

Gemeente Maastricht

Ing. 12 JUN 2019
Reg. 18-1639 Wts - Oll



PLANOPOINT
RUIMTELIJK ADVIES

INFO@PLANOPOINT.NL
WWW.PLANOPOINT.NL

College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Plaats & datum: Maastricht, 10 juni 2019

Verzonden: 11 juni 2019

Kenmerk: 19/MA/BO76/ZWPF/a

Bijlage(n): -

Betreft: Proforma Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning
'Grand Hotel Maastricht'

Geacht College,

Met veel interesse hebben wij kennis genomen van de vanaf 3 mei 2019 ter inzage liggende ontwerp omgevingsvergunning 'Grand Hotel Maastricht'. In de publicatie wordt bekend gemaakt dat de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen betreffende deze aanvraag voor de duur van zes weken ter inzage ligt.

Proforma zienswijze

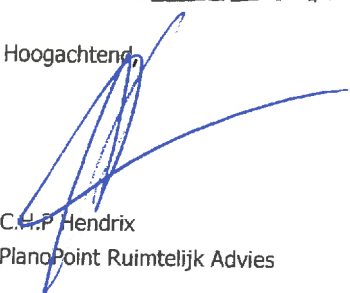
Op dit moment kunnen wij de zienswijzen nog niet vermelden. Om te voldoen aan de gestelde termijn volstaan wij op dit moment met het indienen van een voorlopige zienswijze. Graag vernemen wij binnen welke redelijke termijn u een nader gemotiveerde aanvulling van ons verlangt.

Resumé

Wij gaan er van uit dat u onze zienswijzen meeneemt in het proces van deze aanvraag omgevingsvergunning. In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

Namens: 

Hoogachtend


C.H.P