digitale ondergrond van de inrichting en de directe omgeving (kadaster);
- BAG-register om inzicht te krijgen in de ligging van de woningen;
- Kengetallen of bureau-ervaringsgegevens.

3.2 Situering inrichting

Het plangebied ligt in het centrum van Maastricht, tussen de Boschstraat in het oosten en de Batterijstraat in het westen zoals weergegeven in figuur 3.1.

Figuur 3.1: Ligging van het plangebied (rood omkaderd)

Het hotel grenst aan de voorzijde aan de Boschstraat waar sprake is van een gebied met functiemenging. Aan de achterzijde grenst het hotel aan de Batterijstraat waar sprake is van een woonwijk.

3.3 Representatieve bedrijfssituatie

De enige mogelijk relevante geluidbronnen vanwege een hotel zijn afkomstig van laad- en losactiviteiten onder andere t.b.v. de bevoorrading van de keuken en eventuele verkeersaantrekkende werking.

Verkeersbewegingen voor het komen en gaan van (hotel)gasten vindt plaats aan de zijde van de Boschstraat waar een gemengd gebied heerst en bijgevolg een richtafstand van 0 meter geldt volgens de VNG-publicatie. De verkeersbewegingen aan de Boschstraat zijn niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening en dienen bijgevolg niet verder opgenomen te worden in het akoestisch onderzoek.

Laad- en losactiviteiten vinden plaats aan de zijde van de Batterijstraat, om te voorkomen dat bevoorrading door het Rijksmonument met zijn majestueuze entree moet lopen enerzijds en anderzijds omwille van de onpraktische verkeerssituatie met bushalte aan de zijde van de Boschstraat.

Er wordt uitgegaan dat op een representatieve dag maximaal 3 bevoorradingen plaatsvinden. Het laden en lossen vindt steeds plaats tussen 9.00 en 11.00 uur met standaard bestelwagens.

De te gebruiken steekwagens en karretjes zijn voorzien van rubberen wielen en vormen daarmee geen significante geluidbron.

De Batterijstraat is een éénrichtingsweg, bestaande uit elementverharding. Alle bestelwagens bereiken de achteringang van het hotel via het zuiden.

Mogelijk dat op het dak aan de zijde van de Batterijstraat een uitblaaspunt van de luchtbehandelingsinstallatie wordt gerealiseerd. Om na te gaan of dit akoestisch gezien te realiseren is, is er op het dak aan de zijde van de Batterijstraat een puntbron gemodelleerd met een bronvermogen van 80 dB(A). Dit is een bronvermogen dat met gangbare installaties is te realiseren.

4 Akoestisch overdrachtsmodel

De geluiduitstraling ten gevolge van de laad- en losactiviteiten van het Grand Hotel is berekend met behulp van een akoestisch overdrachtsmodel waarbij is uitgegaan van de maximaal representatieve bedrijfssituatie. De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het softwarepakket Geomilieu versie 4.30. De berekeningen zijn uitgevoerd overeenkomstig de “Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999”.

4.1 Geluidbronnen

In tabel 4.1 zijn de gehanteerde bronvermogen van de geluidbronnen samengevat. De bronvermogens zijn gebaseerd op ervaringscijfers van LievenseCSO.

Tabel 4.1: Overzicht gegevens geluidbronnen

Bronnr.	Omschrijving	L_{wr} in dB(A)		Type bron
		Equivalent	Maximaal	
001	Bestelwagens	98	--	Mobiele bron
002	Dichtslaan portier bestelwagens	--	100	Puntbron
003	Uitblaaspunt LBK	80	--	Puntbron

4.2 Objecten, bodemgebieden en toetspunten

Gebouwen zijn gemodelleerd op basis van de beschikbare kadastrale tekeningen en een ter plaatse uitgevoerde inventarisatie van gebouwhoogten (op basis van het aantal bouwlagen).
Verharde terreinen zijn beschouwd als reflecterend en gemodelleerd met een bodemfactor 0. Voor de omgeving wordt gerekend met een standaard bodemfactor van 0,5 (half hard, half zachte bodem).

Een grafische weergave van het akoestisch overdrachtsmodel is opgenomen in bijlage 1. Daarnaast is in bijlage 2 een overzicht opgenomen van de invoergegevens van het model.

5 Berekeningsresultaten

5.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In tabel 5.1 wordt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van het uitblaaspunt van de luchtbehandelingsinstallaties inzichtelijk gemaakt voor de relevante toetspunten. De gedetailleerde berekeningsresultaten van alle toetspunten zijn tevens opgenomen in bijlage 3.

Tabel 5.1: Berekend langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Toetspunt	Hoogte [m] d/a+n*	Maximaal geluidniveau [dB(A)]		
		Dagperiode (07.00-19.00 uur)	Avondperiode (19.00-23.00 uur)	Nachtperiode (23.00-07.00 uur)
007	1,5/7,5	26	32	32
008	1,5/7,5	28	33	33
009	1,5/7,5	29	34	34
010	1,5/7,5	29	34	34
011	1,5/7,5	29	34	34
012	1,5/7,5	28	33	33
013	1,5/7,5	28	32	32

* d = dag, a = avond, n = nacht

Uit tabel 5.1 blijkt dat in elk toetspunt wordt voldaan aan de grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau conform stap 2 uit de VNG-publicatie. $L_{Ar;LT}$ bedraagt ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de tegenoverliggende woningen.

5.2 Maximaal geluidniveau

In tabel 5.2 wordt het maximaal geluidniveau inzichtelijk gemaakt. Voor de relevante toetspunten wordt voor de dagperiode het maximaal geluidniveau als gevolg van het dichtslaan van het portier getoond. De gedetailleerde berekeningsresultaten van alle toetspunten zijn tevens opgenomen in bijlage 3.

Tabel 5.2: Berekend maximaal geluidniveau

Toetspunt	Maximaal geluidniveau [dB(A)]
	Dagperiode (07.00-19.00 uur)
007	65
008	67
009	70
010	73
011	75
012	73
013	69
014	67
025	70
026	68
027	65

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de grenswaarde van 70 dB(A) volgens stap 3 uit de VNG-publicatie in 3 toetspunten overschreden wordt. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van het dichtslaan van het portier van de bestelwagen bedraagt 75 dB(A). Deze geluidbelasting wordt berekend ter hoogte van de gevel van de woning aan de overzijde van de Batterijstraat.

5.3 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste geluidbelasting als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting 39 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de VNG-publicatie. De berekeningsresultaten voor alle toetspunten zijn opgenomen in bijlage 3.

Bijlage 1 grafische weergave van het akoestisch overdrachtsmodel

Grand Hotel te Maastricht

LievenseCSO Milieu B.V.

langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Grand Hotel te Maastricht
maximaal geluidniveau

LievenseCSO Milieu B.V.

Industrielawaai - IL, [versie van Gebied - maximaal niveau] , Geomilieu V4.30

Mobiele bron
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
0 m
20 m
schaal = 1 : 519
318240
318200
318160
318120
176240
176280
001
002
003
004
005
006
007
008
009
010
011
012
013
014
015
016
017
018
019
020
021
022
023
024
025
026
027
028
029
030
031
032
033
034

Bijlage 2 overzicht invoergegevens akoestisch overdrachtsmodel

Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Vorm	X	Y	Hoogte	Maaiveld	Hdef.
003	LBK	Punt	176258,24	318185,94	0,50	14,50	Relatief aan onderliggend item

Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Type	Richt.	Hoek	Cb(u)(D)	Cb(u)(A)	Cb(u)(N)	Cb(%)(D)	Cb(%)(A)	Cb(%)(N)
003	Normale puntbron	0,00	360,00	12,000	4,000	8,000	100,000	100,000	100,000

Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250
003	0,00	0,00	0,00	Nee	Nee	Nee	63,00	67,00	76,30	82,70

Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500
003	82,40	83,90	79,30	71,80	63,80	88,80	8,80	8,80	8,80	8,80	8,80

Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k
003	8,80	8,80	8,80	8,80	54,20	58,20	67,50	73,90	73,60	75,10	70,50

Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
003	63,00	55,00	80,00

Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
001	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
002	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
003	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
004	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
005	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
006	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
007	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
008	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
009	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
010	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
011	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
012	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
013	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
014	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
015	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
016	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
017	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
018	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
019	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
020	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
021	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
022	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
023	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
024	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
025	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
026	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	10,50	--	--	Ja
027	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
028	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
029	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
030	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
031	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
032	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
033	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
034	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja

Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
001	Batterijstraat	0,00

Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
001	gebouw	12,82	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
002	gebouw	12,70	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
003	gebouw	11,22	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
004	gebouw	10,95	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
005	gebouw	11,38	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
006	gebouw	10,95	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
007	gebouw	10,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
008	gebouw	10,77	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
009	gebouw	13,54	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
010	gebouw	10,85	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
011	gebouw	7,67	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
012	gebouw	10,75	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
013	gebouw	14,50	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
014	gebouw	11,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
015	gebouw	14,50	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
016	gebouw	10,99	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
017	gebouw	10,87	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
018	gebouw	14,50	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
019	gebouw	11,26	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
020	gebouw	13,12	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
021	gebouw	13,12	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
022	gebouw	11,35	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
023	gebouw	11,45	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
024	gebouw	11,45	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
025	gebouw	12,15	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
026	gebouw	12,16	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
027	gebouw	11,69	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
028	gebouw	11,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
029	gebouw	9,43	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
030	gebouw	11,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
031	gebouw	9,76	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
032	gebouw	10,77	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
033	gebouw	12,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
034	gebouw	9,42	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
035	gebouw	9,54	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
036	gebouw	4,74	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
001	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
002	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
003	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
004	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
005	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
006	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
007	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
008	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
009	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
010	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
011	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
012	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
013	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
014	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
015	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
016	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
017	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
018	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
019	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
020	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
021	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
022	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
023	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
024	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
025	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
026	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
027	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
028	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
029	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
030	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
031	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
032	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
033	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
034	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
035	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
036	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: maximaal niveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Vorm	X	Y	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type
002	dichtslaan portier	Punt	176251,15	318188,05	1,00	0,00	Relatief	Normale puntbron

Model: maximaal niveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Richt.	Hoek	Cb(u)(D)	Cb(u)(A)	Cb(u)(N)	Cb(%)(D)	Cb(%)(A)	Cb(%)(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
002	0,00	360,00	2,001	--	--	16,672	--	--	7,78	--	--

Model: maximaal niveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k
002	Nee	Nee	Nee	68,80	79,30	83,20	86,10	96,10	95,90	88,60

Model: maximaal niveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k
002	87,90	78,00	100,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Model: maximaal niveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
002	0,00	68,80	79,30	83,20	86,10	96,10	95,90	88,60	87,90	78,00	100,03

Model: maximaal niveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
001	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
002	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
003	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
004	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
005	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
006	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
007	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
008	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
009	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
010	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
011	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
012	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
013	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
014	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
015	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
016	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
017	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
018	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
019	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
020	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
021	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
022	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
023	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
024	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
025	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
026	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
027	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
028	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
029	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
030	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
031	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
032	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
033	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
034	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja

Model: maximaal niveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
001	Batterijstraat	0,00

Model: maximaal niveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
001	gebouw	12,82	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
002	gebouw	12,70	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
003	gebouw	11,22	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
004	gebouw	10,95	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
005	gebouw	11,38	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
006	gebouw	10,95	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
007	gebouw	10,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
008	gebouw	10,77	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
009	gebouw	13,54	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
010	gebouw	10,85	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
011	gebouw	7,67	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
012	gebouw	10,75	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
013	gebouw	11,04	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
014	gebouw	11,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
015	gebouw	11,16	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
016	gebouw	10,99	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
017	gebouw	10,87	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
018	gebouw	10,99	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
019	gebouw	11,26	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
020	gebouw	13,12	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
021	gebouw	13,12	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
022	gebouw	11,35	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
023	gebouw	11,45	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
024	gebouw	11,45	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
025	gebouw	12,15	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
026	gebouw	12,16	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
027	gebouw	11,69	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
028	gebouw	11,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
029	gebouw	9,43	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
030	gebouw	11,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
031	gebouw	9,76	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
032	gebouw	10,77	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
033	gebouw	12,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
034	gebouw	9,42	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
035	gebouw	9,54	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
036	gebouw	4,74	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: maximaal niveau
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
001	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
002	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
003	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
004	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
005	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
006	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
007	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
008	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
009	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
010	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
011	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
012	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
013	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
014	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
015	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
016	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
017	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
018	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
019	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
020	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
021	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
022	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
023	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
024	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
025	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
026	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
027	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
028	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
029	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
030	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
031	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
032	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
033	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
034	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
035	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
036	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: verkeer van en naar de inrichting
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Vormpunten	Lengte	Aantal(D)	Aantal(A)
001	rijlijn bestelwagens	0,80	0,00	Relatief	6	159,56	3	--

Model: verkeer van en naar de inrichting
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k
001	--	37,21	--	--	30	--	73,00	80,00	85,00	91,00	93,00

Model: verkeer van en naar de inrichting
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal
001	92,00	86,00	76,00	97,57

Model: verkeer van en naar de inrichting
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
001	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
002	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
003	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
004	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
005	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
006	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
007	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
008	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
009	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
010	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
011	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
012	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
013	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
014	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
015	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
016	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
017	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
018	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
019	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
020	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
021	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
022	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
023	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
024	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
025	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
026	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
027	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
028	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
029	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
030	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
031	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
032	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
033	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
034	toetspunt	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja

Model: verkeer van en naar de inrichting
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf
001	Batterijstraat	0,00

Model: verkeer van en naar de inrichting
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250
001	gebouw	12,82	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
002	gebouw	12,70	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
003	gebouw	11,22	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
004	gebouw	10,95	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
005	gebouw	11,38	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
006	gebouw	10,95	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
007	gebouw	10,00	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
008	gebouw	10,77	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
009	gebouw	13,54	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
010	gebouw	10,85	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
011	gebouw	7,67	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
012	gebouw	10,75	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
013	gebouw	11,04	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
014	gebouw	11,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
015	gebouw	11,16	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
016	gebouw	10,99	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
017	gebouw	10,87	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
018	gebouw	10,99	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
019	gebouw	11,26	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
020	gebouw	13,12	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
021	gebouw	13,12	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
022	gebouw	11,35	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
023	gebouw	11,45	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
024	gebouw	11,45	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
025	gebouw	12,15	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
026	gebouw	12,16	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
027	gebouw	11,69	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
028	gebouw	11,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
029	gebouw	9,43	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
030	gebouw	11,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
031	gebouw	9,76	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
032	gebouw	10,77	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
033	gebouw	12,17	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
034	gebouw	9,42	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
035	gebouw	9,54	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80
036	gebouw	4,74	0,00	Relatief		0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: verkeer van en naar de inrichting
versie van Gebied - Gebied
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
001	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
002	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
003	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
004	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
005	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
006	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
007	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
008	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
009	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
010	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
011	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
012	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
013	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
014	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
015	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
016	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
017	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
018	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
019	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
020	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
021	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
022	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
023	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
024	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
025	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
026	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
027	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
028	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
029	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
030	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
031	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
032	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
033	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
034	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
035	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
036	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Bijlage 3 gedetailleerde berekeningsresultaten van alle toetspunten

Rapport: Resultatentabel
Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
001_A	toetspunt	1,50	18,3	18,3	18,3	28,3
002_A	toetspunt	1,50	21,2	21,2	21,2	31,2
003_A	toetspunt	1,50	21,6	21,6	21,6	31,6
004_A	toetspunt	1,50	23,1	23,1	23,1	33,1
005_A	toetspunt	1,50	25,6	25,6	25,6	35,6
006_A	toetspunt	1,50	25,8	25,8	25,8	35,8
007_A	toetspunt	1,50	26,1	26,1	26,1	36,1
007_B	toetspunt	4,50	29,0	29,0	29,0	39,0
007_C	toetspunt	7,50	31,5	31,5	31,5	41,5
008_A	toetspunt	1,50	28,0	28,0	28,0	38,0
008_B	toetspunt	4,50	30,1	30,1	30,1	40,1
008_C	toetspunt	7,50	32,7	32,7	32,7	42,7
009_A	toetspunt	1,50	29,0	29,0	29,0	39,0
009_B	toetspunt	4,50	31,1	31,1	31,1	41,1
009_C	toetspunt	7,50	33,8	33,8	33,8	43,8
010_A	toetspunt	1,50	29,0	29,0	29,0	39,0
010_B	toetspunt	4,50	31,2	31,2	31,2	41,2
010_C	toetspunt	7,50	34,1	34,1	34,1	44,1
011_A	toetspunt	1,50	29,0	29,0	29,0	39,0
011_B	toetspunt	4,50	31,2	31,2	31,2	41,2
011_C	toetspunt	7,50	34,1	34,1	34,1	44,1
012_A	toetspunt	1,50	28,3	28,3	28,3	38,3
012_B	toetspunt	4,50	30,4	30,4	30,4	40,4
012_C	toetspunt	7,50	33,2	33,2	33,2	43,2
013_A	toetspunt	1,50	27,6	27,6	27,6	37,6
013_B	toetspunt	4,50	29,1	29,1	29,1	39,1
013_C	toetspunt	7,50	31,8	31,8	31,8	41,8
014_A	toetspunt	1,50	25,8	25,8	25,8	35,8
015_A	toetspunt	1,50	23,0	23,0	23,0	33,0
016_A	toetspunt	1,50	21,7	21,7	21,7	31,7
017_A	toetspunt	1,50	22,4	22,4	22,4	32,4
017_B	toetspunt	4,50	25,2	25,2	25,2	35,2
017_C	toetspunt	7,50	27,5	27,5	27,5	37,5
018_A	toetspunt	1,50	21,7	21,7	21,7	31,7
018_B	toetspunt	4,50	24,5	24,5	24,5	34,5
018_C	toetspunt	7,50	26,7	26,7	26,7	36,7
019_A	toetspunt	1,50	19,0	19,0	19,0	29,0
019_B	toetspunt	4,50	25,2	25,2	25,2	35,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
019_C	toetspunt	7,50	25,9	25,9	25,9	35,9
020_A	toetspunt	1,50	21,1	21,1	21,1	31,1
020_B	toetspunt	4,50	25,5	25,5	25,5	35,5
020_C	toetspunt	7,50	20,2	20,2	20,2	30,2
021_A	toetspunt	1,50	23,2	23,2	23,2	33,2
021_B	toetspunt	4,50	27,2	27,2	27,2	37,2
021_C	toetspunt	7,50	22,5	22,5	22,5	32,5
022_A	toetspunt	1,50	19,6	19,6	19,6	29,6
023_A	toetspunt	1,50	27,0	27,0	27,0	37,0
024_A	toetspunt	1,50	27,2	27,2	27,2	37,2
025_A	toetspunt	1,50	29,5	29,5	29,5	39,5
025_B	toetspunt	4,50	31,0	31,0	31,0	41,0
026_A	toetspunt	1,50	28,5	28,5	28,5	38,5
026_B	toetspunt	4,50	30,3	30,3	30,3	40,3
026_C	toetspunt	7,50	27,4	27,4	27,4	37,4
026_D	toetspunt	10,50	26,7	26,7	26,7	36,7
027_A	toetspunt	1,50	28,1	28,1	28,1	38,1
028_A	toetspunt	1,50	25,3	25,3	25,3	35,3
029_A	toetspunt	1,50	23,2	23,2	23,2	33,2
030_A	toetspunt	1,50	21,2	21,2	21,2	31,2
031_A	toetspunt	1,50	13,8	13,8	13,8	23,8
032_A	toetspunt	1,50	12,2	12,2	12,2	22,2
033_A	toetspunt	1,50	19,6	19,6	19,6	29,6
034_A	toetspunt	1,50	18,6	18,6	18,6	28,6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: maximaal niveau
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
001_A	toetspunt	1,50	53,7	--	--
002_A	toetspunt	1,50	55,1	--	--
003_A	toetspunt	1,50	56,1	--	--
004_A	toetspunt	1,50	58,3	--	--
005_A	toetspunt	1,50	61,2	--	--
006_A	toetspunt	1,50	62,7	--	--
007_A	toetspunt	1,50	65,3	--	--
008_A	toetspunt	1,50	67,4	--	--
009_A	toetspunt	1,50	69,9	--	--
010_A	toetspunt	1,50	72,9	--	--
011_A	toetspunt	1,50	74,9	--	--
012_A	toetspunt	1,50	72,6	--	--
013_A	toetspunt	1,50	69,3	--	--
014_A	toetspunt	1,50	66,6	--	--
015_A	toetspunt	1,50	64,1	--	--
016_A	toetspunt	1,50	61,8	--	--
017_A	toetspunt	1,50	60,1	--	--
017_B	toetspunt	4,50	61,7	--	--
017_C	toetspunt	7,50	61,6	--	--
018_A	toetspunt	1,50	56,5	--	--
018_B	toetspunt	4,50	58,5	--	--
018_C	toetspunt	7,50	58,4	--	--
019_A	toetspunt	1,50	55,0	--	--
019_B	toetspunt	4,50	57,4	--	--
019_C	toetspunt	7,50	57,3	--	--
020_A	toetspunt	1,50	57,3	--	--
020_B	toetspunt	4,50	59,7	--	--
020_C	toetspunt	7,50	59,6	--	--
021_A	toetspunt	1,50	56,8	--	--
021_B	toetspunt	4,50	58,7	--	--
021_C	toetspunt	7,50	58,7	--	--
022_A	toetspunt	1,50	61,8	--	--
023_A	toetspunt	1,50	64,3	--	--
024_A	toetspunt	1,50	61,6	--	--
025_A	toetspunt	1,50	69,7	--	--
026_A	toetspunt	1,50	67,9	--	--
027_A	toetspunt	1,50	65,4	--	--
028_A	toetspunt	1,50	60,4	--	--
029_A	toetspunt	1,50	58,7	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: maximaal niveau
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
030_A	toetspunt	1,50	59,0	--	--
031_A	toetspunt	1,50	53,8	--	--
032_A	toetspunt	1,50	53,0	--	--
033_A	toetspunt	1,50	51,9	--	--
034_A	toetspunt	1,50	50,7	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: verkeer van en naar de inrichting
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
001_A	toetspunt	1,50	35,5	--	--	35,5
002_A	toetspunt	1,50	36,1	--	--	36,1
003_A	toetspunt	1,50	39,3	--	--	39,3
004_A	toetspunt	1,50	34,7	--	--	34,7
005_A	toetspunt	1,50	36,7	--	--	36,7
006_A	toetspunt	1,50	38,5	--	--	38,5
007_A	toetspunt	1,50	35,2	--	--	35,2
008_A	toetspunt	1,50	34,3	--	--	34,3
009_A	toetspunt	1,50	36,1	--	--	36,1
010_A	toetspunt	1,50	37,9	--	--	37,9
011_A	toetspunt	1,50	34,9	--	--	34,9
012_A	toetspunt	1,50	34,4	--	--	34,4
013_A	toetspunt	1,50	37,0	--	--	37,0
014_A	toetspunt	1,50	36,2	--	--	36,2
015_A	toetspunt	1,50	34,0	--	--	34,0
016_A	toetspunt	1,50	34,7	--	--	34,7
017_A	toetspunt	1,50	36,5	--	--	36,5
017_B	toetspunt	4,50	35,6	--	--	35,6
017_C	toetspunt	7,50	34,3	--	--	34,3
018_A	toetspunt	1,50	35,8	--	--	35,8
018_B	toetspunt	4,50	35,1	--	--	35,1
018_C	toetspunt	7,50	33,9	--	--	33,9
019_A	toetspunt	1,50	32,8	--	--	32,8
019_B	toetspunt	4,50	32,7	--	--	32,7
019_C	toetspunt	7,50	32,0	--	--	32,0
020_A	toetspunt	1,50	33,4	--	--	33,4
020_B	toetspunt	4,50	33,3	--	--	33,3
020_C	toetspunt	7,50	32,7	--	--	32,7
021_A	toetspunt	1,50	37,8	--	--	37,8
021_B	toetspunt	4,50	36,5	--	--	36,5
021_C	toetspunt	7,50	34,7	--	--	34,7
022_A	toetspunt	1,50	35,4	--	--	35,4
023_A	toetspunt	1,50	34,2	--	--	34,2
024_A	toetspunt	1,50	36,9	--	--	36,9
025_A	toetspunt	1,50	39,4	--	--	39,4
026_A	toetspunt	1,50	34,6	--	--	34,6
027_A	toetspunt	1,50	36,6	--	--	36,6
028_A	toetspunt	1,50	35,9	--	--	35,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: verkeer van en naar de inrichting
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
029_A	toetspunt	1,50	34,4	--	--	34,4
030_A	toetspunt	1,50	36,0	--	--	36,0
031_A	toetspunt	1,50	38,6	--	--	38,6
032_A	toetspunt	1,50	36,8	--	--	36,8
033_A	toetspunt	1,50	34,1	--	--	34,1
034_A	toetspunt	1,50	34,8	--	--	34,8

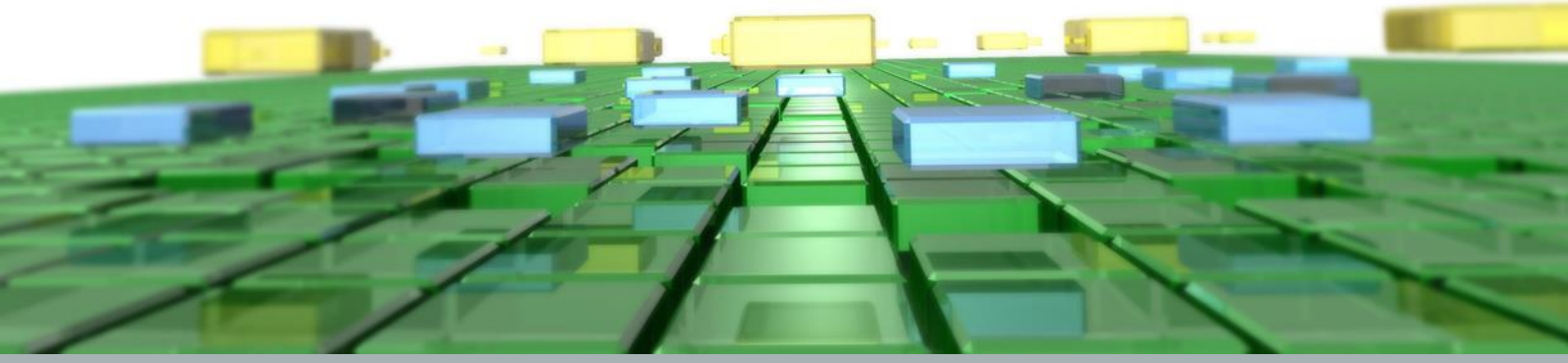
Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 7 Haalbaarheidsstudie

Maastricht, Haalbaarheidsonderzoek 5-sterrenhotel Boschstraat

Actualisatie exploitatiecijfers december 2017

Xelat Group



BRO

Ruimte om *in* te leven

Maastricht, Haalbaarheidsonderzoek 5-sterrenhotel Boschstraat

Actualisatie exploitatiecijfers december 2017

Xelat Group

Rapportnummer:	203x015290.094975_1
Datum:	18 december 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	[redacted]
Projectteam BRO:	[redacted]
Trefwoorden:	Hotel, hoogste marktsegment, service, toerisme, zakelijke markt, kwaliteitsversterking, uitstraling, versterking binnenstad
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Haalbaarheidsonderzoek t.b.v. een nieuw 5-sterrenhotel aan de Boschstraat te Maastricht. Het onderzoek is bedoeld als economische en ruimtelijk-functionele onderbouwing van het initiatief t.b.v. de besluitvorming van de gemeente Maastricht.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INTRODUCTIE **2**

2. INITIATIEF EN AANBOD HOTELS **3**
2.1 Concept en locatie 3
2.2 Aanbod hotels Maastricht 6
2.3 Kenmerken 5-sterren hotels algemeen 9
2.4 Benchmark internationaal 11

3. VRAAGPOTENTIEEL **12**
3.1 Vraagpotentieel Maastricht 12
3.2 Ontwikkeling hotelmarkt Maastricht 17
3.3 Functioneren hotelmarkt Maastricht 18
3.4 Toekomstperspectief 19
3.5 Doelgroepen en hun eisen 20

4. BELEID, PLANNEN EN TRENDS **23**
4.1 Beleid 23
4.2 Trends en toekomstperspectief hotelsector 26

5. EXPLOITATIE EN EFFECTEN HOTELONTWIKKELING **31**
5.1 Exploitatiebegroting en waardebepaling hotel 31
5.2 Additionele vraag en economische effecten ontwikkeling 32

6. CONCLUSIES **36**

BIJLAGEN
Bijlage 1: Hotelbeleid gemeente Maastricht
Bijlage 2: Exploitatiebegroting (bron: Xelat Group)
Bijlage 3: Investeringsbegroting (bron: RO Groep)
Bijlage 4: Toelichting additionele markt 43

1. INTRODUCTIE

De Xelat Group heeft een initiatief ontplooid voor de realisatie van een luxehotel in het monumentale gebouwencomplex op de adressen Boschstraat 76 (voorzijde hotel) en de panden Batterijstraat 13-15-17 (achterzijde) te Maastricht. Daarbij zal ook enige bebouwing plaatsvinden van de huidige buitenruimte.

De ambitie is een hotel met 56 kamers in de hoogst denkbare kwaliteitsklasse: '5 sterren-plus'. Het hotel wordt ten dele gerealiseerd in een monumentaal pand, waar ooit één van de oudste hotels van Maastricht was gevestigd. Het hoge kwaliteitsniveau betreft nadrukkelijk ook de bijbehorende faciliteiten als horeca, vergaderzalen en gastenservice. Het moet een voor Maastricht geheel nieuw hotelconcept worden, complementair aan het bestaande aanbod en deels gericht op nieuwe doelgroepen. Het moet een impuls geven aan het zakelijke en toeristische profiel en imago van de stad.

De gemeente Maastricht streeft naar een gevarieerder hotelaanbod. Nieuwe initiatieven moeten derhalve goed worden onderbouwd. Aan BRO is door de initiatiefnemer dan ook gevraagd om het initiatief te onderbouwen in het kader van zowel de marktsituatie, trends als de gemeentelijke ambities en beleidsuitgangspunten betreffende hotels. Dit rapport beschrijft het onderzoek en de conclusies.

2. INITIATIEF EN AANBOD HOTELS

2.1 Concept en locatie

Hoofdlijnen van het concept
De ambitie van de initiatiefnemer Xelat Group is om een voor Maastricht geheel nieuw, innovatief hotelconcept te ontwikkelen in het topsegment, dat nieuwe doelgroepen aantrekt en de zakelijke en toeristische functie van de stad versterkt. Doelgroepen zijn o.a. de hoogste marktsegmenten in de zakelijke (niveau Raad van Bestuur) en toeristische markt.

Volgens de actuele planvorming zal het hotel 56 kamers omvatten, in het absolute topsegment ('5 sterren-plus'). De historische, destijds ook al hoogwaardige, hotelfunctie van Herberg Du Levrier krijgt een eigentijdse invulling en entourage. Deze is nadrukkelijk gebaseerd op de monumentale, klassieke inrichting, aankleding en uitstraling van het gebouw. Hieronder vallen bijvoorbeeld ook de unieke tegeltableaus, schouwen, ornamenten en de voormalige koetsdoorrit. Ook de huidige naamgeving op de gevel 'Grande Maison Du Levrier et de l'Aigle Noir' zal door het hotel worden gebruikt.

Het wordt een hotel met 'grandeur', waarbij gastgerichtheid, persoonlijke ('klassieke') service en comfort centraal staan. De gast wordt in alle opzichten verwend. Indien gewenst worden persoonlijke diensten als een butlerservice, personal shopper, secretariële ondersteuning en stomerij/strijkservices aangeboden. Het hotel zal in vele opzichten innovatief zijn (zie ook par. 2.3). Het personeel zal voldoen aan hoge vaktechnische kwaliteitseisen, waarvoor zij professioneel worden opgeleid en begeleid.

Het uitvoeringsniveau van de inrichting, meubilair, sanitair en de uitstraling zullen voldoen aan de hoogste kwaliteits- en designeisen (niveau 'Luxury Upscale'). Dit geldt ook voor de ondersteunende voorzieningen als horeca (lounge/bar, ontbijtzaal) en boardrooms. Hiertoe wordt een gespecialiseerde interieurarchitect ingezet. De algemene ruimten binnen het Grand Hotel kennen de volgende omvangsmaten:

- Bar / Lounge / ontbijtzaal 141 m²
- Hal / Lobby 84 m²
- 4 Boardrooms 180 m² (totaal)
- Receptie 15 m²
- Keuken 48 m²

Kamers, faciliteiten en doelgroepen
Grand Hotel Maastricht gaat beschikken over minimaal negen Suites en Special Rooms. Ook de overige kamers kunnen worden omschreven als 'vijfsterren-plus'. De hotelservices en kamers zijn luxueuzer c.q. ruimer en dan in andere hoogwaardige hotels in de regio, zoals het Kruisherenhotel, Crown Plaza (Maastricht) en Chateau St. Gerlach (Valkenburg). Het onderscheid in kamers wordt nog nader

onderzocht, maar de sfeer, inrichting, stijl, grootte en voorzieningen/faciliteiten zullen qua niveau vergelijkbaar zijn met tophotels in wereldsteden.

Het Bar-Lounge Concept biedt een exclusieve wijnkaart, uitgebreide selectie champagnes, digestieven, grappa's, brandy's en cognacs, naast het reguliere assortiment. Professioneel advies wordt verzorgd door getalenteerde sommeliers. Oesters en een variëteit aan 'fine dishes' (amuses) zorgen voor een exclusieve belevingswaarde.

Het Hotel krijgt geen eigen, dagelijks geopend restaurant. De ervaring (ook van de zeer ervaren initiatiefnemers) leert dat het beoogde type hotelgast zich vooral richt op toonaangevende sterrenrestaurants in de omgeving. Een goed voorbeeld is de TEFAF gast. Het hotel kan op speciaal verzoek van de gast wel mogelijkheden bieden voor 'fine dining' en 'individual culinairy treats'. Vanuit het eigen netwerk van de mondiaal opererende Xelat Group kunnen grootheden c.q. sterrenchefs op locatie koken. Indien gewenst kan de gast in zijn eigen omgeving dineren in één van de boardrooms. Het hotel levert door het ontbreken van een eigen restaurant relatief veel spin-of op voor lokale horecabedrijven, waarmee dan ook nauw wordt samengewerkt. Hiervoor wordt onder meer het uitgebreide netwerk van Derlon Hotel Maastricht en de Xelat Group ingezet.

Het hotel krijgt geen eigen parkeergelegenheid, mede omdat hiervoor geen fysieke ruimte beschikbaar is. Wel zal 24/7 Valet Parking worden aangeboden en een eigen taxiservice met limousine. Met Q-Park is reeds overeenstemming bereikt over de beschikbaarheid van 55 eigen parkeerplaatsen voor het hotel in parkeergarage Mosae Forum, op circa 350 meter afstand van het hotel.

Het prijsniveau zal aansluiten bij het hoge kwaliteitsprofiel. De hedendaagse praktijk bewijst dat mensen bereid zijn om een reële prijs te betalen voor een daadwerkelijk hoogwaardig, gastgericht hotel. De belangrijkste doelgroepen voor het hotel zijn:

- Zakelijke markt uit binnen- en buitenland, met het accent op de hoogste (bestuurs)niveaus.
- Bezoekers Meetings, Incentives, Congressen en Evenementen (MICE markt) in de regio, incl. Duitsland en België (hoogste marktsegment).
- Particuliere markt (hoogste marktsegment).

Vergaderen op topniveau

Er worden vier luxueuze congres-, en vergaderruimten gerealiseerd, geschikt voor 10 tot 50 personen. Deze worden voorzien van de modernste 'cutting-edge' technologie en design. Er is in Maastricht momenteel geen accommodatie beschikbaar voor vergaderingen van bestuurders en commissarissen op het hoogste niveau (niveau Raad van Bestuur), bijvoorbeeld van de belangrijkste beursgenoteerde fondsen in Nederland en Europa. Alleen al in Nederland betreft het 237 besturen van bedrijven, waarvan 132 beursgenoteerd[1]. België en Noordrijn-Westfalen (Duitsland) kennen waarschijnlijk vergelijkbare aantallen. Daarnaast hebben ook vele (semi)overheidsorganen een hogere bestuurslaag, primair gericht op strategie. Deze doelgroep wenst overwegend de hoogste kwaliteit in product en service en bij voorkeur een omgeving met 'gelijkgestemde' gasten, veelal (doch zeker niet uitsluitend) te kenmerken als bemiddeld, invloedrijk, bekend, etc. Veel relevante gasten vereisen privacy, comfort en een

[1] Bron: http://managementscope.nl.

adequate persoonlijke beveiliging, die in kleinere, exclusieve hotels beter valt te realiseren dan in grotere (4-sterren)hotels met veel verschillende gasten. Deze doelgroep wijkt voor hotelaccommodatie nu uit naar de regio, Aachen of Luik.

Exploitatie, management en branding

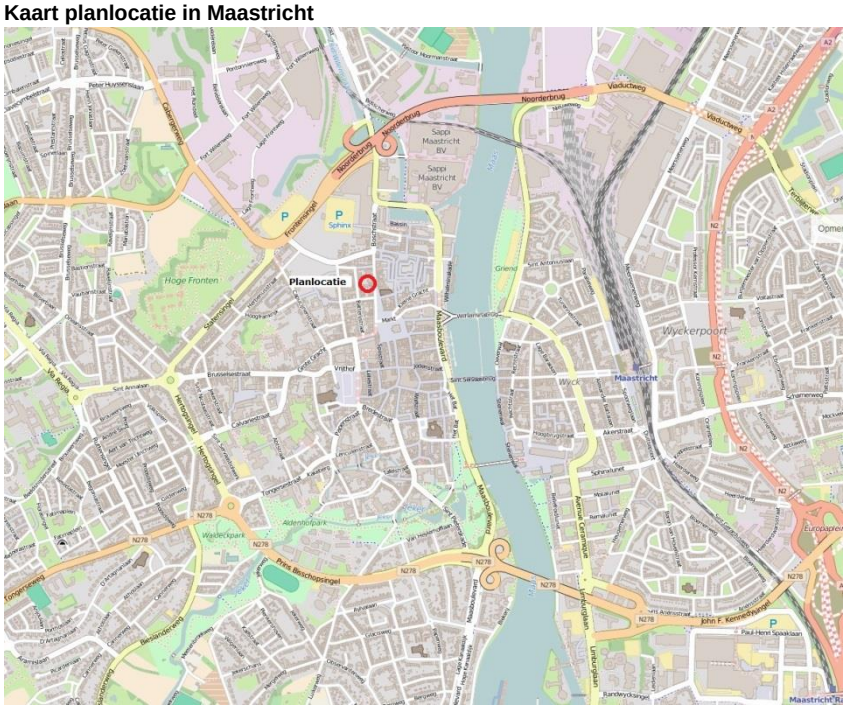
Voor de exploitatie, marketing en het reserveringssysteem zal naar alle waarschijnlijkheid worden samengewerkt met een mondiale hotelketen. The Leading Hotels of the World en Marriott Autograph Collection hebben serieuze belangstelling. Beide ketens opereren in het hoogste marktsegment. Het 5-sterrenhotel is hierdoor in staat om het hoogste niveau in product, service, management en marketing te waarborgen en extern als zodanig te communiceren. Tevens ontstaan zo extra ongelijkheden voor 'cross selling'. De expertise van het vermaarde Derlon Hotel Maastricht zal eveneens gebruikt worden voor de exploitatie, dagelijkse operatie en financiën.

De officiële naam van het hotel wordt de historische benaming 'Grand Hotel Du Levrier et de l'Aigle Noir'. Als dagelijkse naam wordt gecommuniceerd 'Grand Hotel Maastricht'.

Locatie en bereikbaarheid

De locatie betreft het gebouwencomplex op de adressen Boschstraat 76 (voorzijde hotel) en Batterijstraat 13-15-17 (achterzijde) alsmede de tussenliggende buitenruimte. Het gebouw aan de Boschstraat is een Rijksmonument waar vroeger o.a. herberg Du Levrier was gevestigd. De Boschstraat is een belangrijke historische entreeroute naar de stad en de kwalitatieve opwaardering ervan is een speerpunt in het gemeentelijk beleid.

Kaart planlocatie in Maastricht



De bereikbaarheid van de stad Maastricht per auto en openbaar vervoer is zonder meer goed. De stad ligt rond de landelijke verbindingsroute A2, met ook een belangrijke internationale verkeersfunctie richting België en Frankrijk, maar ook nabij de A79 richting Aachen/Duitsland. Maastricht heeft een Intercitystation met directe verbindingen richting Amsterdam. Met één keer overstappen kunnen bezoekers uit vrijwel geheel Nederland de stad bereiken per trein. Ook met het Belgische Luik bestaat een directe verbinding. Vanaf Maastricht Aachen Airport (op slechts 10 kilopmeter van het centrum) bestaan verbindingen met vooral Zuid-Europese bestemmingen. Tijdens internationale evenementen als de TEFAF wordt dit vliegveld veelvuldig benut door bezoekers met privéjets of speciaal gecharterde vliegtuigen.

De locatie van het beoogde hotel aan de Boschstraat is per auto alleen toegankelijk voor vergunninghouders (centrumbewoners, bedrijven, etc.). De dichtstbijzijnde parkeergarages zijn Sphinx, Bassin en Mosae Forum, alle op korte afstand van de locatie. Doordat het hotel een limousineservice en Valet Parking gaat aanbieden is de bereikbaarheid overigens voor alle gasten gegarandeerd.

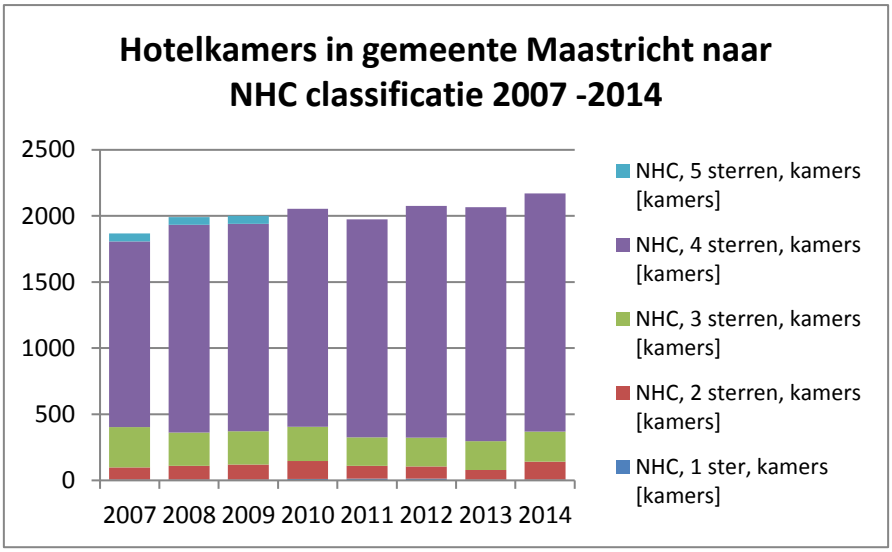
Vanaf de bushalte Boschstraat/Markt bestaan busverbindingen in diverse richtingen, waaronder het NS-station.

2.2 Aanbod hotels Maastricht

Gemeente Maastricht
In 2014 (de meest recente cijfers) waren in de gemeente Maastricht in totaal 34 (geclassificeerde) hotels gevestigd[2], met totaal 2.170 kamers. Gemiddeld hebben de hotels in deze gemeente 64 kamers.

Tussen 2007 en 2014 is het aanbod in de gemeente Maastricht toegenomen met netto drie hotels. Het aantal kamers steeg met netto + 300. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er binnen de gemeente Maastricht sprake is van een duidelijke schaalvergroting in de sector, net als op landelijk niveau het geval is.

[2] Voor de volledigheid inclusief hotel Kaboom (Stationsplein).



Bovenstaande grafiek[3] illustreert de opvallende dominantie van hotelkamers in het 4-sterrensegment in de gemeente Maastricht. De overige sterrensegmenten zijn aanzienlijk minder goed vertegenwoordigd. Het 5-sterrensegment ontbreekt[4] en in het 1-sterrensegment zijn slechts 7 kamers aanwezig.

De grootste hotels in Maastricht (alle 4-sterren) zijn:

- NH Maastricht (nabij MECC): 275 kamers
- Hotel Van der Valk (Europaplein): 190 kamers
- Golden Tulip Apple Park (De Geusselt): 165 kamers
- Amrath Grand Hotel de l'Empereur (Stationsplein): 149 kamers
- Crowne Plaza Maastricht (Wijck): 144 kamers

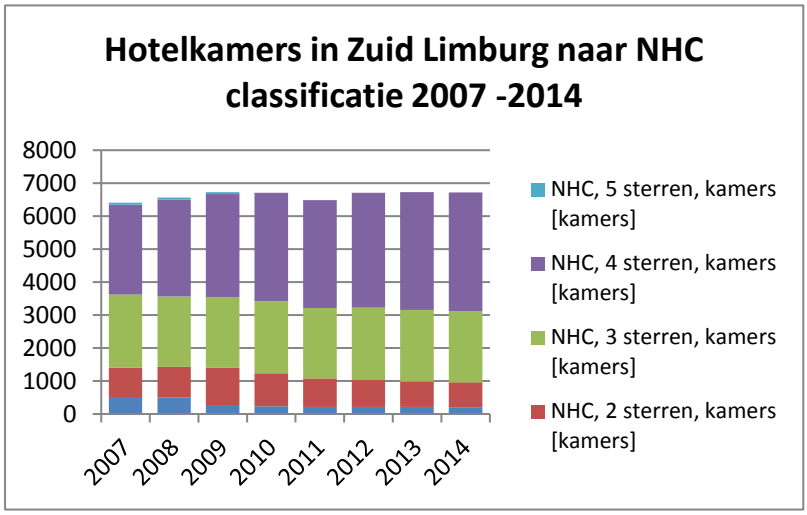
Hoewel Maastricht relatief veel 4-sterren hotels biedt, zijn er maar weinig die middels hun product, service en uitstraling het 5-sterren niveau benaderen. De enige uitzonderingen ('4-sterren-plus') zijn in de beoordeling van BRO het Kruisherenhotel, Crowne Plaza en Derlon.

Zuid-Limburg

In Zuid-Limburg zijn totaal 205 geclassificeerde hotels gevestigd, met samen 6.716 kamers (cijfers over 2014). Sinds 2007 is het hotelaanbod in deze regio afgenomen met negen hotels. Het aantal kamers is daarentegen toegenomen met netto + 300. Er is in Zuid-Limburg dus eveneens sprake van schaalvergroting. Met name in Maastricht groeide het hotelaanbod, elders nam het wat af. De hotellerie concentreert zich in deze regio steeds meer in en rond de grotere steden, wat ook landelijk het geval is. Dit mede vanwege het toenemende belang van de zakelijke markt, die zich vooral op stedelijke regio's richt. Onderstaande grafiek[5] illustreert het groeiende marktaandeel van hotelkamers in het 3-

[3] Bron voor alle aanbod- en vraagcijfers in dit onderzoek: CBS, bewerkt door HorecaDNA, 2016.
[4] In 2016 heeft het Maastrichtse Kruisherenhotel een vijfde ster verworven conform de classificatie van hotelsterren.nl.
[5] Bron: HorecaDNA/ CBS 2016.

en 4-sterrensegment in Zuid-Limburg, met net als in Maastricht een tegelijkertijd afnemend aantal kamers in de lagere marktsegmenten.



De *Toeristische Trendrapportage Limburg 2014-2015* bevat diverse cijfers en trends over de provinciale hotelsector, die ten dele ook voor Zuid-Limburg zijn uitgewerkt.

Zuid-Limburg biedt vooral toeristische slaapplekken in hotels, op afstand gevolgd door huisjesterreinen en andere accommodatievormen. Veel regionale (familie)hotels zijn echter opvallend kleinschalig, kwalitatief gedateerd en vaak vooral gericht op het lagere marktsegment binnen de toeristische markt en nauwelijks op de zakelijke markt. Ze zijn dus in het geheel niet concurrerend voor de onderhavige ontwikkeling in Maastricht. Bovendien is het toekomstperspectief voor dit aanbod negatief, zo blijkt uit diverse onderzoeken. Hun product sluit onvoldoende aan op de verwachtingen van de hedendaagse, kritische consument. Zo zijn de kamers vaak klein en hebben ze soms een gedateerde inrichting en uitstraling.

Ontwikkeling relevante marktsegment
De ontwikkeling van het 4-sterrensegment was in de afgelopen jaren als volgt in respectievelijk de gemeente Maastricht, de provincie Limburg en geheel Nederland. In Limburg is sinds 2009 geen 5-sterren hotel meer aanwezig.

Tabel 2.1: Ontwikkeling hotelaanbod 4-sterren in Maastricht, Limburg en Nederland 2007-2014

NHC, 4 sterren	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Maastricht	1.403	1.569	1.569	1.649	1.649	1.754	1.771	1.802
Provincie Limburg	3.707	3.970	4.225	4.389	4.418	4.669	4.747	4.778
Nederland	39.879	42.098	44.589	46.278	48.508	50.165	52.568	54.613

Het 4-sterren segment is in Maastricht tussen 2007 en 2014 toegenomen met ca. 400 kamers (+28%). Dit is ongeveer gelijk aan de gemiddelde procentuele toename in de gehele provincie (+29%), maar beduidend lager dan in Nederland in dezelfde periode: +37%.

Het aanbod in het 5-sterrensegment nam landelijk sinds 2007 toe met +28% tot 5.541 kamers in 2014.

Tabel 2.2: Ontwikkeling hotelaanbod 5-sterren in Nederland 2007-2014

NHC, 5 sterren Nederland	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kamers	4.3.35	4.890	4.330	4.151	4.824	5.033	5.126	5.541
Aantal bedrijven	20	26	23	20	24	25	26	29

2.3 Kenmerken 5-sterren hotels algemeen

Aanbod Nederland
Er zijn in Nederland 29 hotels in het 5-sterren segment[6]. Deze zijn vooral gevestigd in de regio Amsterdam/Schiphol en de overige Randstad. Er zijn slechts drie 5-sterren hotels gevestigd buiten de Randstad, namelijk in Zwolle (Librije's Hotel), Hoog-Soeren (De Echoput) en Beetsterzwaag (Bilderberg Landgoed Lauswolt). De omvang varieert aanzienlijk tussen hotels; van enkele tientallen tot 400 kamers (Amsterdam Marriott).

In de voor Maastricht aangrenzende Belgische provincie Luik bevindt zich één 5-sterrenhotel: Crowne Plaza Liège in Luik-centrum (126 kamers). In de provincies Haspengouw, Maasland en de Voerstreek is deze categorie niet vertegenwoordigd. In het Duitse Aachen is Pullman Aachen Quellenhof (183 kamers, nabij het Kuurpark) het enige hotel met 5 sterren.

Functioneren
Bezetting en kamerprijs zijn in het 5-sterrensegment betrekkelijk conjunctuurgevoelig. De bezetting van deze hotels was landelijk in 2015 gemiddeld 69,8%, met een duidelijke toename sinds 2010 (66,8%)[7]. De gemiddelde kamerprijs bedroeg in 2015 € 208,-, met een stijging van +15% sinds 2010.

[6] Bron: HorecaDNA/ CBS 2016.
[7] Hosta 2016

De gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer (RevPAR) bedroeg in 2015 gemiddeld € 145,-, aanzienlijk hoger dan bij 4-sterren hotels (€ 69,-). Ook de totale kameropbrengst (incl. ontbijt, bar, services, etc.) en de winstgevendheid ligt in het 5-sterrensegment landelijk aanzienlijk hoger dan in de lagere segmenten.

Gemiddeld ontvangen Nederlandse 5-sterrenhotels 1,6 gasten per kamer, die 2,1 nachten blijven. Deze cijfers zijn in grote lijnen vergelijkbaar met het 4-sterrensegment.

Criteria en invulling nieuw hotel
Sinds januari 2016 is de Europese Hotel Classificatie van kracht. Overigens nemen hotels sinds 2015 vrijwillig deel aan de classificatie, via Koninklijke Horeca Nederland en de organisatie Hotelsterren. Deze organisatie heeft de classificatie (destijds verplicht) overgenomen van het Bedrijfschap Horeca en Catering. Bekende internationale samenwerkingsverbanden van 5-sterrenhotels zijn Small Luxury Hotels of the World, The Leading Hotels of the World en Marriott Autograph Collection.

Bijzondere eisen aan 5-sterren hotels (bovenop de eisen voor hotels t/m 4-sterren) zijn volgens de nieuwe classificatie:

- Receptie geopend 24/7, meertalig personeel
- Valet Parking service
- Conciërge service, Piccolo
- Ruime receptie/lounge, met zitgelegenheid en drank service
- Persoonlijke begroeting van gasten met bloemen of een presentje in de kamer
- Minibar
- F&B via Room service 24/7
- Personal care producten in flacons
- Internet-PC in kamer op aanvraag
- Gastenkluis in kamer
- Strijkservice (retour binnen 1 uur), schoenpoets service
- Turndown service ’s avonds (bed in gereedheid voor slapen)
- Bezoek ‘Mystery guests’ (ter controle naleving criteria)

We benadrukken dat 5-sterrenhotels onderling enorm kunnen verschillen qua productaanbod, inrichting, sfeer en entourage. Aangezien de classificatie niet meer verplicht is, kunnen hotels ervoor kiezen om hun eigen invulling te geven aan hun concept, faciliteiten en service.
Het nieuwe 5-sterrenhotel zal, naast alle vermelde faciliteiten, ook aanbieden:

- Transfer van en naar het vliegveld met limousine
- Continentaal ontbijt
- WIFI
- In room entertainment systeem
- Media HUB met NL, UK en USA
- Europees stopcontact
- Ethernet poort voor internet en draadloos muzieksysteem
- Pantry met minibar en Nespresso koffie

2.4 Benchmark internationaal

Maastricht is in veel opzichten een bijzondere stad. Het is met ca. 122.500 inwoners weliswaar geen grote stad, maar het heeft een unieke, bovenmatig grote naamsbekendheid in binnen- en buitenland. De stad heeft een opvallende toeristische en zakelijke functie, wat vooral komt door de unieke combinatie van een sfeervolle, monumentale binnenstad, cultuur, gastronomie, retail, universiteit en zakelijke bestemmingen (MECC). Ook de 'internationale' ligging van de stad draagt bij aan het bijzondere karakter.

Onderstaand overzicht beschrijft het aantal hotels (dus excl. appartementen, pensions, B&B, etc.) in enige middelgrote steden in het buitenland, die op enigerlei wijze vergelijkbaar zijn met Maastricht, gegeven hun bijzondere karakter, sfeer, veelzijdigheid, alsmede de toeristische en zakelijke (w.o. de MICE-markt[8]) functie. Overigens zijn 'traditionele' kuuroorden hier buiten beschouwing gelaten. We merken wel op dat hotelclassificaties op detailpunten verschillen tussen landen.

Tabel 2.3: Aanbod hotels in referentiesteden internationaal

	Aantal inwoners	Hotels (aantal)			
		2-3 sterren	4 sterren	5 sterren	Aantal kamers 5-sterren
Brugge (België)	118.000	56	28	1	110
Heidelberg (Duitsland)	150.000	30	15	1	118
Bath (VK)	84.000	7	7	6	235
Oxford (VK)	150.000	8	14	1	151
Cambridge (VK)	124.000	11	9	0	0
Basel (Zwitserland)	165.000	33	17	1	101
Girona (Spanje)	98.000	6	8	1	74
Maastricht	**123.000**	**16**	**16**	**0**	**0**

Bron: Bookings.com

Conclusie is dat vrijwel alle min of meer vergelijkbare plaatsen over tenminste één 5-sterren hotel beschikken. Maastricht is samen met Cambridge een uitzondering, hoewel hun aanbod in de lagere marktsegmenten wel redelijk vergelijkbaar is met de overige steden.

[8] MICE: Meetings, Incentives, Congressen en Evenementen.

3. VRAAGPOTENTIEEL

3.1 Vraagpotentieel Maastricht

Kenmerkend voor hotels in algemene zin is de afhankelijkheid van zowel de toeristische als de zakelijke markt. Dit geldt ook voor 5-sterrenhotels.

Toeristische markt (leisure) Maastricht
De bijzondere geschiedenis, sfeer, cultuur, winkelaanbod en gastronomie geven Maastricht een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht die uniek is in Nederland en zelfs in internationaal verband. Daarbij komt het fraaie heuvellandschap met veel cultuurhistorie in de omgeving en belangrijke economische kerngebieden als Aachen en Luik op korte afstand. Met 1.600 rijksmonumenten is het bovendien de tweede monumentenstad van Nederland.

Er zijn vele musea, waarvan het Bonnefantenmuseum het meest beeldbepalend is. Daarnaast zijn er vele galeries en antiekwinkels. Ook is Maastricht de best gewaardeerde winkelstad van Nederland, zo blijkt uit de Retail Gemeente Atlas 2015 (Q&A Research & Consultancy). Maastricht heeft 233 drankverstrekkers (o.a. cafés), 112 fastservicezaken (w.o. lunchrooms, snackbars) en 135 restaurants. Ook heeft de stad landelijk de hoogste dichtheid van toprestaurants; drie restaurants hebben Michelin-sterren en vier zaken een Bib Gourmand.

In de gemeente Maastricht werden in 2015 935.000 hotelovernachtingen geboekt.[9] Een opmerkelijke groei derhalve sinds 2007, toen er 766.000 nachten werden gerealiseerd (zie par. 3.2). Bijzonder is de sterke decembermaand in Maastricht, in verhouding tot andere plaatsen in Nederland.

De stad ontvangt jaarlijks totaal ca. 1,5 mln. (unieke) Nederlandse toeristen, samen goed voor 2,8 mln. bezoeken. 78% komt van buiten de provincie Limburg, mensen komen dus van relatief grote afstand. Van de bezoekers is 79% volwassen of senior. Maastricht wordt het meest van alle Nederlandse steden bezocht voor:
- ‘Winkelen voor plezier’ (72%)
- ‘Uit eten in restaurant’ (48%)
- ‘Op een terras zitten’ (47%)

Voor stadswandelingen neemt Maastricht landelijk de tweede plaats in beslag[10].

De motieven om de stad te bezoeken zijn opvallend gevarieerd: de stad is in de beeldvorming van Nederlanders uitermate veelzijdig. De algemene waardering, maar ook de gemiddelde besteding van Ne-

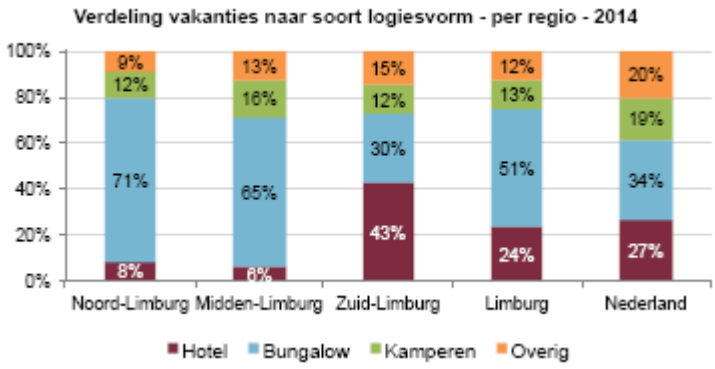
[9] Bron: CBS.
[10] Bron: Hoe ziet de toerist Maastricht? Analyse toeristische kencijfers Maastricht 2008-2012 en imago-onderzoek (ZKA, juli 2013).

derlanders is in Maastricht het hoogste van alle steden in Nederland. 78% van de bezoekers waardeert de stad zeer goed of uitstekend. Ook de gemiddelde bestedingen liggen ver boven het landelijk gemiddelde.

Maastricht wordt vooral gezien als een gastvrije en bruisende stad en een universiteitsstad, met een internationaal karakter. Minder goed beoordeeld worden de carrièrekansen en het innovatieve karakter.

Toeristische markt regio

In Zuid-Limburg werden in 2014 totaal 912.000 vakanties doorgebracht door Nederlanders. Dit is bijna de helft van het totale aantal vakanties in de gehele provincie. De regio is binnen Limburg goed voor 46% van de vakanties en 42% van de overnachtingen van Nederlandse gasten. Er wordt hier relatief veel uitgegeven door Nederlandse vakantiegangers: 53% van de totale bestedingen in de provincie. De toeristische werkgelegenheid vertoont in grote lijnen hetzelfde beeld. Zuid-Limburg trekt van alle Limburgse regio's de meeste buitenlandse gasten (391.000 in 2014), maar zij verblijven er relatief kort[11].



In Zuid-Limburg wordt 43% van de vakanties doorgebracht in een hotel, aanmerkelijk meer dan elders in de provincie (gemiddeld 24%). Mede hierdoor kent deze regio provinciaal de meest evenwichtige spreiding van vakanties over de seizoenen, maar ook een relatief korte verblijfsduur. Het belangrijkste motief voor vakantiegangers is in Zuid-Limburg een stedenbezoek (19%), gevolgd door natuurgerichte- en een actieve vakanties (beide 15%). De omgeving van Maastricht biedt, kortom, een opvallend gevarieerd toeristisch product.

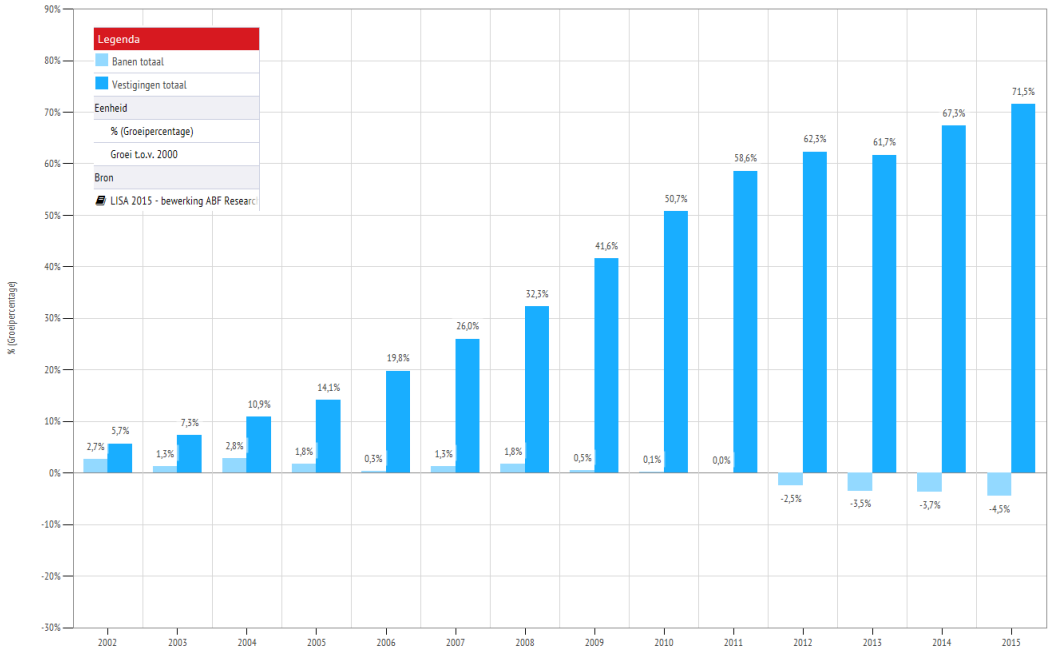
De trendrapportage stelt dat Zuid-Limburg relatief veel wordt bezocht door tweepersoonshuishoudens voor een stedenvakantie en bezoekers die bovenmatig zijn geïnteresseerd in een natuurgerichte vakantie. Deze gasten zijn voor een relatief groot deel 50-plus en verblijven vooral in hotels en B&B's. De bestedingen tijdens hun vakantie zijn verhoudingsgewijs veelal hoog.

[11] *Toeristische Trendrapportage Limburg 2014-2015*

Zakelijke markt

De zakelijke markt is in Maastricht sterk vertegenwoordigd, met in totaal 9.920 vestigingen en 71.050 banen[12]. Sinds 2002 is het aantal bedrijven in de gemeente aanmerkelijk gegroeid, namelijk met +71,5%, zo illustreert onderstaande grafiek. Het aantal banen nam de afgelopen vier jaar iets af; met -4,5%. De werkloosheid is in Maastricht met 7,3% van de beroepsbevolking iets hoger dan gemiddeld in Nederland (6,9%)[13].

Grafiek 3.1: Ontwikkeling aantal vestigingen en banen in de gemeente Maastricht sinds 2002.
(bron: Gemeente Maastricht in Cijfers).



Onderstaande tabel geeft aan dat de huidige werkgelegenheid zich in Maastricht vooral bevindt in de sectoren Zorg, Groot- en detailhandel en Onderwijs. Verhoudingsgewijs is Maastricht, behalve in genoemde branches, sterk in de sectoren Horeca, Onroerend Goed, Overige zakelijke dienstverlening en Openbaar bestuur. Het zijn sectoren die doorgaans relatief veel hotelovernachtingen genereren. De Brightlands Maastricht Health Campus is een innovatieve groeimotor van bovenregionaal belang.

12 Zowel voltijd- als deeltijdbanen. Bron: Gemeente Maastricht / LISA 2015.
13 Bron: Gemeente Maastricht in Cijfers, 2016.

Tabel 3.1: Werkgelegenheid in gemeente Maastricht naar sector

	Maastricht	Zuid-Limburg	Nederland
A Agrarische sector	0,3%	0,9%	2,6%
B Delfstoffenwinning	0,0%	0,0%	0,1%
C Industrie	8,3%	11,8%	9,8%
D Energiesector	0,7%	0,3%	0,4%
E Watermanagement	0,7%	0,5%	0,5%
F Bouwnijverheid	1,9%	4,2%	5,3%
G Groot- en detailhandel	14,6%	16,9%	17,8%
H Vervoer en opslag	3,1%	4,2%	5,0%
I Horeca	6,9%	5,6%	4,7%
J Informatie en communicatie	3,5%	2,6%	3,5%
K Financiële instellingen	1,1%	2,6%	2,7%
L Onroerend goed sector	1,2%	0,9%	0,8%
M Advies en onderzoek sector	7,4%	7,0%	9,1%
N Overige zak. Dienstverlening	7,1%	5,5%	4,9%
O Openbaar bestuur	6,8%	5,5%	5,4%
P Onderwijs	10,3%	7,1%	6,7%
Q Zorgsector	22,3%	19,6%	16,1%
R Vrije tijd sector	2,3%	2,4%	2,4%
S Overige dienstverlening	1,6%	2,4%	2,2%
Totaal	100%	100%	100%
Totaal banen	71.050	265.610	798.040

Bron: Gemeente Maastricht / LISA 2015 - bewerking ABF Research

De MICE markt is in Maastricht opvallend sterk vertegenwoordigd, met behalve het MECC vele vergaderaccommodaties in de stad en het aangrenzende buitengebied. Een belangrijk deel van deze aanbieders heeft een hoogwaardig en soms zelfs luxueus profiel en uitstraling.

Bovendien is de MECC met 27.000 m² één van de drie grootste beursaccommodaties in Nederland, met jaarlijks vele bezoekers. De accommodatie wordt zowel gebruikt voor beurzen, congressen, grootschalige sport- en bedrijfsevenementen als theater. Er zijn 26 vergaderzalen en twee auditoria (totaal 1.650 zitplaatsen)[14]. Het MECC organiseert jaarlijks 135 evenementen, met samen 300.000 bezoekers.

Het belangrijkste evenement in het MECC in het kader van dit onderzoek is de jaarlijkse TEFAF (The European Fine Art Fair), gedurende 10 dagen in maart. TEFAF wordt algemeen beschouwd als een mondiaal toonaangevende kunst- en antiekbeurs. Ook elders in de stad en de regio vinden dan vele (inter)nationale exposities, theater- en muziekproducties, dansvoorstellingen en special events plaats. De beurs trekt jaarlijks 70.000 à 80.000 bezoekers, waarvan de helft uit het buitenland. Daaronder bevinden zich staatshoofden, beroemdheden en uitermate kapitaalkrachtige personen.

[14] Bron: MECC.nl

Een omvangrijk draagvlak voor de lokale hotellerie in het hogere segment in Maastricht derhalve, omdat het bedrijfsleven veel vraag kan genereren naar overnachtingsmogelijkheden voor zakelijke bezoekers en externe voorzieningen voor overleg, conferenties, productpresentaties, lunches en diners. Dit blijkt ook uit het overwegend goed functionerende hotelaanbod en de uitgebreide keuze aan restaurants in Maastricht.

Marktsegmentatie hotelvraag Maastricht

Er bestaan voor de hotelsector afzonderlijke vraagcijfers (overnachtingen, bezettingsgraad, doelgroepen, etc.) voor zowel geheel Limburg als de stad Maastricht[15].

Tabel 3.2: Aandeel hotelovernachtingen naar marktsegment 2015

	Zakelijk individueel	Zakelijk groepen	Toerist individueel	Toerist groepen	Anders	Totaal
Maastricht	22%	13%	61%	2%	2%	100%
Limburg	23%	15%	56%	4%	2%	100%
Nederland	28%	14%	48%	7%	3%	100%

De toeristische markt domineert in Limburg. Met name Maastricht is een grote toeristentrekker: individuele en groepsgewijze toeristen waren in 2015 samen goed voor 63% van de hotelovernachtingen. In de gehele provincie telt de toeristische markt voor 60%.

Het zakelijke marktsegment is voor de hotellerie in de stad Maastricht in grote lijnen identiek aan het gemiddelde voor de gehele provincie: 36% versus 38%. Dit aandeel ligt weliswaar iets beneden het landelijke gemiddelde, maar dit laatste cijfer wordt in hoge mate bepaald door de sterke zakelijke- en congresmarkt in de Randstad.

Ontwikkeling bevolking Maastricht

De gemeente Maastricht heeft momenteel ruim 122.500 inwoners. De ontwikkeling was de afgelopen jaren als volgt:

Tabel 3.3: Ontwikkeling bevolking gemeente Maastricht 2006-2016

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
120.175	119.038	118.004	118.286	118.533	119.664	121.050	121.819	122.488	122.397	122.533

Voor de toekomst wordt in Maastricht een lichte toename van de bevolking verwacht (cijfers afgerond)[16].

Tabel 3.4: Ontwikkeling bevolking gemeente Maastricht toekomst

2016	2020	2025	2030
122.500	121.800	122.100	123.000

[15] Horwarth HTL, HOSTA 2016. De cijfers betreffen alleen hotels met de NHC-classificatie 3 sterren en hoger.
[16] Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2013-2040

3.2 Ontwikkeling hotelmarkt Maastricht

Ontwikkeling historisch

In 2015 verbleven in Maastricht 587.000 hotelgasten, die samen bijna 935.000 nachten bleven (gemiddeld 1,6 nachten); een stijging van +22% sinds 2007[17]. Van de gasten kwam in 2012 ongeveer een derde uit het buitenland[18]. Op provinciaal niveau stabiliseerde het aantal hotelovernachtingen sinds 2007, al is er sinds vorig jaar weer sprake van een lichte stijging. Op landelijk niveau was de toename van de hotelovernachtingen ongeveer identiek aan Maastricht.

Tabel 3.5: Aantal gasten en overnachtingen in hotelaccommodaties (bron: CBS, cijfers * 1.000)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Maastricht									
Gasten	508	514	499	517	524	504	520	566	587
Overnachtingen	766	807	782	786	801	803	844	886	935
Ontwikkeling overnachtingen v.a. 2007 in %:									
Maastricht	766	+5,3%	+2,1%	+2,6%	+4,5%	+4,8%	+10,2%	+15,7%	+22,1%
Provincie Limburg	3.058	-0,7%	-12,9%	-13,6%	-9,8%	-4,7%	-8%	-4,4%	+0,2%
Nederland	34.159	+4,5%	+7,8%	+1,3%	+1,2%	+6,9%	+9,4%	+16,7%	+21,8%

Evaluatie hotelbeleid 2012

De evaluatie van het Maastrichtse hotelbeleid uit 2012 concludeerde dat in deze periode de marktverhoudingen in Maastricht weliswaar zijn verslechterd, maar de ontwikkeling was hier wel relatief gunstig t.o.v. de landelijke cijfers (economische recessie). De buitenlandse gasten komen vooral uit België en Duitsland, maar ook uit Groot-Brittannië en de Verenigde Staten. In het centrum is de kamerbezetting gemiddeld duidelijk hoger dan daarbuiten. De beste maanden voor de Maastrichtse hotellerie zijn maart tot september, met nog een extra piek in december. Vrijdag en zaterdag zijn qua bezetting de topdagen.

In verhouding zijn in Maastricht tussen 2008 en 2012 meer budgethotels geopend en is de groei in het luxe-segment gestabiliseerd. Er zijn meer bijzondere en kleinschalige concepten en formules (zoals boutiquehotels) gevestigd, wat het aanbod diverser en kwalitatief sterker heeft gemaakt, aldus de evaluatie.

In 2012 werd voor Maastricht een marktruimte geraamd tot 2020 van minimaal 131 en maximaal 510 hotelkamers. Realistisch is, aldus de nota, een marktruimte van ca. 325 extra kamers, bij een gemiddelde bezetting van 65-70% op jaarbasis. De plancapaciteit voorzag destijds echter reeds in 880 extra kamers. Daarnaast zijn er nog diverse, minder concrete plannen.

[17] Bron: CBS; Het betreft hier alle overnachtingen in accommodaties met hoteldienstverlening en minimaal 5 slaapplaatsen.
[18] VVV Maastricht (Marketingplan 2014).

3.3 Functioneren hotelmarkt Maastricht

Regionaal perspectief

In onderstaande tabel zetten we het hotelaanbod in Maastricht af tegen de Zuid-Limburgse en Nederlandse cijfers. Conclusie is dat het aanbod omvangrijk is t.o.v. de landelijke cijfers, zowel t.o.v. het inwonertal als t.o.v. de economische functie (in aantal banen). Dat zegt op zich echter nog niets over het economisch functioneren van de sector, zoals hieronder blijkt.

Tabel 3.6: Aanbod hotels regio in perspectief

	Aantal kamers	Aantal inwoners	Aantal kamers per 10.000 inwoners	Aantal banen*	Aantal kamers per 10.000 banen
Maastricht	2.170	122.533	177	71.050	305
Zuid-Limburg	7.893	602.038	131	264.830	298
Provincie Limburg	8.589	1.116.260	77	507.540	169
Nederland	119.660	16,8 mln.	71	7.944.540	151

* LISA 2015

De bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs is in Maastricht, de provincie Limburg (de enige niveaus waarop deze cijfers in dit kader beschikbaar zijn) en Nederland worden in onderstaande tabel vermeld[19]. Vanwege de relatief zeer hoge kamerprijs en bezetting in Amsterdam/Schiphol (veel vraag, weinig aanbod) is deze regio in het landelijk gemiddelde buiten beschouwing gelaten. Overigens zijn specifiek voor Maastricht pas vanaf 2013 beschikbaar in de HOSTA-rapportages.

Tabel 3.7: Ontwikkeling gemiddelde kamerbezetting hotels Maastricht in perspectief (2015)

	Bezettingsgraad			Gemiddelde kamerprijs (verhuurde kamers)		
	2015	2014	2013	**2015**	2014	2013
Maastricht	**70,2%**	66.1%	63,8%	**€ 95**	€ 82	€ 94
Limburg	**66,6%**	63,8%	60,5%	**€ 94**	€ 84	€ 86
Nederland excl. Amsterdam	**65,1%**	63.0%	60.8%	**€ 83**	€ 79	€ 78

Als we de bezettingsgraad voor Maastricht toepassen op het aanwezige 4-sterren aanbod, dan is het aantal kamernachten in dit segment sinds 2013 (1.771 kamers) toegenomen van ca. 412.000 tot 462.000 in 2015 (cijfers afgerond). Een toename derhalve van 12% en + 50.000 kamernachten (indicatief 80.000 gasten) in 2 jaar tijd.

De gemiddelde kamerprijs per beschikbare kamer (RevPAR) ontwikkelde zich sinds 2013 als volgt. Ook hier is sprake van een opvallende stijging, in alle onderscheiden gebieden.

[19] Horwarth HTL, HOSTA 2016. De cijfers betreffen alleen hotels met de NHC-classificatie 3 sterren en hoger. Alle bedragen excl. btw.

Tabel 3.8: Ontwikkeling Gemiddelde kamerprijs Maastricht in perspectief

	Gemiddelde kamerprijs (alle kamers; RevPAR)		
	2015	2014	2013
Maastricht	**€ 62**	€ 54	€ 60
Limburg	**€ 67**	€ 53	€ 52
Nederland excl. Amsterdam	**€ 54**	€ 50	€ 47

De hotellerie in de regio en zeker in Maastricht scoort zowel qua bezettingsgraad als gemiddelde kamerprijs (zowel per verhuurde als beschikbare kamer) beduidend hoger dan gemiddeld in Nederland (resp. € 95 t.o.v. € 83 en € 62 t.o.v. € 54). In 2015 was sprake van een opvallende stijging van de kamerbezetting en –prijs in Maastricht, in nog veel grotere mate dan landelijk. Er bestaat dus voldoende vraagpotentieel voor het kameraanbod en het aanbod functioneert per eenheid bovengemiddeld.

Dit laatste is ook de reden dat voor de gemeente Maastricht in 2012 een relatief grote marktruimte werd geraamd voor extra hotelaanbod (zie vorige paragraaf). De stad heeft zich sinds 2012 in economisch, cultureel en toeristisch opzicht echter verder ontwikkeld en de hotelsector vertoonde sindsdien landelijk onverwacht hoge groeicijfers. De marktruimte voor nieuw hotelaanbod in Maastricht zal anno 2016 dus naar alle waarschijnlijkheid hoger liggen dan in 2012, zeker waar het onderscheidend en complementair aanbod betreft als het beoogde 5-sterrenhotel.

3.4 Toekomstperspectief

Economie algemeen

In 2015 bedroeg het Nederlandse bruto binnenlands product (bbp) in totaal 676 miljard euro[20]. Het bbp omvat de totale geldwaarde van alle geproduceerde finale goederen en diensten gedurende een jaar. De ontwikkeling van het bbp (waarde in werkelijke prijzen) was de afgelopen jaren als volgt, met tussen 2007 en 2015 een toename van +10%. De Nederlandsche Bank verwacht voor de komende jaren landelijk een economische groei van gemiddeld ca. +2% per jaar.

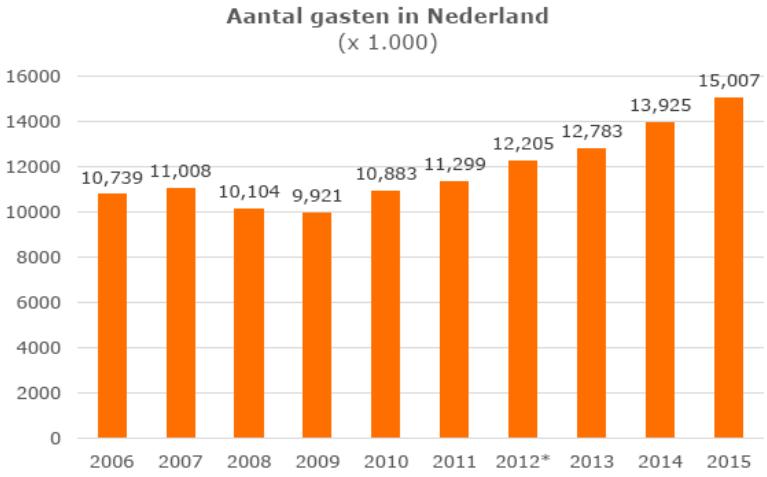
Tabel 3.9: Ontwikkeling bruto binnenlands product Nederland 2007-2015

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
bbp Nederland (* € 1 mln.)	613.280	639.163	617.540	631.512	642.929	645.164	652.748	663.008	676.531

Gemiddeld was in West-Europa tussen 2014 en 2016 sprake van een gemiddelde groei van het bbp van jaarlijks +1,7%. Dit na een zwakke periode tussen 2009 en 2013 en een opvallende groei tussen 1999 en 2008 met jaarlijks gemiddeld +2,2%[21]. De groeiprognoses voor de komende jaren zijn grosso modo gelijk aan de Nederlandse cijfers. Buiten Europa zijn de prognoses wat optimistischer.

[20] CBS, betreft voor 2015 voorlopige cijfers.
[21] RaboResearch mei 2015; Macro-economische ontwikkelingen in Europa.

Toerisme
Het aantal buitenlandse gasten in Nederland is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen, zoals onderstaande grafiek illustreert[22]. In 2015 werden 15 mln. buitenlandse gasten (toeristisch en zakelijk) verwelkomd.



Bron: CBS
** trendbreuk i.v.m. verbeterde registratie*

Op basis van de actuele trends en andere ontwikkelingen (lage euro, Brexit, terrorisme, etc.) verwacht het NBTC voor het inkomend toerisme in Nederland tot 2020 een jaarlijkse groei van gemiddeld 2%.

Het aantal internationale aankomsten in Europa bedroeg in 2012 ca. 500 mln. De UNWTO (World Tourism Organization) verwacht voor West-Europa tot 2020 een toeristische groei met jaarlijks + 2,3% en tussen 2020 en 2030 met + 1,4%. Dit is een positief gegeven voor de betrekkelijk conjunctuurgevoelige, maar internationaal georiënteerde hotelmarkt in het hogere marktsegment.

3.5 Doelgroepen en hun eisen

Op zoek naar het juiste marktsegment in de hotelsector
Elke doelgroep stelt haar eigen eisen aan een verblijf in een hotel, 's nachts dan wel overdag. Hieronder beschrijven we de marktsegmenten/doelgroepen die voor Maastricht het meest relevant zijn en hun behoeften. Met name tussen zakelijke gasten en toeristen bestaan in dit opzicht duidelijke verschillen.

Zakelijke bezoekers en conferentiegangers zijn voor Maastricht vooral interessant vanwege de lokale en regionale economische structuur en de dynamiek daarin en de goede bereikbaarheid per auto. Ook de 'internationale' ligging nabij een bijzondere toeristische regio (Zuid-Limburg) kan als een sterk punt

[22] Bron: NBTC; Toerisme in perspectief, juli 2016.

worden beschouwd. Een nieuw hotel kan zich zowel op de zakelijke-, conferentie- als de toeristische (leisure) markt richten.

Marktsegment:	Specifieke eisen en kenmerken:
Zakelijk	• *Primaire accenten: stijlvol, comfortabel, functioneel, bereikbaar* • Hoogwaardig product, in alle facetten • Locatie nabij zakelijke bestemming • Bereikbaarheid per auto, parkeergelegenheid • Service, gastgerichtheid • Ruime faciliteiten • Efficiënte check-in, lokale informatie • Goed restaurant/bar, nabijheid kwalitatieve horeca • Accent werkdagen buiten grote vakanties • Dominant marktsegment: **Luxury-Upscale-**Midscale-Economy
Conferentie (congres)	• *Primaire accenten: ruime capaciteit, functioneel, onderscheidend* • Hoogwaardig product, in alle facetten • Eigen of nabij ander congres-, conferentiecentrum • Hoge pieken in kamervraag (vereist grote kamercapaciteit) • Bereikbaarheid per auto, parkeergelegenheid • Accent werkdagen buiten grote vakanties • Dominant marktsegment: **Luxury-Upscale-**Midscale-Economy
Leisure	• *Primaire accenten: sfeer, beleving, authenticiteit* • Primair prijsvriendelijke, maar deels ook luxe accommodaties • Toeristische attracties en horeca nabij • Bereikbaarheid per auto en trein, parkeergelegenheid • Ingesteld op groepen toeristen (touringcars) • In elk geval basisfaciliteiten aanwezig (eigen toilet, badkamer, wifi, etc.) • Accent weekeinden, vakanties • Dominant marktsegment: Luxury**-Upscale-Midscale-Economy**

Eisen 5-sterrenhotels

Het functioneren van hoogwaardige hotels en zeker 5-sterrenhotels wordt in het algemeen vooral bepaald door:

- Productformule, kwaliteitsniveau;
- Sfeer en entourage;
- Persoonlijke, attente service;
- Personeel met hoge vaktechnische kwaliteiten;
- Beschikbare faciliteiten (zie ook par. 2.3);
- Authenticiteit vormgeving en inrichting;
- Locatie, bereikbaarheid per auto vanaf hoofdinfrastructuur, Valet Parking en/of taxiservice met limousine;
- Zakelijke en/of toeristische functie omgeving;
- Representativiteit locatie en gebouw;

We beoordelen vanuit deze randvoorwaarden het initiatief voor een nieuw en innovatief 5-sterren hotel in Maastricht conform de beschreven ambities en het productconcept positief. Wel zijn een sterke, professionele bedrijfsvoering en marketing essentieel. Voor een ‘tophotel’ in dit marktsegment moeten de ruimtelijk-fysieke kenmerken zonder meer goed zijn, maar de ‘software’ (ontvangst, service, sfeer, vaktechnische kwaliteiten personeel) is minimaal zo belangrijk. Dit aspect bepaalt uiteindelijk primair het toekomstperspectief.

Gasten van een 5-sterenhotel hechten bijzondere waarde aan een persoonlijke, attente en ‘warme’ benadering. Het is weliswaar een zeer kritische doelgroep, maar men is bereid goed te betalen voor kwaliteit en service.

4. BELEID, PLANNEN EN TRENDS

4.1 Beleid

Provincie Limburg
Over de *vrijetijdseconomie (leisure)* stelt de provincie in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) dat het *één van de Limburgse topsectoren*[23] is. Dit dankzij het grote economische belang van de sector zelf en vanwege de bijdrage die voorzieningen en evenementen leveren aan de kwaliteit van het Limburgse woon- en leefklimaat. De sector is evenwel, aldus de provincie, nogal versnipperd en er is onvoldoende synergie tussen individuele ondernemers en overheden.

De provinciale opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het verbinden van de kwaliteiten van deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te maken c.q. te houden voor (nieuwe) doelgroepen. *Maastricht* wordt in het POL aangegeven als *internationaal verzorgend centrum*. Over hotels spreekt dit beleidsdocument zich niet specifiek uit.

Gemeente Maastricht

Beleid toerisme algemeen
Maastricht heeft in haar Stadsvisie 2030 gekozen voor een aantal speerpunten: *cultuurstad, internationale kennisstad* en stedelijke woonstad. Een aantrekkelijke en gezonde hotellerie en horeca met een gastvrije ontvangst en service is uiteraard met name voor de speerpunten cultuur- en kennisstad essentieel.

In de nota economische speerpunten 2015 zijn *vrijetijdseconomie* (waar hotelbeleid een belangrijk onderdeel vanuit maakt) en *kenniseconomie* als belangrijke speerpunten aangemerkt. Binnen de vrijetijdseconomie gaat het in Maastricht in de eerste plaats om verblijfsrecreatie en in de tweede plaats om dagrecreatie. Een *toename van het toeristisch en zakelijk verblijf* is één van de beleidsdoelen, mede vanwege effecten als hogere bestedingen, investeringen en extra werkgelegenheid.

Hotelbeleid
In 2009 heeft de gemeente Maastricht hotelbeleid vastgesteld, dat stuurt op innovatie. Het hotelbeleid 2009-2013 van de gemeente Maastricht is geëvalueerd in 2012 (zie par. 3.2). Hieruit bleek dat het hotelaanbod minder hard is gegroeid dan het landelijke gemiddelde en in andere grote steden. Het luxe segment is tot staan gekomen en er is meer budgetaanbod gekomen. De kamerbezetting is, ondanks de toenmalige economische recessie, gelijk gebleven. Echter: het budgetaanbod is nog steeds ondervertegenwoordigd en er is geen 5-sterrenhotel. Er zijn enkele nieuwe hotels bijgekomen die aansluiten bij de trend van bijzondere hotelconcepten en –formules, waardoor de keuze in kwalitatief opzicht meer divers is geworden. Het hotelbeleid uit 2009 wordt dan ook na 2013 op hoofdlijnen voortgezet.

[23] De arceringen in deze paragraaf zijn afkomstig van BRO.

Vanwege spreiding in hotelvraag is het van groot belang, zo stelt de gemeente, de *zakelijke markt in Maastricht te verbeteren* en zodoende een betere verhouding te realiseren tot toeristische vraag.

De ambitie van het hotelbeleid 2015-2018 is het makkelijker maken om *ruimte te geven aan vernieuwende concepten* en om de *marktruimte in het budgetsegment en in het luxe segment beter te benutten*. Voor bestaande hotels wordt een haalbaarheidsstudie vereist voor uitbreidingen vanaf 8 kamers en voor bestaande hotels groter dan 140 kamers voor uitbreidingen (in hetzelfde of naastgelegen pand) van 5% van het aantal bestaande kamers.

De gemeente streeft naar een goede leefbaarheid en duurzame ruimtelijke ordening als één van de publieke taken. Dit is zeker aan de orde indien een initiatief strijdig is met het bestemmingsplan. In dat geval moet een *integrale afweging plaatsvinden op basis van leefbaarheid en (duurzame) ruimtelijke ordening* over het al dan niet verlenen van een ontheffing, het nemen van een projectbesluit of het partieel herzien van een bestemmingsplan. Belangrijke criteria bij de integrale afweging zijn bijvoorbeeld de parkeerbalans, het niet evenredig schaden van het woonmilieu, de geschiktheid van het gebouw en het behoud van de monumentale kwaliteit. Voor logiesverstrekkende bedrijven, waar sprake is van het vestigen van nieuwe hotelkamers, is daar het criterium ‘ruimte in de markt’ aan toegevoegd.

Horecabeleid
De Horecabeleidsnota 2016-2019 heeft als motto ’Kwaliteit, Gastvrijheid en Vernieuwing’. Er wordt vooral ruimte gegeven aan *nieuwe concepten, die iets toevoegen aan de stad*. Dit geldt ook voor horeca-initiatieven in de Boschstraat, mits ze passen in het betreffende gebied. De mix van horeca en detailhandel is hier een sterk punt, aldus de nota. De ‘beleving’ van de binnenstad en de hoofdwinkelroute staat centraal in het beleid.

We constateren dat het beoogde 5-sterrenhotel een wezenlijke bijdrage levert aan de doelen van het horecabeleid van de gemeente Maastricht. Belangrijke beleidsdoelstellingen voor het nieuwe horecabeleid zijn:

- Vernieuwing en Maatwerk (horeca moet lokale gebiedskwaliteiten versterken)
  - ⇨ *Het onderhavige initiatief is bij uitstek vernieuwend en onderscheidend. De hotelfunctie sluit aan op het gevarieerde functiepatroon in de van oudsher wat ‘statige’ Boschstraat. Het kan een economische impuls geven aan de huidige en nieuwe horeca, cultuur en detailhandel in de omgeving.*
- Differentiatie in de horeca (accent op concepten die iets toevoegen)
  - ⇨ *Het initiatief is nadrukkelijk complementair aan het bestaande hotelaanbod in Maastricht en trekt nieuwe, kapitaalkrachtige doelgroepen. Een vergelijkbaar hotel is nu niet aanwezig in Maastricht of de regio.*
- Kwaliteitsimpuls (gericht op uitstraling, exploitatie, gastvrijheid)
  - ⇨ *Het concept versterkt, door het hoogwaardige en zelfs zeer luxueuze karakter, de betekenis van Maastricht voor zakelijke ontmoeting, ook in het topsegment.*
- Geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen en een goede balans tussen horeca en leefmilieu.

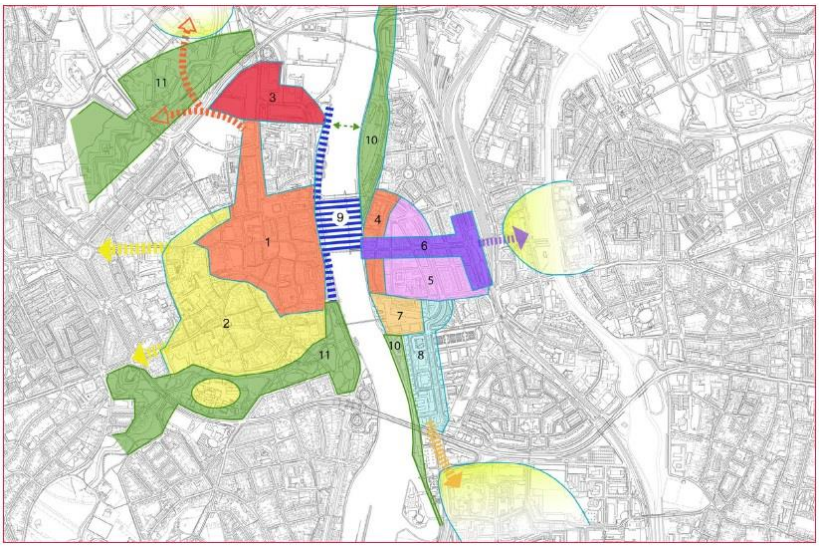
- ⇨ *De entree van het hostel komt aan de nu al zeer levendige Boschstraat, een belangrijke, historische entree voor de binnenstad. De straat heeft nu reeds een multifunctioneel functiepatroon gericht op vele doelgroepen. Het hotel veroorzaakt, ook door de grotendeels wat oudere doelgroepen, geen ongeoorloofde hinder in de woonstraten in de achterliggende woonstraten.*
- Nieuwe horeca moet zich bij voorkeur vestigen in bestaand horecavastgoed.
  - ⇨ *Er is in de historische binnenstad van Maastricht geen geschikt, alternatief vastgoed beschikbaar voor de beschreven, ambitieuze ontwikkeling. Topkwaliteit, uitstraling en ruimte staan hierin centraal. Het onderhavige pand had overigens in her verleden ook al een hotelfunctie en huisvestte volgens bepaalde bronnen ooit zelfs het oudste hotel van Maastricht.*

Specifieke eisen aan uitbreiding
Voor dit aspect verwijzen we naar bijlage 1.

Visie binnenstad
De Visie op de Binnenstad 2030 (juli 2014) beschrijft de gemeentelijke ambities voor de toekomstige binnenstad. De meest relevante beleidspunten in dit kader zijn:
- *Onderscheidend, kwalitatief en vernieuwend ondernemen*. Herinvulling van leegstand is (zo stelt de visie) een belangrijke uitdaging, ook omdat de ruimtevraag voor detailhandel afneemt.
- *Levende monumenten.* Nieuwe functies en behoud/toevoeging van economische waarde is essentieel, omdat de leegstand van historische panden toeneemt. De visie stelt, dat *herbestemming van monumentale gebouwen de voorkeur heeft boven niet-monumentale gebouwen*.

De binnenstad is in 2030, zo ambieert de visie, dynamisch en monumentaal maar jong ogend. Alle bewoners leven er samen, leren, werken en recreëren en ondernemersbelangen worden gezien en ondersteund. Kwaliteiten die gekoesterd moeten worden zijn:
- Kwaliteit
- Maastrichtse eigenheid
- Stedelijke sfeer
- Internationale georiënteerde bevolking
- Innovatie
- Menselijke maat
- Genieten van het goede leven
- Gastvrijheid

Kaart: Karakteristieke gebieden Binnenstad 2030

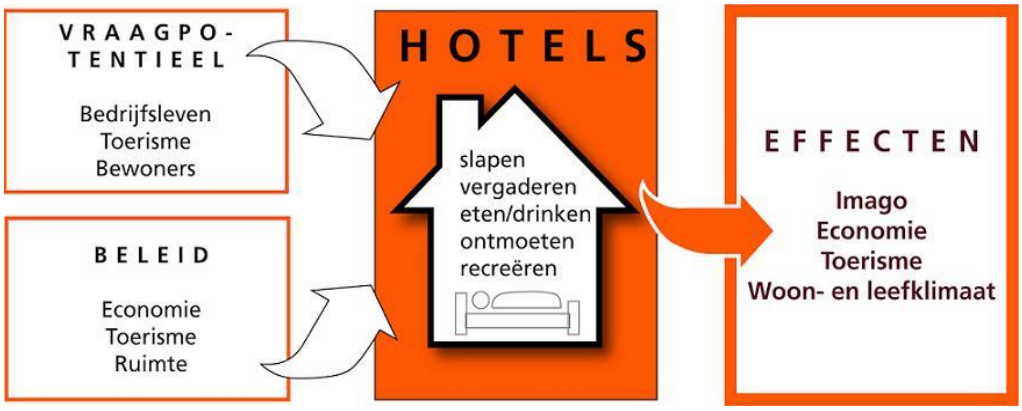


De Boschstraat maakt deel uit van het deelgebied Hartje Binnenstad (nr. 1 op kaart) met als sfeerbeeld: levendigheid, gezelligheid, sfeervol, kleurrijk. Qua fysieke ruimte bestaat er een afwisseling van grote en kleine schaal en historie (Middeleeuwen en Vroegmodern). Het is als geheel primair een winkel- en uitgaansgebied, met wonen op de verdiepingen.

Samenvoeging van panden is mogelijk, maar mag niet ten koste gaan van de monumentaliteit en identiteit. Monumenten mogen niet 'onomkeerbaar' worden verbouwd en het *historische karakter moet behouden blijven*. Iets noordelijk van de planlocatie wordt voor het gebied Bassin/Sphinx een mix van grootschalige cultuur, leisure en detailhandel beoogd, met creatieve en innovatieve ambachtelijkheid.

4.2 Trends en toekomstperspectief hotelsector

Een vitale sector met groeipotenties
Hotels richten zich binnen de horeca primair op het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden. Daarnaast bieden ze meestal maaltijden, dranken en vaak ook vergaderruimten en flexibele werkplekken aan. Hotels zijn in het algemeen vooral afhankelijk van zowel zakelijke bezoekers als toeristen. De hotelsector in Nederland herstelt zich anno 2016 opvallend sterk en snel na jaren van krimp. Met name het hogere marktsegment functioneert goed.



Moderne hotels bieden meer dan een overnachtingsplek

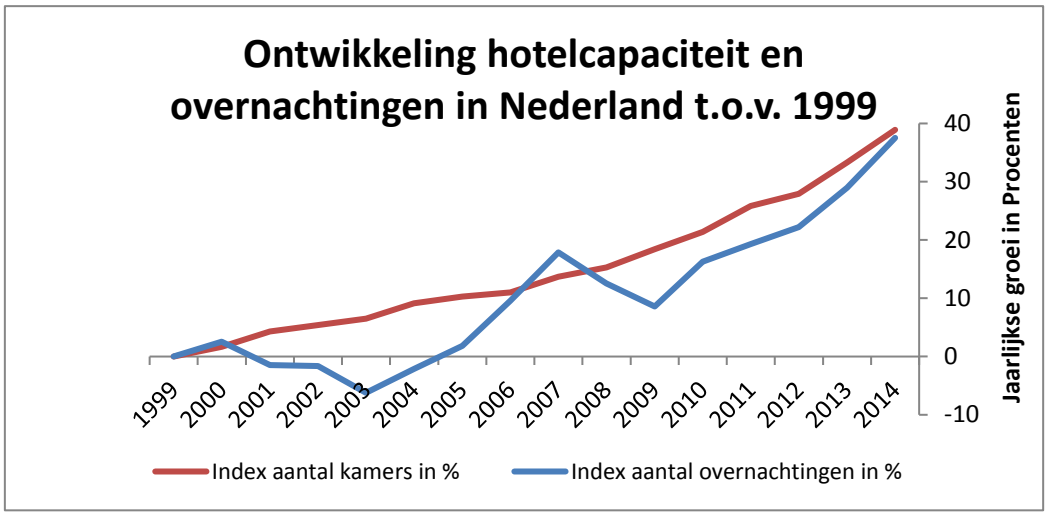
Hotels ontwikkelen zich steeds meer tot (zakelijke) ontmoetingsplek in brede zin, vaak met een prestigieus karakter. Ze hebben ook overdag een belangrijke functie. Steeds vaker worden vergader- of feestzalen aangeboden, een brasserie of restaurant, faciliteiten voor telewerken en hoogwaardige (wellness)voorzieningen. Ook extern presenteren hotels zich steeds opvallender, met een vaak markante architectuur. Door de toenemende ketenvorming en internationalisering van de sector is de professionaliteit enorm toegenomen. Niet voor niets worden hotels vaak ingezet als beeldbepalend element (icoon) in gebiedsontwikkelingen. Voorbeelden zijn Hotel New York op de Rotterdamse Wilhelminapier en Villa Augustus in Dordrecht. Ze leveren daar een wezenlijke bijdrage aan de 'branding' van het gebied.

Ook een nieuw 5-sterrenhotel in de Boschstraat kan fungeren als een katalysator voor de verdere gebiedsontwikkeling.

Schaalvergroting èn schaalverkleining

De belangrijkste trend in de hotellerie is schaalvergroting, wat vooral in gang is gezet door grote (inter)nationale hotelketens. Het aantal kleinschalige pensions en familiehotels neemt geleidelijk af. De schaalvergroting roept echter ook weer een tegenreactie op. Er openen hotels die zich richten op een bepaald thema, zoals kunst, design, romantiek, een bepaalde ontwerpstijl of op specifieke doelgroepen (fietsers/wandelaars, rustzoekers, levensgenieters, etc.). Deze hotels ('boetiekhotels', 'sfeerhotels') zijn veelal kleinschalig. Zij proberen zich te onderscheiden van de grote, vaak nogal anonieme hotels door een onderscheidend (doch niet per definitie exclusief) product, vormgeving en een persoonlijke benadering van gasten. Een andere vorm van kleinschalige hotellerie bestaat uit kwaliteitsrestaurants die tevens hotelkamers of (luxe) appartementen aanbieden. Ook hier is het aantal kamers relatief beperkt.

Het beoogde nieuwe 5-sterrenhotel in Maastricht heeft een relatief bescheiden omvang met een 'menselijke maat', waardoor het een geheel eigen karakter zal krijgen.



Groei van aanbod èn vraag

Landelijk zijn er de afgelopen decennia nogal wat hotelkamers bijgekomen. Bovenstaande figuur[24] maakt duidelijk dat het aantal overnachtingen (blauwe lijn) tegelijk eveneens aanmerkelijk toenam en in grote lijnen een identieke trend vertoont als de ontwikkeling van het kameraanbod (rode lijn).

Met andere woorden: de markt absorbeert het groeiende aanbod goed en de gemiddelde kamerbezetting blijft landelijk ongeveer gelijk. In de hogere marktsegmenten neemt de kamerbezetting zelfs nog iets toe, ten koste van de minder goed geoutilleerde hotels met 1 of 2 sterren en pensions.

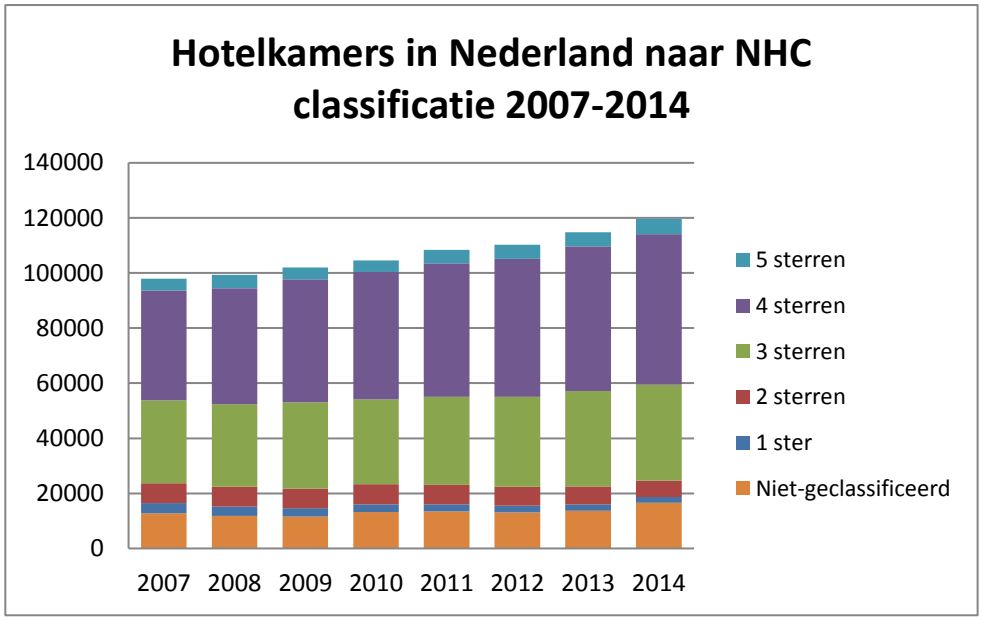
Gegeven de opvallend gestegen bezettingsgraad van de Maastrichtse hotels (zie par. 3.3) was de groei van de vraag de afgelopen jaren groter dan van het aanbod.

Upgrading

Een andere ontwikkeling is de 'upgrading' van het hotelproduct. Het aantal hotels in de hogere segmenten groeit, terwijl de capaciteit in de 'lagere' marktsegmenten afneemt. Onderstaande figuur[25] illustreert deze tendens. Ook bínnen de marktsegmenten is sprake van upgrading: een drie-sterrenkamer biedt tegenwoordig meer faciliteiten, ruimte en comfort dan vroeger. Hierdoor ontstaat vanuit het zakenleven (vooral het middenmanagement en verkoopfuncties), in tijden van economische laagconjunctuur soms een vraag naar middenklasse hotels, mits deze moderne kamers bieden met voldoende (doch niet per se luxe) faciliteiten.

Het plan voor een nieuw 5-sterrenhotel in Maastricht illustreert overtuigend de trend naar upgrading.

[24] Bron: HorecaDNA/ CBS 2016.
[25] Bron: HorecaDNA/ CBS 2016



Toenemende concurrentie

De kleinere, zelfstandige hotels ondervinden steeds meer concurrentie van internationale ketens en grote franchiseorganisaties. Deze beschikken over uitermate professionele marketingformules en reserveringssystemen. Reserveren via internet heeft een grote vlucht genomen; de gast ziet direct beschikbaarheid en prijs van de kamer voor een bepaalde periode en kan online boeken. Dit heeft tot gevolg dat de prijs-kwaliteits-verhouding steeds belangrijker wordt. Kleinere bedrijven doen in praktijk vaak weinig aan marketing, door onvoldoende organisatorische of financiële capaciteit. Daarom wordt hiervoor vaak samengewerkt met andere zelfstandige hotelbedrijven, bijvoorbeeld in de vorm van marketingovereenkomsten en gezamenlijke reserveringssystemen.

Elke formule vraagt eigen vestigingsmilieu

Qua locatiekeuze bestaat er een duidelijk onderscheid tussen ‘zakelijke’ en ‘toeristische’ hotels. De eerste groep richt zich doorgaans vooral op ‘stedelijke’ locaties die snel bereikbaar zijn per auto en (in mindere mate) per trein, representatief zijn en in het zicht liggen. Nieuwe ‘toeristische’ hotels, meestal kleiner van omvang, kiezen veelal voor monumentale binnensteden of dorpen of juist een landschappelijk aantrekkelijke locatie in het buitengebied. Monumentale of anderszins markante gebouwen hebben de voorkeur, vanwege het onderscheidende karakter en de uitstraling.

Het beoogde 5-sterrenhotel in Maastricht kan zich, gegeven de locatie en de productformule, richten op zowel de zakelijke als de toeristische markt.

Een goed toekomstperspectief

Een goed hotel is een gastvrij, comfortabel en rustig toevluchtsoord, vooral voor mensen van buiten de regio. De verwachtingen voor de hotelsector voor de komende jaren zijn positief, mede door het sterk toenemende aantal buitenlandse overnachtingen in Nederland. Korte hotelvakanties (‘tussendoortjes’) winnen aan populariteit, maar ook het aantal zakelijke overnachtingen en bijeenkomsten zal

nog verder stijgen. Voorwaarde is dat hotels ruime kamers aanbieden, met voldoende, goede faciliteiten (ruim sanitair, bureau, zitgelegenheid, Wifi, glasvezel, etc.) en aanvullende voorzieningen (lift, lounge, restaurant, telewerkplekken, parkeergelegenheid, etc.).

Bijzondere perspectieven bestaan er, zoals vermeld, voor thematische en conceptgerichte hotels. Deze moeten dan wel kiezen voor een marktgericht thema, dat bij voorkeur uniek en onderscheidend is. Het hotelinitiatief in Maastricht is hiervan een uitstekend voorbeeld.

Nieuwe hotelconcepten groeien en bloeien
Ondanks de ketenvorming in de hotelsector blijken zich ook kleine, onderscheidende formules te kunnen ontwikkelen, gericht op nichemarkten. Opvallend was het afgelopen decennium de opkomst van bijzondere, hoogwaardige hotelconcepten als Design Hotels, Art Hotels en Lounge Hotels. Vaak worden ze gefaciliteerd door grote ketens. Hotels zijn in dat opzicht trendsettend in de vrijetijdssector. Door combinaties met een restaurant of zaalverhuur blijkt ook op dit niveau vaak een succesvolle exploitatie mogelijk.

Ook de toename van de budgetketens is opvallend, met nieuwe spelers als Ibis Budget en B&B Hotels. Bed & Breakfast accommodaties zijn voor Nederland een betrekkelijk nieuw fenomeen. Gasten kunnen er betaalbaar overnachten in een vaak sfeervol huis. Daarnaast is er de opvallende groei van Airbnb, waarbij particulieren hun woning direct verhuren via een online marktplaats en in Nederland circa 11.000 adressen. Steeds meer aanbieders richten zich niet alleen op toeristen, maar ook op de zakelijke markt.

Veel interactie met andere functies
Hotels profiteren doorgaans sterk van de wervingskracht van andere economische functies (restauratieve horeca, cultuur, retail, bedrijventerreinen) en vice versa. Met name in binnensteden, maar ook op trafficlocaties en nabij bedrijventerreinen, kan deze interactie groot zijn. Daarnaast zijn hotels belangrijk voor het lokale en regionale zakelijk bedrijfsleven: als ontmoetings-, vergader- en conferentieruimte en als overnachtingsplek voor zakelijke bezoekers. Dit geldt zeker ook voor het beoogde 5-sterrenhotel in Maastricht.

5. EXPLOITATIE EN EFFECTEN HOTELONTWIKKELING

5.1 Exploitatiebegroting en waardebepaling hotel

Exploitatiebegroting
Bijlage 2 omvat de exploitatiebegroting voor het onderhavige initiatief in de vorm van een Winst- en Verliesrekening (Profit & Loss) gericht op de toekomst. De begroting toont een omzet (Revenu) ad € [redacted] in jaar 5.

Het bruto bedrijfsresultaat (Gros Operating Profit) loopt op van € [redacted]. in het eerste bedrijfsjaar tot € [redacted] in jaar 5. Ook de nettowinst voor belasting (Profit before tax) loopt geleidelijk op, namelijk tot ruim € [redacted] in jaar 5. Deze bedraagt hiermee [redacted] van de omzet; waarmee het kan worden beoordeeld als een goed rendement. Landelijk bedraagt dit cijfer voor alle gevestigde hotels 7,1%[26], maar bij 5-sterrenhotels ligt het gemiddelde rendement doorgaans lager. Voor nieuwe hotelontwikkelingen wordt in Nederland veelal gerekend met een BAR[27] tussen 7% in de meest kansrijke gebieden en 9% elders. Maastricht heeft zonder meer een vitale, kansrijke hotelmarkt en een BAR van (afgerond) [redacted] is derhalve acceptabel.

De parameters in deze begroting zijn mede gebaseerd op de jarenlange ervaring van de Xelat Group in de hotelsector, zowel in de stad Maastricht als elders. De belangrijkste uitgangspunten in de exploitatiebegroting vermelden we hieronder. De landelijke cijfers zijn indicatief.

Opbrengsten (landelijke cijfers hebben betrekking op 5-sterrenhotels):
- Gemiddelde bezettingsgraad kamers: oplopend van [redacted] in startjaar tot [redacted] in jaar 5 (landelijk 2016: 70,5%)[28]. Dit is een realistische prognose, gegeven het hoge ambitieniveau voor het hotel, weinig concurrerend aanbod in de regio en de (verder) stijgende trend.
- Gemiddelde kamerprijs: oplopend van € [redacted] tot € [redacted] (landelijk 2015: € 212,-). Dit iets bovengemiddelde bedrag kan worden gemotiveerd door het relatief grote aandeel van negen suites en Special Rooms (1/6 van het totale aantal kamers). Zie ook opmerking bij bezettingsgraad. Bovendien kan, gegeven verdere economische groei, landelijk en regionaal een verdere stijging van de kamerprijs worden verwacht.
- Ontbijt: oplopend van € [redacted] (landelijk bij 5-sterrenhotels: minimaal € 30,- à € 35,-). Het begrote bedrag is derhalve een behoudend uitgangspunt.

Kosten:
- Afschrijvingstermijn inrichting/inventaris (totale investering € [redacted].): [redacted] (landelijk: 10-15 jaar).

[26] Firmfocus.biz.
[27] BAR: Bruto Aanvangs Rendement.
[28] Horwarth HTL; Hosta 2017.

- De financiering van de inrichting/inventaris is opgedeeld in [redacted] Deze rentepercentages zijn realistisch, gegeven het huidige lage renteniveau èn het solide en zeer ervaren profiel van de initiatiefnemer in de hotelbranche.
- De management fee is geraamd op [redacted]%. Dit bedrag is sterk afhankelijk van de uiteindelijke managementpartner, maar realistisch.
- Huurprijs vastgoed: oplopend van € [redacted]- in jaar 5. In jaar 5 bestaat derhalve [redacted] van de kosten uit huur voor het vastgoed. Dit is een haalbaar bedrag en omzetaandeel, gegeven de totale hotelexploitatie en het marktperspectief.
- De personeelskosten zijn met [redacted] van de omzet (jaar 5) in overeenstemming met de normen voor een 5-sterrenhotel. Gezien het feit dat het onderhavige hotel slechts beperkte F&B heeft (geen restaurant) is dit aandeel zelfs relatief hoog ingeschat en zijn hier dus kostenvoordelen mogelijk.
- De overige kostenposten zijn in overeenstemming met de normcijfers voor een 5-sterren hotel.

De investeringsbegroting staat in bijlage 3. De totale geraamde investering voor het nieuwe hotel bedraagt € [redacted]-. De begroting omvat de volgende hoofdcomponenten:

- Aankoop vastgoed: € [redacted]-
- Bouwkundige kosten: € [redacted]
- Inrichtingskosten: € [redacted]
- Overige kosten, onvoorzien € [redacted]

De gemiddelde investeringskosten per hotelkamer (56) bedragen omgerekend ca. € [redacted] voor rekening van de vastgoedontwikkelaar/eigenaar. Dit is een relatief hoog bedrag, maar dat is mede het gevolg van het zeer hoge ambitieniveau in uitvoering, inrichting en uitstraling, ook vanwege de monumentale kwaliteiten van het gebouw. De exploitatiebegroting toont aan dat de hotelontwikkeling bedrijfseconomisch haalbaar is, inclusief de vermelde huurlasten.

5.2 Additionele vraag en economische effecten ontwikkeling

In deze paragraaf wordt de additionele vraag (behoefte) voor het beoogde nieuwe 5-sterrenhotel onderbouwd en de effecten van op het bestaande lokale hotelaanbod geraamd. Voor de onderliggende cijfers verwijzen we naar hoofdstuk 3.

Hoewel Maastricht relatief veel 4-sterren hotels biedt, zijn er maar weinig die middels hun product, service en uitstraling het 5-sterren niveau benaderen. De algemene kwaliteit en het aanbod aan voorzieningen en faciliteiten is bij de bestaande hotels overwegend goed, maar de fysieke- en service-aspecten hebben nergens de bijzondere uitstraling en ‘grandeur’ die hoort bij het topsegment. Alleen het Kruisherenhotel heeft relatief grote kamers (> 30 m²) en kan worden beschouwd als de belangrijkste concurrerende aanbieder in het hoogste marktsegment. De beschikbare faciliteiten en services liggen echter ook bij dit hotel niet op het niveau van het beoogde 5-sterrenhotel aan de Boschstraat. Overigens is de gemiddelde kamerprijs van het Kruisherenhotel nu het hoogste in de stad Maastricht, met

gemiddeld ca. € 250,- à € 300,- voor een tweepersoonskamer (Rackrate Deluxe/Prestige) in de huidige marktomstandigheden reeds hoger dan het beoogde prijsniveau voor het luxueuze 5-sterrenhotel in het vijfde jaar na opening. Deze relatief hoge prijs illustreert de schaarste in de Maastrichtse hotelmarkt in het hogere marktsegment.

Vraag

Het aantal verhuurde kamers door het 5-sterrenhotel zal op jaarbasis op termijn naar schatting ca. [redacted] bedragen. Dit cijfer is gebaseerd op 56 kamers en een gemiddelde kamerbezetting oplopend van [redacted] in het eerste bedrijfsjaar tot [redacted] in jaar 5. Zie ook de exploitatiebegroting in bijlage 2.

We veronderstellen dat 75% van deze vraag (jaar 1: [redacted] jaar 5: [redacted] kamernachten) ten koste kan gaan van het bestaande 4-sterren aanbod in de stad. Een kwart van de behoefte [redacted] kamernachten in jaar 5) betreft naar onze inschatting dus een additionele vraag, wat realistisch is gegeven het onderscheidende, exclusieve karakter van het nieuwe hotel èn het omvangrijke en groeiende vraagpotentieel in dit segment in de regio en landelijk. Met name de internationale markt is kansrijk voor het nieuwe hotel. Het inkomend toerisme groeide tussen 2000 en 2014 landelijk met +40%, met inmiddels jaarlijks 13,9 mln. bezoekers. 26% van de buitenlandse gasten heeft een zakelijk motief, waarvan 73% in individuele vorm. Met name de Aziatische markt groeide aanzienlijk, namelijk met +64% (976.000 bezoekers). Het toerisme uit BRIC-landen als China en India groeide sinds 2000 zelfs met +157%. De buitenlandse overnachtingen vinden in Nederland voor 42% plaats in hotels. Populairste activiteiten zijn stadswandelingen en horecabezoek. Een kwart eet graag in een 'gastronomisch' restaurant, waarvan Maastricht een ruim aanbod heeft. Canadezen, Japanners en Chinezen geven het meest uit per verblijf[29].

De provincie Limburg ontving in 2014 872.000 buitenlandse gasten, samen goed voor 2,5 mln. overnachtingen, waarvan 32% in hotels. De belangrijkste groeimarkt is ook hier Azië, met tussen 2012 en 2014 (in slechts 2 jaar tijd dus) een opzienbarende groei van +57,5% in overnachtingen[30]. De regio Zuid-Limburg had in 2014 786.000 buitenlandse overnachtingen, met tussen 2010 en 2014 ook weer een opvallende groei, namelijk +38%; de sterkste toename binnen de provincie. Bovendien wordt nog een aanzienlijke verdere groei verwacht (zie ook par. 3.5). O.b.v. een groei de komende 5 jaar van +25% in Zuid-Limburg kunnen over 5 jaar bijna 63.000 extra buitenlandse hotelgasten worden verwacht[31]. Gegeven het deels zeer koopkrachtige publiek (met name uit Azië) kan ook een 5-sterrenhotel hiervan profiteren.

Naar onze inschatting kan de helft van de additionele vraag voor het nieuwe hotel (indicatief [redacted] kamernachten, [redacted] gasten per jaar) voortkomen uit de groei van het buitenlands toerisme. Dit betekent dat het 5-sterren hotel een aandeel krijgt van [redacted] in dit extra buitenlandse potentieel. Ter illustratie: in de vier grote steden Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven logeert gemiddeld ongeveer 10%

[29] Bron: NBTC; Onderzoek Inkomend Toerisme 2014.
[30] *Toeristische Trendrapportage Limburg 2014-2015*
[31] 25% * 786.000 * 32% aandeel hotels

van de (vaak buitenlandse) hotelgasten in een vijfsterrenhotel. In Amsterdam is dit aandeel zelfs nog beduidend hoger[32].

De regio Maastricht-Luik-Aachen trekt veel bezoekers in het hogere marktsegment. Dit onder meer vanwege de omvangrijke zakelijke markt en diverse grootschalige, hoogwaardige congresvoorzieningen. Alleen al het MECC (met bovendien ambitieuze uitbreidingsplannen) ontvangt jaarlijks met 135 evenementen 300.000 bezoekers, maar ook de stad Aachen heeft een belangrijke congresfunctie (jaarlijks 40-50 grotere congressen en 6 à 7 met meer dan 1.000 bezoekers). In wat mindere mate geldt dat ook voor Luik. Daarnaast zijn er in de regio enige prestigieuze, wereldwijd bekende evenementen als TEFAF Maastricht (72.000 bezoekers, 360 privéjets), Jumping Indoor Maastricht (22.000 bezoekers) en CHIO Aachen (350.000 bezoekers). Veel zakelijke gasten en bezoekers van meerdaagse congressen en internationale evenementen in de regio behoren tot de hogere en zelfs allerhoogste echelons in bedrijfsleven, overheid, media en cultuur. Zij komen uit de gehele wereld, met als belangrijke groeimarkten de Golfstaten, China en India. De vermelde evenementen worden zelfs bezocht door koninklijke families. Het huidige Maastrichtse hotelaanbod sluit onvoldoende aan op hun (zeer) hoge eisen qua service en kwaliteit. Zij wijken voor overnachten en dineren dan ook uit naar elders in Zuid-Limburg, Aachen of Luik.

De andere helft van de additionele vraag van het nieuwe hotel (indicatief [redacted] kamernachten, [redacted] gasten) kan worden ingevuld met de beschreven (latente) behoefte in de internationale regio Maastricht-Aachen-Luik.

Vraagclaim bestaand aanbod

Momenteel zijn er in Maastricht 1.802 kamers in het 4-sterrensegment[33]. O.b.v. de huidige gemiddelde kamerbezetting van 70,2% (zie par. 3.3) bedraagt het aantal verhuurde kamernachten op jaarbasis ca. 462.000 (afgerond).

Effecten

Geredeneerd vanuit bovenstaande, theoretische raming leidt sec de ontwikkeling van het nieuwe 5-sterrenhotel aan de Boschstraat in het eerste jaar tot een effect van ca. -/- 2,5% op de huidige kamervraag bij de gevestigde 4-sterrenhotels in Maastricht.[34] De gemiddelde kamerbezetting daalt hiermee van 70,2% tot 68,5%, dus met netto -1,7% (procentpunt). Dit is nadrukkelijk exclusief het effect van andere en toekomstige (lokale en autonome) marktontwikkelingen, die een positieve trend kennen.

De hotelvraag zal de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid nog verder toenemen, gegeven de algemene trends èn het gunstige economische en toeristische toekomstperspectief (zie par. 3.5). Tussen 2007 en 2015 (zie tabel 3.5) steeg het aantal overnachtingen in Maastricht met totaal 22%; gemiddeld dus 2,75% per jaar, ondanks een zware economische recessie in die periode. Als we uitgaan van een, zeer behoudende, groei van de vraag de komende 5 jaar van totaal gemiddeld +12,5%, dan zal het aantal kamernachten in het 4-sterrensegment in Maastricht toenemen tot ca. 520.000. Zelfs

[32] Raming o.b.v. cijfers capaciteit HorecaDNA/CBS. Gewogen naar kamerbezetting per stad cf. Hosta 2016.
[33] Inclusief het Kruisherenhotel, met inmiddels 5 hotelsterren.
[34] 11.345 kamernachten 5-sterrenhotel / 462.000 kamernachten bestaand 4-sterrenaanbod.

inclusief het nieuwe hotel ([redacted] 'concurrerende' kamernachten) kan daardoor over 5 jaar in Maastricht een stijging van de gemiddelde kamerbezetting in het 4-sterrensegment worden verwacht van 70,2% tot 77,3%, dus netto +7,1% (procentpunt). Wel tekenen we aan dat het huidige aanbod daarbij uitgangspunt is. Bij uitbreiding van het relevante aanbod verandert het effect.

Er bestaat, kortom, een relatief grote marktruimte voor nieuw hotelaanbod in de gemeente. Uitgaande van (over 5 jaar) ca. 520.000 kamernachten en een gemiddelde normatieve kamerbezetting van 65% bestaat er in Maastricht een distributieve marktruimte voor ca. 2.190 kamers in het hogere marktsegment (4 en 5 sterren)[35]. Dit betekent (indicatief) een marktruimte van + 388 hotelkamers t.o.v. het huidige aanbod.

Het beschreven effect van het beoogde 5-sterren hotel in Maastricht op het bestaande lokale aanbod kan hiermee worden beoordeeld als relatief bescheiden. De gemiddelde kamerbezetting van het bestaande hotelaanbod blijft voldoende voor een verantwoord functioneren van het aanbod, zeker ook gegeven de verwachte verdere groei van de vraag in de komende jaren.

Toelichting additionele vraag
Hoewel Maastricht relatief veel 4-sterren hotels biedt, zijn er maar weinig die middels hun product, service en uitstraling het 5-sterren niveau benaderen. De algemene kwaliteit en het aanbod aan voorzieningen en faciliteiten is overwegend goed, maar de fysieke vormgeving en aankleding, kamergrootte, faciliteiten en service hebben nergens de luxueuze uitstraling en 'grandeur' die hoort bij het topsegment. De enige binnenstadshotels die voldoen aan de kwalificatie '4-sterren-plus' zijn in de beoordeling van BRO het Kruisherenhotel en Crowne Plaza. Alleen het Kruisherenhotel heeft relatief grote kamers (90% kamers minimaal 26 m²) en is dus de belangrijkste concurrerende aanbieder in het 5-sterrensegment. Hierdoor genereert het beoogde 5-sterren'plus' hotel deels haar eigen, additionele markt.

[35] 520.000 kamernachten / 65% gemidd. bezetting per kamer / 365 dagen per jaar.

6. CONCLUSIES

Concept: een verrijking voor de stad
Het beoogde, luxueuze 5-sterrenhotel in de Boschstraat versterkt het lokale en regionale hotelaanbod, maar ook de economische en toeristische structuur in algemene zin in de gemeente Maastricht. Het hotel is innovatief en nadrukkelijk complementair aan het bestaande aanbod.

Het initiatief sluit in hoge mate aan op het gemeentelijke beleid t.a.v. hotels, economie en toerisme. Daarnaast kan het hotel door haar toeristische en zakelijke wervingskracht en uitstraling een katalysator zijn voor een verdere ruimtelijke en functionele gebiedsversterking van de Boschstraat, als historische entree naar de binnenstad. Het markante, monumentale pand 'Grande Maison Du Levrier et de l'Aigle Noir' krijgt, samen met enige panden aan de Batterijstraat een hedendaagse invulling met economisch perspectief. Het nieuwe Grand Hotel Maastricht kan een uiterst representatief 'visitekaartje' worden voor de stad.

Ook in cultuurhistorisch opzicht betreft het een bijzondere ontwikkeling. Het pand aan de Boschstraat krijgt immers haar historische hotelfunctie terug en de bijzondere, deels nog authentieke inrichting wordt toegankelijk voor een breder publiek dan nu het geval is.

Onderscheidend aan gevestigde aanbod
Het beoogde concept in Maastricht wijkt sterk af van de bestaande regionale 5-sterrenhotels Kruisherenhotel (hoogwaardige, sfeervolle atmosfeer en inrichting, maar geen absoluut 'topniveau' in product en service), Pullman Aachen Quellenhof (accent op kuurfaciliteiten/wellness, minder 'stedelijke' locatie) en Crowne Plaza Liège (veelzijdig, enige afstand van historische binnenstad). Het 4-sterren-plus hotel Château St Gerlach te Valkenburg valt vooral te kenschetsen als monumentaal, landelijk, groen en rustgevend.

Het Grand Hotel Maastricht onderscheidt zich in dit opzicht (behalve door het topniveau in product en service) ook door haar vestigingslocatie: binnenstedelijk en gelegen aan een monumentale, historische entree naar de binnenstad. Er is veel hoogwaardige gastronomie, cultuur en erfgoed in de onmiddellijke nabijheid. Het nieuwe hotel is, met andere woorden, in hoge mate complementair aan het bestaande regionale aanbod. Bovendien kent de stad een uitstekende bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en zelfs vliegtuig. Vanaf het vliegveld zijn de belangrijkste bestemmingen (binnenstad en congresvoorziening) aanmerkelijk sneller bereikbaar dan in Luik en Aachen.

Economisch haalbaar en nauwelijks effecten op het bestaande hotelaanbod
De exploitatiebegroting voor het onderhavige initiatief is mede gebaseerd op de jarenlange ervaring van de initiatiefnemer (de Xelat Group) in het hogere hotelsegment, zowel in de stad Maastricht als elders. Onze conclusie is dat het hier een economisch haalbare ontwikkeling betreft, met een economisch goed verantwoorde bedrijfsexploitatie. De marktwaarde van het hotel is duidelijk hoger dan de totale investeringskosten, ook in de minimale rekenvariant.

De verschillende parameters aan de opbrengst- en kostenzijde zijn nadrukkelijk behoudend ingestoken. In samenwerking met een internationale hotelpartner kunnen bovendien schaalvoordelen worden behaald. De internationale samenwerkingsverbanden The Leading Hotels of the World en Marriott Autograph Collection hebben serieuze belangstelling.

De effecten van de ontwikkeling op het bestaande hotelaanbod in de stad zijn beperkt, zeker gegeven de te verwachten verdere groei van de hotelvraag. In het bijzonder de hoogwaardige horeca in Maastricht zal profiteren van het hotel. De buitenlandse markt (ook in het topsegment) speelt hierin een belangrijke rol.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Hotelbeleid gemeente Maastricht

Definitie hotel-pension
Een logiesverstrekkend bedrijf (hotel, pension, Bed & Breakfast), niet zijnde een guesthouse, valt in Maastricht onder de planologische noemer 'Horeca hotel/pension'. Hier is sprake van het beroepsmatig exploiteren van een nachtverblijf voor korte tijd, eventueel in combinatie met het verstrekken van maaltijden en drank voor gebruik ter plaatse. Dit is in Maastricht in principe niet rechtstreeks toegestaan in de bestemmingsplannen. Een aanvraag moet worden ingediend en het volgen van een vrijstelling c.q. ontheffingsprocedure moet plaatsvinden aan de hand van afwegingscriteria voor leefbaarheid en (duurzame) ruimtelijke ordening. Voor deze logiesfuncties gelden het Hotelbeleid en de eisen die in het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit zijn gesteld voor logiesgebouwen.

Planologisch regime
Hieronder worden de criteria aangegeven, die gehanteerd worden bij de toetsing van hotelinitiatieven[36]. De vermelde criteria zijn maatgevend voor het verkrijgen van toestemming. Het College van B&W kan op basis hiervan een ontheffing verlenen van het geldende bestemmingsplan. Bestaande logiesverstrekkende functies worden in bestemmingsplannen onder de planologische noemer logiesverstrekkende horecadoeleinden gebracht: er wordt dus een specifieke bestemming aan gegeven.

Afwegingscriteria leefbaarheid en ruimtelijke ordening
Indien bij een hotelinitiatief sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan vindt een integrale afweging plaats aan de hand van de volgende afwegingsfactoren:
- Belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving mag niet onevenredig worden geschaad (voorkomen van een concentratie van overlast);
- De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet onevenredig nadelig worden beïnvloed en er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan (zelf oplossen van de parkeerbehoefte);
- Het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit mogen niet verminderen (behoud van multifunctionaliteit in de omgeving);
- De ruimte in de markt (behoefte aantonen met een financiële haalbaarheidsstudie);
- Het bestaande gebruik van het gebouw in relatie tot het woon- en leefklimaat.

Niet alleen de omgevingskwaliteit speelt een rol in de afweging, ook de functionele kwaliteit is van belang. Belangrijke afwegingsfactoren daarbij zijn:
- De geschiktheid van het gebouw voor de gewenste of een andere functie;
- Het behoud van de monumentale kwaliteit van het gebouw.

[36] Bron Planologisch regime, afwegingscriteria, benodigde informatie en eisen financiële haalbaarheidsstudie: Hotelnota 2009-2013 gemeente Maastricht (juni 2009).

In de woonbuurten staat de woonfunctie op de eerste plaats. Een specifieke ligging ten opzichte van bijvoorbeeld het centrumgebied, het behoud van monumentale panden, de aanwezigheid van bijzondere functies die de vestiging rechtvaardigen of het scheppen van voorzieningen die vanuit de woonbuurt wenselijk zijn, zijn medebepalend bij de afweging.

Benodigde informatie indien strijdigheid met bestemmingsplan
Indien sprake is van strijd met het bestemmingsplan vindt altijd een integrale afweging plaats over het al dan niet verlenen van een ontheffing, het nemen van een projectbesluit of een partiële herziening van het bestemmingsplan. Deze afweging vindt plaats aan de hand van afwegingscriteria voor leefbaarheid en ruimtelijke ordening:

- Op basis van het criterium ‘ruimte in de markt’ moet altijd een ‘financiële haalbaarheidsstudie’ worden ingediend (zie hieronder).
- Op basis van de overige criteria moet bij het nemen van een projectbesluit of het partieel herzien van een bestemmingsplan een financiële haalbaarheidsstudie én een goede ‘ruimtelijke onderbouwing’ worden ingediend (zie onder).
- Indien sprake is van een ontheffing moet wel een financiële haalbaarheidsstudie worden ingediend maar geen ‘ruimtelijke onderbouwing’.

Er is sprake van een ontheffing als het een wijziging van het gebruik van een bouwwerk betreft, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits de gebruikswijziging plaatsvindt in de bebouwde kom, betrekking heeft op een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 1.500 m² en het aantal woningen gelijk blijft (art. 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Eisen financiële haalbaarheidsstudie
De inhoud van een financiële haalbaarheidsstudie betreft doorgaans, aldus de vereisten van de gemeente Maastricht, twee onderdelen:

1. De marktwaarde berekend aan de hand van factoren zoals locatie, marktverhouding, Concept, etc.
2. De begrote investeringskosten van het project op basis van aankoopkosten, bouwkosten, inrichtingskosten etc.

Als de marktwaarde groter is dan de investeringskosten lijkt het project te worden ondersteund door de markt en financieel haalbaar te zijn. Bij het bepalen van de geprojecteerde marktwaarde van een toekomstig(e) hotel(ontwikkeling) wordt onder meer gekeken naar het te realiseren aandeel van de bestaande lokale hotelvraag en de groei hierin. Om te voorkomen dat meer van hetzelfde wordt toegevoegd aan de hotelmarkt moet ook worden gekeken naar de mogelijkheden om met het nieuwe hotelconcept een eigen doelgroep c.q. nieuwe gasten naar de stad te trekken.

Bijlage 2: Exploitatiebegroting (bron: Xelat Group)

P&L Hotelproject Boschstraat 76 - Maastricht

12-12-2017

		2019	2020	2021	2022	2023
Number of rooms		56	56	56	56	56
Rooms available		[redacted]				
Occupancy (%)						
Occupancy (rooms)						
ADR netto						
Double occupancy per room						
% breakfast guests						
Number of breakfasts						
Cost price breakfast	incl.VAT					
	excl.VAT					
Revenue						
Revenue Hotel	- Rooms					
	- Valet parking					
	- Extra's					
Revenue F&B	- Breakfast					
	- Bar / lounge					
	- BQT / events					
	100,00%					
Cost price						
Cost price Hotel						
Franchise Fee						
Cost price F&B						
Gross margin						
Staff costs						
Regular staff						
Other personnel costs						
Operating costs						
Housing costs						
Other operating expenses						
Office expenses						
Sales expenses						
Credit-card fees						
Car expenses						
Administration expenses						
Consultancy fees						
Insurance fees						
Overhead expenses						
Total operating expenses						
Gross Operating Profit						
Depreciation						
Maintenance Real Estate						
Management fee Derlon						
Rent						
Interest loan (2,5%)						
Uitkering participanten (5%)						
Profit before tax						

Bijlage 3: Investeringsbegroting (bron: RO Groep)

	Recapitulatie		Totaal plan
3.1	Grondkosten		€ [redacted]
3.2	Bouwkosten		€
3.3	Inrichtingskosten		€
3.4	Voorbereidings- en begeleidingskosten		€
3.5	Heffingen		€
3.6	Verzekeringen		€
3.7	Rente tijdens de bouw		€
3.8	Reservering totale werk		€
3.9	Aanloopkosten		€
	Totaal investeringskosten	Totaal excl. BTW	€

Bijlage 4: Toelichting additionele markt

De additionele overnachtingsvraag in Maastricht voor het nieuwe hotel (gasten die nu niet in Maastricht verblijven, maar exclusief het aandeel vanuit de toeristische groei) ramen we als volgt:

- Voor de *hogere bestuurslagen* uit bedrijfsleven, (semi)overheid, cultuur en media ramen we ca. 30 additionele *groepen/bijeenkomsten* per jaar. Uitgaande van gemiddeld 10 kamers en 2 nachten per groep betekent dit (minimaal) *600 kamernachten* per jaar.
- De *grote en prestigieuze internationale evenementen* in de Euregio (TEFAF, Jumping Indoor Maastricht, CHIO Aachen) duren gezamenlijk ca. 30 dagen incl. aankomstdagen gasten. De vraag naar luxehotels in Maastricht overtreft de capaciteit dan meestal aanzienlijk. Uitgaande van gemiddeld 20 verhuurde kamers per nacht genereert dit jaarlijks *600 kamernachten*.
- *Overige zakelijke bezoekers* aan Maastricht e.o. (individueel, MICE), met hotelbehoefte in topsegment: raming *250-500 kamernachten* per jaar.
- *Toeristische bezoekers* Euregio algemeen, gericht op het topsegment in hospitality (individueel en groep): raming *250-500 kamernachten* per jaar.
- *Toeristische bezoekers* grote *evenementen* gericht op sport, cultuur en media in de Euregio (individueel en groep): raming *250-500 kamernachten* per jaar.

In totaal omvat de additionele vraag naar hotelaccommodatie in het hoogste marktsegment in Maastricht derhalve ca. 1.950 à 2.700 kamernachten per jaar. De door BRO geraamde [redacted] additionele kamernachten voor het Grand Hotel Maastricht (gericht op de huidige marktstructuur) is dus zeer behoudend ingestoken. Ten dele kan deze vraag ten koste gaan van de overnachtingen in het hoogste marktsegment in de Euregio, maar dit betreft naar verwachting een gering aandeel.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.bro.nl

Memo	: **Reactie BRO op Toets ZKA/ gemeente Maastricht (aanvullingen op brief 15 november 2016 inzake hoteltoets) d.d. 27-2-2018**
Datum	: 22 maart 2018
Opdrachtgever	: Xelat Group
Ter attentie van	: [redacted]
Projectnummer	: P00341
Opgesteld door	: [redacted]

Deze reactie is aanvullend aan het Haalbaarheidsonderzoek 5-sterrenhotel Boschstraat te Maastricht (BRO, 18 december 2017). Dit rapport geeft veel nadere informatie over het product-marktconcept (par. 2.1), de exploitatiebegroting en de additionele vraag (par. 5.1 en 5.2).

Gemiddelde kamerbezetting:
Deze normen zijn inderdaad verhoogd t.o.v. de vorige exploitatieopzet en wel om de volgende redenen:

- De kwalitatieve ambities voor het hotel zijn verder verhoogd, wat zich onder meer uit in een nog hoger onderscheidend vermogen dan oorspronkelijk beoogd. De sfeer, inrichting, stijl, kamergrootte en voorzieningen/faciliteiten zullen qua niveau vergelijkbaar zijn met tophotels in wereldsteden.
- Dit is tevens de belangrijkste oorzaak van de verhoogde investerings-, inrichtings- en exploitatiekosten. We komen hier later op terug.
- Landelijk steeg de kamerbezetting in 5-sterrenhotels met gemiddeld + 0,7 procentpunt tot 70,5% in slechts één jaar tijd[1]. Dit gecombineerd met de verhoogde kwaliteitsambities en de verdere toename zoals die bij andere hoogwaardige hotels in Maastricht ook in 2017 en 2018 werd en wordt ervaren, heeft geleid tot de vermelde aanpassing van de bezettingsgraad in het nieuwe 5-sterrenhotel.
- Het nieuwe hotel is, conform de nieuwste ambities, qua inrichting, uitstraling en ruimtelijke maatvoering nadrukkelijk onderscheidend t.o.v. het bestaande hotelaanbod in Maastricht en de regio. Het bestaande 5-sterrenaanbod is in onze beoordeling, hoewel deze voldoet aan de richtlijnen qua inrichting en faciliteiten, kwalitatief minder onderscheidend van de bestaande hoogwaardige hotelcapaciteit dan het beoogde 5-sterrenhotel in de huidige vorm.
- Bij de gemiddelde kamerbezetting van het nieuwe hotel wordt nadrukkelijk uitgegaan van een 'ingroei' zoals gebruikelijk bij nieuwe hotels. Vandaar de geleidelijke groei van [redacted] (jaar 1) tot [redacted] in jaar 5. Laatstgenoemde cijfer valt goed te verantwoorden vanuit de lokale en landelijke dynamiek in de sector (zie boven).
- De vraagverdeling in doelgroepen zijn gebaseerd op eigen ervaring van de Xelat Group alsmede de cijfers van Hotel Derlon als hieronder vermeld (cijfers zijn overigens vertrouwelijk):
    - MICE (Meetings, Incentives, Congress, Events): 12%
    - Business: 32%
    - Leisure (individueel, Groepen): 56%

[1] Bron referentiecijfers kamerprijzen, bezettingsgraad etc.: Horwath HTL; Hosta 2017.

Gemiddelde (gerealiseerde) kamerprijs:

- De geprognotiseerde, verhoogde gemiddelde (gerealiseerde) kamerprijs hangt eveneens nauw samen met het (aanmerkelijk) verhoogde ambitieniveau en de relatief forse stijgingen in de markt (zie boven). Deze toename wordt als vermeld nadrukkelijk ook lokaal gesignaleerd door hotels.
- De gemiddelde kamerprijs is bij hotels met 3-5 sterren in Maastricht tussen 2015 en 2016 verder gestegen, namelijk met netto + 7 euro tot 102 euro in 2016. Dit is dus + 7% in één jaar tijd en daarmee kent Maastricht één van de hoogste groeicijfers in Nederland.
- Sinds 2015 (gehanteerd in het haalbaarheidsonderzoek d.d. 18 december 2017) is de gemiddelde gerealiseerde kamerprijs (Average Room Rate) landelijk gestegen met + 6% in het 4-sterrensegment en +1,9% in het 5-sterrensegment tot € 212,- in 2016. Let wel: deze stijging is op jaarbasis. Tussen 2011 en 2016 steeg de ARR bij 5-sterrenhotels landelijk met +14%, dus gemiddeld 2,8% per jaar. Deze opvallende groei in 2016 en naar alle waarschijnlijkheid ook in 2017 rechtvaardigt naar onze mening (samen met de verhoogde kwaliteitsambities) de verhoogde kamerprijs in het nieuwe hotel.
- Zie eerdere opmerkingen voor w.b. aspect gemiddelde kamerbezetting.

Huur parkeerplaatsen:

Hiervoor verwijzen we naar Bijlage 2 (Exploitatiebegroting) van het Haalbaarheidsonderzoek:

- De omzet uit verhuur van parkeerplaatsen komt terug in de post Revenu Hotel / Valet Parking.
- De kosten zijn inbegrepen in de post Cost price Hotel.

Investeringen:

- Zoals vermeld komt de relatief forse stijging van de investeringskosten vooral voort uit de sterk verhoogde kwalitatieve ambities van het hotel en de wens om het hotel nog nadrukkelijker te onderscheiden van het bestaande aanbod in Maastricht en de regio. Bovendien is de initiatiefnemer tussentijds gewisseld van architect, die een hernieuwde raming van de investeringskosten heeft opgesteld.
- Het huidige investeringsbedrag is als volgt gespecificeerd (bedragen exclusief inrichtingskosten - voor rekening exploitant- en in €):
    - Grondkosten [redacted]
    - Bouwkosten [redacted]
    - Voorbereidings- en begeleidingskosten [redacted]
    - Heffingen [redacted]
    - Verzekeringen [redacted]
    - Reservering totale werk [redacted]
    - Aanloopkosten [redacted]
    - ----------
    - **Totaal:** [redacted]

Aankoop versus huur vastgoed:

- De investeringsbegroting als gepresenteerd in par. 5.1 betreft de gehele hotelontwikkeling. Alleen het vastgoed wordt volgens de nieuwe plannen gehuurd van een externe partij, met een huurprijs (Rent) van [redacted] euro in jaar 5.
- De inrichting en inventaris wordt door de exploitant zelf gefinancierd. Alleen deze investering valt onder de kostenposten [redacted]

Winst- en verliesrekening versus investeringsbegroting:

- Voor een bijzondere, hoogwaardige hotelontwikkeling als de onderhavige is de genoemde fictieve waardebepaling slechts beperkt bruikbaar. Met name in het middensegment (3-4 sterren) is het een goede indicator van het potentiële rendement op de vastgoedontwikkeling. BRO is van mening dat het beoogde 5-sterren 'Plus' hotelconcept vooral moet worden beoordeeld op haar kwalitatieve meerwaarde, die in alle opzichten aanwezig is. Er is bovendien, blijkens de Exploitatiebegroting, sprake van een verantwoorde bedrijfsexploitatie
- Desalniettemin stellen we hieronder, op uw verzoek, een fictieve waardebepaling op, met een nadrukkelijk indicatief karakter.
    - Voor de Huurwaarde hanteren we de jaarlijkse kostenposten die betrekking hebben op het vastgoed en de inrichting; [redacted]; dus binnen de in het vorige rapport vermelde marge van 18 à 25%.
    - Aangezien de huurwaarde binnen de nieuwste exploitatieopzet bekend ('hard') is hanteren we voor de BAR (bruto aanvangsrendement) een marge tussen [redacted] Zoals vermeld in het vorige rapport varieert deze marge in praktijk tussen 7% in de meest kansrijke gebieden en 9% elders. Voor het topsegment in Maastricht veronderstellen we een 'middenpositie'.
    - Dit resulteert in een fictieve waardebepaling voor de hotelontwikkeling van [redacted] n.[3]
    - Conclusie: De fictieve waarde van het hotel is minimaal gelijk aan de totale investering [redacted].

Omzet horeca relatief behoudend

- Dit is een correcte constatering. De fysieke ruimte voor restauratieve horeca is relatief beperkt: 141 m² t.b.v. de ontbijtzaal, bar en lounge samen. Tevens is er een horecakeuken ad. 48 m² (zie par. 2.1).
- Zoals vermeld in het rapport krijgt het hotel mede hierom geen eigen, dagelijks geopend restaurant. Er ligt dus een sterke focus op het hotelbedrijf. De ervaring van de zeer ervaren initiatiefnemers leert dat het beoogde type hotelgast zich vooral richt op toonaangevende restaurants in de omgeving. Het is de nadrukkelijke intentie bij de exploitant om hiertoe samen te werken met bestaande restaurants in de regio, gebruik makend van het uitgestrekte netwerk van de Xelat Group en Derlon Hotel Maastricht.

Op verzoek zijn we graag bereid om een nadere toelichting te verschaffen, indien nodig.

[2] Depreciation, Rent, Interest Loan, Uitkering participanten. Zie ook par. 5.1.
[3] (100/8,5 * € 1.032.000,-) à (100/7,5 * € 1.032.000,-).

Memo : **Reactie BRO op (resterende) opmerkingen gemeente Maastricht t.a.v. Grand Hotel Maastricht (9 mei 2018)**

Datum : 28 mei 2018
Opdrachtgever : Xelat Group
Ter attentie van [redacted]
Projectnummer : P00341

Opgesteld door [redacted]

Deze reactie is aanvullend aan het Haalbaarheidsonderzoek 5-sterrenhotel Boschstraat te Maastricht (BRO, 18 december 2017) en de aanvullende notitie van BRO d.d. 22 maart 2018. Deze documenten verschaffen reeds veel nadere informatie over het product-marktconcept (par. 2.1), de exploitatiebegroting incl. kamerprijzen en –bezetting en de additionele vraag (par. 5.1 en 5.2).

Contract met partner mondiale hotelformule
Het Grand Hotel Maastricht (GHM) wil in principe gaan samenwerken met Leading Hotels of the World Ltd. (LHW). Dit is een toonaangevende mondiale hotelformule in het hoogste marktsegment met 378 luxehotels en een uitgestrekt, klantgericht en modern Sales & Marketing platform. De belangrijkste doelgroep is de leisuremarkt en in wat mindere mate de zakelijke (corporate) markt.

Leading Hotels of the World Ltd. heeft een heldere intentie uitgesproken om samen te werken met het Grand Hotel Maastricht. LHW beschouwt Maastricht als een “sfeervolle” en “unieke” stad, die goed past bij de primaire doelgroepen van de hotelformule. Het definitieve contract kan echter pas worden ondertekend nadat de definitieve vergunning is verstrekt door de gemeente Maastricht. De intentieverklaring is opgenomen als bijlage bij deze notitie.

Gemiddelde kamerbezetting en –prijs in investeringsbegroting
De **gemiddelde kamerbezetting** voor het Grand Hotel Maastricht is bepaald o.b.v. de volgende bronnen:

- De kennis van de Xelat Group van specifieke cijfers voor de eigen hotels en andere hotels in de regio c.q. elders in binnen- en buitenland. Deze laatste cijfers zijn evenwel verkregen onder de nadrukkelijke voorwaarde van vertrouwelijkheid en kunnen we hier dus niet vermelden. [redacted]
- Landelijk bedroeg de kamerbezetting in 5-sterrenhotels in 2017 gemiddeld 75,5%[1], met een opvallende groei in de afgelopen jaren. De geraamde maximale kamerbezetting in het Grand Hotel Maastricht ligt daar met [redacted] (in jaar 5) dus zelfs nog onder.
- Circa 60% van de Nederlandse hoteliers verwacht (aldus Horwath HTL), dat de bezettingsgraad in 2018 verder zal stijgen. De sterkste groei wordt landelijk verwacht in het toeristisch individuele segment, gevolgd door het zakelijke segment en het congressegment. Ook in Maastricht wordt een verdere groei verwacht.

[1] Bron: Persbericht Horwath HTL 5 april 2018.

De gemiddelde kamerprijs voor het Grand Hotel Maastricht is bepaald o.b.v. de volgende bronnen:

- De gemiddelde (gerealiseerde) kamerprijs is bij hotels met 3-5 sterren in Maastricht tussen 2015 en 2017 (dus in 2 jaar tijd) gestegen met netto + 10 euro tot 105 euro in 2017. Hiermee kent Maastricht een hoog groeicijfer, wat duidt op een zekere krapte in de lokale hotelmarkt.
- Tussen 2012 en 2017 steeg de Average Room Rate (ARR) bij 5-sterrenhotels landelijk met +19% tot gemiddeld € 216,- in 2017. De stijging van de kamerprijs bedroeg dus +3,8% per jaar.
- Grand Hotel Maastricht zal een kwaliteits- en serviceniveau en uitstraling bieden die uniek is in de regio. De huidige, meest luxueuze hotels in de regio (Kruisherenklooster, Chateau St Gerlach) berekenen momenteel een minimale kamerprijs van respectievelijk € 207,- en € 184,-. Andere tophotels buiten Amsterdam (Des Indes Den Haag, Karel V Utrecht, Librije's Hotel Zwolle) hanteren een minimumprijs tussen € 196,- en € 229,-.[2]
- Let wel: de vermelde prijzen betreffen de goedkoopste kamertypes. De gemiddelde kamerprijs voor het gehele hotel zal op jaarbasis aanmerkelijk hoger liggen. Ter illustratie: Hotel Derlon Maastricht realiseerde in 2017 op jaarbasis in de leisuremarkt een gemiddelde kamerprijs van [redacted] hoger dan de aanbiedingsprijs op tripadvisor.nl! Ook voor de andere vermelde hotels zal waarschijnlijk een dergelijke verhouding gelden.
- Bovendien zullen de kamerprijzen de komende jaren zeer waarschijnlijk verder stijgen. Van de Nederlandse hoteliers verwacht 80% een verdere stijging van de gemiddelde kamerprijs in 2018, zo blijkt uit onderzoek van Horwath HTL.
- Hotel Pullmann Quellenhof te Aachen heeft een wat lager prijsniveau, maar dat komt door het in algemene zin lagere prijsniveau in de Duitse hotellerie en horeca. Het prijsniveau van hotels wordt in praktijk vooral bepaald door lokale marktomstandigheden (vraag en aanbod), wat omgekeerd ook de hoge kamerprijzen van Amsterdamse tophotels (minimaal € 500,- bij de meest exclusieve hotels) verklaart. De minimale gevraagde kamerprijs bij 5-sterren hotels bedraagt in West-Europa overigens ca. € 150,- (Lissabon).
- Grand Hotel Maastricht richt zich primair op de leisuremarkt, in lijn met de doelgroepen van samenwerkingspartner Leading Hotels of the World Ltd. De gemiddelde kamerprijs ligt in dat segment aanmerkelijk hoger dan in de corporate markt, waarmee contractueel veelal lagere prijsafspraken worden gemaakt.
- Het hoge kwaliteits- en serviceniveau, de doelgroepen en (sterk stijgende) kamerprijzen in het 5-sterrensegment rechtvaardigen naar onze mening de vermelde kamerprijs in het nieuwe Grand Hotel Maastricht ad. € [redacted] in jaar 5 in de exploitatiebegroting.

Bouwkosten

De raming van de bouwkosten is afkomstig van architectenbureau AMA Group (Ir. [redacted]). Daarbij is bewust gekozen voor een relatief hoge inschatting; een besparing op de bouwkosten lijkt naar de mening van de architect goed mogelijk.

Het totale bruto vloeroppervlak van de totale hotelontwikkeling is 4.339 m².[3] De totale investering in bouwkosten (excl. grond- en inrichtingskosten) van het Grand Hotel Maastricht bedraagt (afgerond) € [redacted] Dit betekent dat de bouwkosten per m² bruto vloeroppervlak gemiddeld [redacted] bedragen. Dit bedrag ligt binnen de marges van de normatieve herbouwkosten voor een 5-sterrenhotel cf. het landelijke BouwkostenKompas[4]; variërend van € 2.030,- tot € 2.570,- per m² (inclusief opslag 15% voor architect, voorbereiding, etc.). Per hotelkamer (56) bedragen de bouwkosten dus ca. € [redacted] eveneens binnen de marges als vermeld in het BouwkostenKompas (max. € 218.000,-).

[2] Bron: tripadvisor.nl. Analyse 18 mei 2018.
[3] 1.760 m² binnen het monument en 2.579 m² nieuwbouw. Opgave AMA Group
[4] Een uitgave van IGG Bointon de Groot.

We benadrukken dat de vermelde normcijfers slechts indicatieve waarde hebben; in praktijk kunnen de bouwkosten van hotels sterk variëren, zeker indien sprake is van (gedeeltelijke) herbouw.

Huurwaarde
De begrote huur is reeds overeengekomen met de toekomstige vastgoedeigenaar. Er is een huurovereenkomst beschikbaar.

Het huuraandeel bedraagt [redacted] t.o.v. de totale omzet (jaar 5, betreft zowel de huur van het vastgoed als de inrichtingskosten), zoals eerder vermeld in het memorandum van 22 maart jl. Er is dus sprake van een relatief laag omzetaandeel, wat gunstig is voor de bedrijfsexploitatie en het toekomstperspectief van het hotel.

Op verzoek zijn we graag bereid om een nadere toelichting te verschaffen op het onderzoek en deze notitie.

[redacted]

[redacted]
Adviseur leisure sr.

THE LEADING HOTELS
OF THE WORLD®

June 1, 2017

To Whom It May Concern,

This letter confirms that The Leading Hotels of the World, Ltd. has engaged in discussions with Xelat Onroerend Goed B.V. who have expressed interest regarding membership of the "Grand Hotel Maastricht" in the group of hotels known as The Leading Hotels of the World.

We have been provided with the initial project information and have accepted to move forward with the application process with Xelat Onroerend Goed B.V. at this time. The hotel's membership is dependent upon approval of admission by our Executive Committee at their quarterly meeting and the execution of our hotel membership agreement by the ownership of the hotel. This agreement would be for a duration of five years.

Our organization was established in 1928 and provides global hotel sales, marketing and distribution expertise, as well as technology platforms, to help our member hotels capture and maximize business potential. Currently, The Leading Hotels of the World Ltd. represents 383 independent, luxury properties globally including 33 hotels in the United States. Our hotel members include some of the most iconic properties in the world, including the Ritz Paris, La Mamounia in Marrakech and Villa d'Este in Lake Como.

Please let me know if you require any further information.

Sincerely,

[redacted]

[redacted]
Manager, Membership Development
The Leading Hotels of the World

485 LEXINGTON AVENUE, SUITE 401, NEW YORK, NY 10017
DESKANDER@LHW.COM

Bijlage 8 Nota laden en lossen bij hotels

BEHOREND BIJ COLLEGENOTA VAN
Ruimte

DATUM
22-11-2012

CORRESPONDENTIENUMMER

A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
B. Er is wel overeenstemming

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Parkeren bij Hotels gewijzigd.

---

1. Aanleiding.

In 2007 is de nota "Parkeren bij Hotels" opgesteld. Dit om de hoteliers zodanig te faciliteren dat de gasten korte tijd kunnen parkeren bij het hotel tijdens het inchecken. In de regeling zijn destijds 4 opties opgenomen. Hierdoor kan bijvoorbeeld maatwerk geleverd worden in specifieke situaties door tegen betaling parkeerplaatsen uitsluitend te laten gebruiken door hotelgasten. Ook kunnen hoteliers bij bepaalde verkeersmaatregelen (denk aan een straat met een parkeer- en stopverbod) een ontheffing aanvragen voor kort parkeren.

De directe aanleiding voor een voorstel tot wijziging van deze regeling is de nieuwe verkeerssituatie rondom hotel Beaumont in Wyck. Daar is een oude 'busstrook' vervangen door een 'laad en los-strook'. Hierdoor lopen gasten nu een grote kans op een boete als ze niet direct hun koffers kunnen in- of uitladen. Met de huidige opties in de regeling betekent deze verkeerswijziging voor hotel Beaumont dat ze daardoor voor dezelfde (parkeer)plek 676 euro per jaar per ontheffing moeten betalen. Dit terwijl nu blijkt dat het in de praktijk gaat om een beperkte tijd waarvoor een ontheffing wordt gebruikt en hoteliers zeer weinig gebruik maken van de huidige regeling. Waarbij we gericht hoteliers, als ook de gasten van de stad, willen faciliteren.
Er is daarom gekeken naar een vereenvoudiging van de huidige regeling.

<u>Oude regeling:</u>
Optie 1: tijdelijke vergunning t.b.v. laden en lossen op betaalde parkeerplaatsen of vergunninghoudersplaatsen. (€676,82)
Optie 2: betaalde of vergunninghoudersplaatsen aanwijzen voor uitsluitend ontheffinghouders van hotel. (maatwerk)
Optie 3: ontheffing Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 voor hotels t.b.v. gasten. (€ 676,82)
Optie 4: het aanleggen van een laad en losstrook. (€676,82)

2. Relatie met bestaand beleid.
Nota Parkeren bij Hotels 22-3-2007

Collegenota

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Het uitgangspunt is om zowel hoteliers als de gasten van de stad beter te kunnen faciliteren met behulp van een ontheffing. Het handhaven of laten vervallen van de nota Parkeren bij Hotels is niet aan de orde daarom is gekozen om deze nota op onderdelen aan te passen.

Optie 1: tijdelijke vergunning t.b.v. laden en lossen op betaalde parkeerplaats of vergunninghoudersplaats.

Als een hotel gelegen is in een straat waar voornamelijk betaald parkeren c.q. vergunninghoudersparkeren van kracht is dan biedt een tijdelijke vergunning een mogelijkheid om hotelgasten gedurende 15 minuten te laten laden en lossen.
Met het vergunningbewijs kan de gast dan op iedere aangegeven plaats kort parkeren.
Aantal: maximaal 3 a € 676,82 per jaar.

Optie 2: parkeerplaatsen aanwijzen voor uitsluitend ontheffinghouders hotel.

De mogelijkheid om maximaal 2 à 3 parkeerplaatsen aan te wijzen voor uitsluitend ontheffinghouders. Dit kan geconcretiseerd worden voor hotelgasten.
Het zou kunnen voorkomen dat de bezettingsgraad op betaalde parkeerplaatsen of vergunninghoudersplaatsen in een bepaalde straat geen ruimte laat voor het kort parkeren door bijvoorbeeld hotelgasten. Dan zouden enkele parkeerplaatsen aangewezen kunnen worden voor uitsluitend ontheffinghouders. Het is hier niet de bedoeling dat betaalde of vergunninghoudersplaatsen omgewisseld worden voor deze exclusieve plaatsen. Voor deze optie dient er wel ruimte aanwezig te zijn om deze faciliteit te creëren waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding mag komen. Middels bord E4 en onderbord met de tekst ‘uitsluitend ontheffinghouders Hotel’ worden de plaatsen aangeduid.
Kosten is maatwerk €1.103,03 per plaats per jaar en de legeskosten voor het ontheffingsbewijs, daarbij komt eenmalig de kosten voor de infrastructurele maatregelen.

Optie 3: ontheffing Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990.

Een andere mogelijkheid is dat er een ontheffing van het RVV 1990 wordt verleend om hotelgasten te laten laden en lossen in een straat waar een parkeerverbod, stopverbod laad- en losstrook aanwezig is of een inrijverbod geldt.
Aantal: maximaal 3. Kosten €45,- per jaar.

Voor alle opties blijft gelden dat de ontheffing of vergunning alleen bestemd is voor aankomende of vertrekkende hotelgasten. Dit impliceert dan ook dat deze niet bestemd zijn om bij langdurig te parkeren. Op de ontheffing of vergunning wordt dan ook een tijdslimiet van 15 minuten als voorwaarde opgenomen. De blauwe schijf is een goed instrument hiervoor hetgeen de afdeling Handhaving tevens de mogelijkheden biedt om bij overtreding op te treden.

Samengevat betekent dit dat de ontheffing gebruiksvriendelijker wordt, doordat 2 opties (3 en 4) uit de vorige nota “Parkeren bij Hotels” worden samengevoegd en de kosten voor de nieuwe optie wordt verminderd.

Procedure:

De beoordeling voor welke optie wordt gekozen berust bij de gemeente. Uitgangspunt is dat terughoudendheid betracht dient te worden bij het honoreren van een aanvraag, zeker indien het wijzigingen in de openbare ruimte betreft. Hotels dienen eerst schriftelijk een gemotiveerd verzoek in te dienen bij het college van B&W. Algemeen uitgangspunt zal zijn dat er eerst bekeken moet worden of het verlenen van een ontheffing c.q. vergunning

soelaas kan bieden. De gemeente heeft een discretionaire bevoegdheid in deze. Er zal een integrale afweging plaatsvinden tussen de disciplines ruimte, mobiliteit en vergunnen. Aanvrager krijgt tenslotte een beschikking met bezwaarclausule.

4. Duurzaamheid en gezondheid.
Niet van toepassing

5. Personeel & Organisatie.
Aanvragen worden meegenomen in de reguliere werkzaamheden van de V&L.

6. Informatie en automatisering.
Niet van toepassing

7. (Duurzame) aanbestedingen.
Niet van Toepassing

8. Beheersparagraaf IBOR.
Niet van toepassing.

9. Financiën
Met dit voorstel wordt de ontheffing voor optie 3 goedkoper gemaakt. Gezien het feit dat al jaren slechts 1 hotel van deze optie gebruik maakt zijn de directe financiële gevolgen hiervan marginaal. Het ligt bovendien in de lijn der verwachting dat door de lagere tarieven meer ontheffingen worden aangevraagd.

10. Voorstel.
Het voorstel is om akkoord te gaan met het handhaven van optie 1 en 2 in de nota "Parkeren bij Hotels".
Voor optie 3 zal er een wijziging plaats vinden en wel dat de kosten € 45 per jaar per ontheffing worden in plaats van de huidige € 676,82. Het inchecken wordt behalve in een straat waar een parkeerverbod, stopverbod en/of inrijverbod geldt, in deze nieuwe optie 3 nu ook in een straat waar een laad- en losstrook aanwezig is mogelijk gemaakt.
Optie 4 in de nota "Parkeren bij Hotels" zal komen te vervallen. Dit omdat het vragen van een ontheffing op een laad-en losstrook nu toegevoegd is aan optie 3.

11. Vervolg / Planning.
Ingaande per 1 januari 2013

Bijlage 9 Ontheffing Wet natuurbescherming 13 september 2018

provincie limburg

ONTVANGEN 18 SEP 2018

Xelat Holding B.V.
Achter de Comedie 8
6211 GZ MAASTRICHT

Cluster	VRG
Zaaknummer	2018-204518
Ons kenmerk	2018/61008
Uw kenmerk	
Bijlage(n)	div.

Behandeld	[redacted]
Telefoon	+31 43 389 73 02
E-mail	[redacted]
Maastricht	17 september 2018
Verzonden	17 september 2018

Onderwerp
Toezending besluit

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u het definitieve besluit van 13 september 2018 daarvan op uw aanvraag om ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming.

Datum binnenkomst aanvraag	: 20 juli 2018
Aanvullende gegevens	: 21 augustus 2018
Zaaknummer	: 2018-204518

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

[redacted]

[redacted]

Kwartiermaker Vergunningen
Toezicht en Handhaving (VTH)

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99
Fax + 31 43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN –nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg

Ontheffing Wet natuurbescherming
art. 3.1 lid 2 Wnb
art. 3.5 lid 2 en 4 Wnb

Gedeeltelijke weigering, art. 3.1 lid 4 Wnb

Xelat Holding B.V.
Realisatie Grand Hotel Maastricht te Boschstraat 76 en Batterijstraat 13,15 en 17,
6211 AX en 6211 SE Maastricht

Zaaknummer: 2018-204518

Kenmerk: 2018/61525 d.d. 13 september 2018

Verzonden: 17 september 2018

INHOUDSOPGAVE

1	Besluit	3
1.1	Afschriften	4
1.2	Rechtsbescherming	4
1.3	Inwerkingtreding	4
2	Voorschriften	5
2.1	Algemene voorschriften	5
2.2	Specifieke (soort)voorschriften	5
2.3	Overige voorschriften	6
3	Procedure	7
3.1	Aanvraag	7
3.2	Bevoegd gezag	7
3.3	Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure	7
3.4	Voorbereidingsprocedure	8
4	Overwegingen	9
4.1	Beschermingsregimes Vogelrichtlijnsoorten § 3.1 en Habitatrichtlijnsoorten § 3.2	9
4.2	Omschrijving aanvraag	10
4.3	Gierzwaluw en gewone dwergvleermuis	11
4.3.1	Andere bevredigende oplossing	11
4.3.2	Belang	11
4.3.3	Staat van instandhouding	12
4.4	Conclusie	13
4.4.1	Gierzwaluw, artikel 3.1. Wnb	13
4.4.2	Gewone dwergvleermuis, artikel 3.5 Wnb	13
4.4.3	Ten overvloede	13
4.4.4	Zorgplicht	14

1 Besluit

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 20 juli 2018, aangevuld op 21 augustus 2018, een aanvraag om ontheffing als bedoeld in de artikelen 3.3 en 3.8 Wet natuurbescherming (Wnb) ontvangen van Xelat Holding B.V. De aanvraag betreft het realiseren van het Grand Hotel Maastricht te Boschstraat 76, 6211 AX Maastricht en Batterijstraat 13,15 en 17, 6211 SE Maastricht, in het leefgebied van de gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2018-204518.

Gedeputeerde Staten van Limburg besluiten, gelet op de artikelen 3.3 en 3.8 Wnb en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing:

1. aan Xelat Holding BV ontheffing te verlenen. Deze ontheffing wordt verleend in het kader van de realisatie van Grand Hotel Maastricht;

2. dat ontheffing wordt verleend voor de volgende verboden handelingen:
   - het opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van de gierzwaluw (Apus apus) te vernielen of te beschadigen, of nesten van de gierzwaluw weg te nemen, artikel 3.1, lid 2, Wnb.
   - het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus), artikel 3.5, lid 2, Wnb.
   - het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaats of rustplaats van de gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus), artikel 3.5, lid 4, Wnb.

3. dat aan deze ontheffing de in hoofdstuk 2 vermelde voorschriften verbonden zijn;

4. dat de ontheffing wordt verleend voor de periode tot en met 30 april 2023;

5. dat de aanvraag en de bijbehorende stukken ontvangen op 20 juli 2018, aangevuld op 21 augustus 2018, deel uitmaken van deze ontheffing, behoudens en voor zover daarvan bij dit besluit niet wordt afgeweken.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

[redacted]

Kwartiermaker Vergunningen
Toezicht en Handhaving (VTH)

1.1 Afschriften

Dit besluit is verzonden aan:

- Xelat Holding B.V., Achter de Comedie 8, 6211 GZ Maastricht.

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- Regelink, Gerrit Zegelaarstraat 1, 6709 TA Wageningen.
- Gemeente Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.
- Exploitatie- en Bouwmaatschappy E.X.B.O. B.VV.,
  Jan Pieterzoon Coenstraat 7, 2595 WP 's-Grave.

1.2 Rechtsbescherming

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht alsmede de redenen van het bezwaar (motivering). Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Limburg, Juridische Zaken en Inkoop, team Rechtsbescherming, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Als u een bezwaarschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Maastricht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.

1.3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking na toezending of uitreiking aan de belanghebbende(n) tot wie het besluit is gericht, onder wie begrepen de aanvrager.
Indien de voorzieningenrechter positief beslist op een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Awb, wordt de werking van het onderhavige besluit geschorst.

2 Voorschriften

2.1 Algemene voorschriften

1. De ontheffing wordt slechts voor de onder hoofdstuk 1 genoemde soorten en beschreven verboden handelingen verleend.

2. De ontheffing geldt alleen voor de werkzaamheden die conform de aanvraag worden uitgevoerd, voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.

3. Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft het plangebied aan de Boschstraat 76, 6211AX Maastricht en Batterijstraat 13,15 en 17, 6211SE Maastricht, gelegen in de gemeente Maastricht, één en ander zoals is weergegeven in figuur 2.1 van het bij de aanvraag gevoegde rapport 'QuickScan Natuurwetgeving, Boschstraat 76 en batterijstraat 13, 15 en te Maastricht, LievenseCSO, 26 juli 2017, documentcode: 17A051.RAP001.Qsn'.

4. De ontheffinghouder dient onverwijld contact op te nemen met het bevoegd gezag indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen.

5. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient een afschrift van deze ontheffing op de locatie van de werkzaamheden aanwezig te zijn en op verzoek aan een toezichthouder van de provincie Limburg ter inzage worden gegeven.

2.2 Specifieke (soort)voorschriften

6. Met in achtneming van onderstaande voorschriften, dienen de maatregelen uitgevoerd te worden zoals beschreven in de bij de aanvraag gevoegde rapporten '*Notitie Mitigatie op voorhand, Ontwikkeling Grand Hotel Maastricht, Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht, Regelink Ecologie en Landschap, 9 november 2017, rapportnummer NO17560-02*' en '*Mitigatieplan gewone dwergvleermuis en gierzwaluw, Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht, Regelink Ecologie en Landschap, 19 juli 2018, rapportnummer RA -17460-01*'. Deze rapporten maken uit van dit besluit

7. De maatregelen zoals opgenomen in de onder punt 6 genoemde rapporten worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol dat ten aan tijde op de locatie aanwezig is en waarmee het uitvoerende personeel bekend is.

8. De monitoring dient te worden uitgevoerd minimaal tot 3 jaar na de realisatie van de tijdelijke- en permanente voorzieningen conform de eisen in de geldende onderzoeksprotocollen, zoals opgenomen in de kennisdocumenten van beschermde soorten van BIJ12.

9. Het monitoringsplan dient vooraf ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegde gezag. Het monitoringsplan kunt u indienen via de Berichtenbox voor bedrijven of per post versturen naar postbus 5700, 6202 MA Maastricht onder vermelding van het zaaknummer.

10. De resultaten van de monitoring worden jaarlijks, na afloop van de monitoring en voor het einde van het jaar, gerapporteerd aan het bevoegd gezag. Deze rapportages kunt u indienen

via de Berichtenbox voor bedrijven of per post versturen naar postbus 5700, 6202 MA Maastricht onder vermelding van het zaaknummer.

2.3 Overige voorschriften

11. De werkzaamheden, conform bovengenoemde voorschriften, dienen te worden uitgevoerd in afstemming met een deskundige op het gebied van de soorten waarvoor ontheffing is verleend. Onder een deskundige wordt verstaan:
    a. een inhoudelijke medewerker op het gebied van soorten bij een ecologisch adviesbureau;
    b. of een persoon die beschikt over een afgeronde hbo- of universitaire opleiding met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie;
    c. of een persoon die beschikt over een afgeronde mbo-opleiding, soortenherkenning en zorgvuldig handelen ten opzichte van die soorten;
    d. of een persoon die beschikt over een door ervaring opgedane gelijkwaardig niveau;
    e. of een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is werkzaam of aangesloten bij een Nederlandse beschermingsorganisatie;
    f. of een persoon die zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de monitoring en/of bescherming van soorten.

12. Indien blijkt dat de in de ontheffing gestelde termijn niet voldoende is om de werkzaamheden waarop de ontheffing betrekking heeft uit te voeren, dient minimaal 8 weken voor het verstrijken van deze termijn, een verzoek tot verlenging van de ontheffing ingediend te worden.

3 Procedure

3.1 Aanvraag

Op 20 juli 2018, aangevuld op 21 augustus 2018, heeft Xelat Holding B.V. een aanvraag om ontheffing ingediend voor de volgende in de Wnb verboden handelingen:

- het opzettelijk verstoren van de gierzwaluw, artikel 3.1, lid 4, Wnb.
- het opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van de gierzwaluw te vernielen of te beschadigen, of nesten van de gierzwaluw weg te nemen, artikel 3.1, lid 2, Wnb.
- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis, artikel 3.5, lid 2, Wnb.
- het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaats of rustplaats van de gewone dwergvleermuis, artikel 3.5, lid 4, Wnb.

De aanvraag bestaat uit de volgende stukken:

- Aanvraagformulier ontheffing - inclusief module soortenbescherming, 20 juli 2018;
- Machtiging voor de adviseur Regelink Ecologie en Landschap;
- Bijlage bij vraag 1, Beschrijving voorgenomen activiteiten, LievenseCSO;
- Notitie aanvullende informatie m.b.t. de alternatie afweging;
- QuickScan Natuurwetgeving, Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en te Maastricht, LievenseCSO, 26 juli 2017, documentcode: 17A051.RAP001.Qsn;
- Notitie Mitigatie op voorhand, Ontwikkeling Grand Hotel Maastricht, Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht, Regelink Ecologie en Landschap, 9 november 2017, rapportnummer NO17560-02;
- Soortgericht onderzoek, Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht, Regelink Ecologie en Landschap, 19 juli 2018, rapportnummer RA -17460-01;
- Mitigatieplan gewone dwergvleermuis en gierzwaluw, Boschstraat 76 en Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht, Regelink Ecologie en Landschap, 19 juli 2018, rapportnummer RA - 17460-01;
- Planning voorbereiding Grand Hotel Maastricht, Bouw Regisseurs, 12 juni 2018, versie 4;
- Asbestinventarisatie conform Arbeidsomstandighedenregeling, Boschstraat 76 in Maastricht, locatie: Grand Hotel, LievenseCSO, de heer [redacted] 30 april 2018, documentnummer 17A051.RAP001.MU01;
- Asbestinventarisatie conform Arbeidsomstandighedenregeling, locatie: Batterijstraat 13-17 in Maastricht, LievenseCSO, de heer [redacted] 1 mei 2018, documentnummer 17A051-02.RAP001.MU01.

3.2 Bevoegd gezag

De handelingen worden in zijn geheel verricht in de provincie Limburg. Gelet op artikel 1.3 Wnb en de artikelen 3.3 en 3.8 is ons college het bevoegd gezag voor het verlenen van de ontheffing.

3.3 Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid. In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij de aanvrager conform het bepaalde in artikel 4:5 Awb op 20 augustus 2018 in de gelegenheid gesteld aanvullende gegevens in te dienen. Op 21 augustus 2018 hebben wij deze aanvullende gegevens ontvangen.

3.4 Voorbereidingsprocedure

Dit besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in titel 4.1 van de Awb. Op een aanvraag om ontheffing wordt op grond van artikel 5.1, lid 1, Wnb in beginsel binnen dertien weken na de datum van ontvangst beslist. Ingevolge artikel 5.1, lid 2, Wnb is de beslistermijn met zeven weken verlengd.

Van het besluit wordt mededeling gedaan via de internetsite van de provincie Limburg (www.limburg.nl).

4 Overwegingen

De Wet natuurbescherming bevat regels voor het behoud van de biologische diversiteit en de bescherming van kwetsbare dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving. Enerzijds is Nederland hiertoe gehouden op grond van internationale verdragen en Europese richtlijnen. De Wet natuurbescherming kent daarom beschermingsregels voor soorten die onder de Europese Vogelrichtlijn zijn beschermd ('Vogelrichtlijnsoorten') in paragraaf 3.1, alsmede voor soorten die middels de Europese Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn bescherming genieten ('Habitatrichtlijnsoorten') in paragraaf 3.2. Anderzijds voorziet paragraaf 3.3 van de wet in regels voor een limitatief aantal soorten waarvan de bescherming niet internationaalrechtelijk is geregeld, maar waartoe de nationale wetgever op eigen initiatief heeft besloten ('andere soorten'). Deze drie beschermingsregimes kennen elk eigen verbodsbepalingen en voorwaarden voor ontheffing van de verboden. De voorliggende aanvraag heeft betrekking op het beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (§ 3.1) en Habitatrichtlijnsoorten (§ 3.2).

4.1 Beschermingsregimes Vogelrichtlijnsoorten § 3.1 en Habitatrichtlijnsoorten § 3.2

Op 20 juli 2018, aangevuld op 21 augustus 2018 , hebben wij ontvangen van Xelat Holding B.V. een aanvraag om ontheffing van de volgende verboden:

- het opzettelijk verstoren van de gierzwaluw, artikel 3.1, lid 4, Wnb.
- het opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van de gierzwaluw te vernielen of te beschadigen, of nesten van de gierzwaluw weg te nemen, artikel 3.1, lid 2, Wnb.
- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis, artikel 3.5, lid 2, Wnb.
- het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaats of rustplaats van de gewone dwergvleermuis, artikel 3.5, lid 4, Wnb.

De ontheffingsaanvraag is ingediend ten behoeve van de realisatie van Grand Hotel Maastricht, aan de Boschstraat 76 en de Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht, voor de periode tot en met 30 april 2023.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 20 juli 2018, aangevuld op 21 augustus 2018, een aanvraag om ontheffing als bedoeld in de artikelen 3.3 en 3.8 Wet natuurbescherming (Wnb) ontvangen van Xelat Holding B.V..

Gedeeltelijke weigering art. 3.1, lid 4, Wnb:
Alhoewel artikel 3.1, lid 4, Wnb is aangevraagd, blijkt uit de rapportages dat de staat van instandhouding van de gierzwaluw niet in het geding komt. Op grond van artikel 3.1, lid 5, Wnb oordelen wij dat daarom geen sprake is van een gebodsovertreding van artikel 3.1, lid 4, Wnb.

Een ontheffing van de bovengenoemde verbodsbepaling en kan worden verleend als aan elk van de volgende voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 3.3, lid 4, Wnb en 3.8, lid 5, Wnb is voldaan:

- er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
- de handeling is nodig in het kader van een of meer van de in bovengenoemde artikelen genoemde belangen;
- de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort en er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden, en is beschreven in paragraaf 4.3.

4.2 Omschrijving aanvraag

Aan de locatie Boschstraat 76 en de woningen aan de Batterijstraat 13, 15 en 17 is men voornemens een hoogwaardig hotel in het segment 'vijf steren plus' te realiseren, genaamd Grand Hotel Maastricht. Hiervoor zijn de volgende ingrepen noodzakelijk:

- sloop pand Batterijstraat 13,15 en17;
- nieuwbouw van een hotelpand aan de Batterijstraat met een iets grotere oppervlakte dan de gesloopte bebouwing;
- renovatie pand Boschstraat 76;
- verwijdering fietsenstalling;
- herinrichting binnenplaats inclusief verwijderen van borders en de aanplant van bomen.

Het projectgebied wordt weer gegeven in figuur 1 (X176318, Y318196).

Figuur 1: Het projectgebied

Uit het Soortgericht Onderzoek van Regelink, 19 juli 2018, blijkt dat zich in het projectgebied bevinden:

- 1 nestplaats van de gierzwaluw in het pand aan de Batterijstraat. Als gevolg van de sloop van dit pand, gaat deze nestlocatie verloren.

- 1 zomerverblijfplaatsen en 1 zomer- en paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Door de sloop van het pand aan de Batterijstraat verdwijnen deze twee verblijfplaatsen.
- Het plangebied is wordt gebruikt als foerageergebied door de gewone dwergvleermuis. De sloop van het pand aan de Batterijstraat kan indirect effect hebben op de functionaliteit van de verblijfplaatsen in en rond het plangebied.

Hierdoor is een ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist.

4.3 Gierzwaluw en gewone dwergvleermuis

4.3.1 Andere bevredigende oplossing

Het project is locatie gebonden. Het betreft de herontwikkeling van het rijksmonumentaal pand aan de Boschstraat. Uit historisch documenten blijkt dat het pand in het verleden een logiesfunctie had. Het doel is om deze logiesfunctie terug te brengen.
De gemeente Maastricht heeft een aantal ateliersessies gehouden om te komen tot een goed inpasbaar ontwerp van het hotel. In deze sessie zijn nog twee andere ontwerpen overwogen. Deze twee ontwerpen, zijnde het binnenterrein ophogen met een bouwlaag of de Batterijstraat ophogen met vier bouwlagen, zijn echter afgewezen i.v.m. een te grote verstoring van het leefklimaat van de binnentuin.
Tijdens de werkzaamheden die worden uitgevoerd zal rekening worden gehouden met de beschermde soorten die gevoelig zijn voor licht door het licht zoveel mogelijk te richten, zo min mogelijk tijdens de nacht en schemering te werken en strooilicht zoveel mogelijk te beperken. Met deze beperkingen wordt rekening gehouden in de uitvoering en de planning.
Verder zal de sloop pas plaatsvinden na voltooiing van de gewenningsperiode van de alternatieve verblijven van de gewone dwergvleermuis en in de periode dat de gierzwaluwen niet meer in Nederland aanwezig zijn. Dit is de meest optimale periode, omdat dan de minste verstoring plaatsvindt voor beide soorten. Door de gekozen inrichting, werkwijze en de planning wordt de impact op de betrokken soorten zoveel mogelijk voorkomen.

Voor de handeling, waarop de aanvraag betrekking heeft, bestaat geen andere bevredigende oplossing.

4.3.2 Belang

Op het aanvraagformulier is aangegeven dat de ontheffing m.b.t. artikel 3.1 Wnb is aangevraagd op basis van het volgende belang:

In het belang van de volksgezondheid en de openbare veiligheid

Uit het bijgevoegde asbestonderzoek van LievensCSO blijkt dat in het pand aan de Boschstraat verschillende asbesthoudende toepassingen zijn aangetroffen. Er is een actueel blootstellingrisico. Tevens is geadviseerd destructief onderzoek te laten plaatsvinden naar andere toepassingen van asbesthoudende materialen.
Daarnaast is de kans aanwezig is dat in de constructie van de panden aan de Batterijstraat ook verborgen asbestverdachte toepassingen aanwezig zijn. Destructief onderzoek is nodig om de toepassing van de asbest te bepalen in de deuren, de bitumen dakbedekking, de nok en het dakbeschot van het gebouw.

Het weghalen van de asbest draagt bij aan een verbetering van de volksgezondheid. Dit belang, genoemd in artikel 3.3, lid 4, Wnb (Vogelrichtlijn), weegt in dit concrete geval zwaarder dan het belang dat met het behoud van de (oorspronkelijke) nestplaats van de gierzwaluw is gediend.

Voorts is op het aanvraagformulier aangegeven dat de ontheffing m.b.t. artikel 3.5 Wnb is aangevraagd op basis van het volgende belang:

in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstig effecten

Bovenstaande overwegingen van volksgezondheid en openbare veiligheid gelden ook ten aanzien van de gewone dwergvleermuis. Daarnaast wordt aangevoerd dat de bouw van Grand Hotel Maastricht bij draagt aan de (economische) ontwikkeling van de stad Maastricht. De renovatie van het Rijksmonument en de realisatie van een hotel in een hoogwaardig segment sluit goed aan bij de herinrichting van het centrum van de stad Maastricht en projecten als Belvedère, Sphinx-haven en de nieuwe stadswoonwijk Lindenkruis. Daarnaast heeft de TEFAF zich voor de komende 10 jaar aan de stad Maastricht verbonden. Hierdoor blijft de vraag naar hotelfaciliteiten in het hoge segment aanwezig.
Deze belangen, genoemd in artikel 3.8, lid 5, Wnb (Habitatrichtlijn) wegen in dit concrete geval zwaarder dan het belang dat gediend is met het niet verstoren van de gewone dwergvleermuis en het behouden van de oorspronkelijke nestplaatsen van de gewone dwergvleermuis.

4.3.3 Staat van instandhouding

Gierzwaluw
De staat van instandhouding van de gierzwaluw in Nederland is gunstig (www.sovon.nl). De gierzwaluw komt voor in de stedelijke gebieden. Voor de regio Maastricht is de gierzwaluw een algemene soort (Vogelatlas).Rondom het plangebied zijn in de NDFF weinig waarneming ingevoerd, maar uit het soortgerichte onderzoek blijkt dat in de nabijheid van het plangebied zeker vier andere nestlocaties aanwezig waren.

Om de negatieve effecten van de werkzaamheden op de gierzwaluw tot een minimum te beperken zijn bij de aanvraag maatregelen voorgesteld. Voor het plaatsen van de tijdelijke maatregelen was het soortgericht onderzoek nog niet afgerond. Er is toen door een ecologisch deskundige een inschatting gemaakt van de maximaal aanwezige beschermde soorten en deze zijn vertaald naar tijdelijke mitigerende maatregelen. Er zijn hierdoor al 12 tijdelijke voorziening die zijn geschikt als nestlocatie voor de gierzwaluw in het plangebied aangebracht. Om er voor te zorgen dat de gierzwaluwen in toekomst de kans hebben om zich in het plan gebied te nestelen zullen er ook 12 permanente (inbouw)voorzieningen voor de gierzwaluw worden gerealiseerd conform beproefde methode en onder begeleiding van de ecologische deskundige.
Verder moeten de werkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen van de gierzwaluw. Het broedseizoen loopt van half april tot en met augustus.

Gewone dwergvleermuis
De gewone dwergvleermuis is de meest algemene soort vleermuis in Nederland en wordt vrijwel overal aangetroffen. De gewone dwergvleermuis overwintert in gebouwen, maar ook in grotten,

groeves en kerkeren (vleermuis.net). Maastricht is dus een geschikt gebied voor deze soort (verspereidingsaltas.nl)

Om de negatieve effecten van de werkzaamheden op gewone dwergvleermuis in te perken zijn bij de aanvraag maatregelen voorgesteld. Ook hier is voor het plaatsen van de tijdelijk maatregelen een inschatting gemaakt van de maximale bezetting. Hierop gebaseerd zijn 8 tijdelijke kasten bestaande uit platte kasten (geschikt als zomer- en paarverblijfplaatsen) en grote vleermuiskasten, geschikt als kraamkasten geplaatst. En er zullen tevens 8 permanente voorzieningen worden geplaatst in de vorm van vleermuiskasten, die als kraam-, zomer- en paarverblijfplaats kunnen worden ingenomen.
Daarnaast wordt het inmetselen van de kasten en gedeelte van de spouwmuur en betimmeringen geschikt maken voor de vleermuizen, nog onderzocht in de uitwerkings fase.
De vleermuizen foerageren voornamelijk bij de bomen in de tuinen van de naast geleden panden en doorkruisen de binnenplaats om zich te verplaatsen van de ene naar de andere tuin. In het nieuwe plan worden bomen aangeplant in de binnenplaats. Hierdoor zal het foerageergebied na de ingreep functioneler worden voor de gewone dwergvleermuis.
Daarnaast dient kunstmatig licht zoveel mogelijk te worden beperkt en gericht tijdens de bouw en in de nieuwe situatie mag niet meer of op een andere locatie verlichting worden aangebracht op de binnenplaats dan in de huidige situatie.

Ondanks het aanbieden van de tijdelijke verblijfplaatsen, blijft het een feit dat door de activiteiten naar verwachting 1 nestlocatie van de gierzwaluw, 1 zomerverblijfplaats en 1 zomer- en paar verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis worden vernietigd. Echter door het aanbieden van bovenstaande tijdelijke maatregelen, permanente maatregelen en het rekening houden bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden, wordt gegarandeerd dat de beschermde soorten in de regio kunnen blijven.

De handelingen, waarop de aanvraag betrekking heeft, leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de gierzwaluw en er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populatie van de gewone dwergvleermuis in het natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

4.4 Conclusie

4.4.1 Gierzwaluw, artikel 3.1. Wnb

Het toetsingskader dat betrekking heeft op het beschermen van Vogelrichtlijnsoorten biedt ten aanzien van de gierzwaluw voldoende gronden voor ontheffingverlening van de verbodsbepalingen als opgenomen in artikel 3.1 Wnb.

4.4.2 Gewone dwergvleermuis, artikel 3.5 Wnb

Voorts biedt het toetsingskader dat betrekking heeft op het beschermen van Habitatrichtlijnsoorten ten aanzien van de gewone dwergvleermuis voldoende gronden voor ontheffingverlening van de verbodsbepalingen als opgenomen in artikel 3.5 Wnb.

4.4.3 Ten overvloede

Het is mogelijk dat in het projectgebied andere, dan uit onderzoeken gebleken, beschermde soorten voorkomen. In dat geval is mogelijk toch sprake van een overtreding van een of meer verbodsbepalingen van paragraaf 3.1 en/of paragraaf 3.2 Wnb en/of paragraaf 3.3 Wnb.

Bij (mogelijke) overtreding van verboden waarvoor bij dit besluit geen ontheffing is verleend, dient bij het bevoegd gezag een (aanvullende) ontheffing te worden aangevraagd.

4.4.4 Zorgplicht

Onverminderd de vrijstellingen, gedragscodes en ontheffingen dient altijd de wettelijke zorgplicht als bedoeld in artikel 1.11 Wnb voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in acht te worden genomen. Dat houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.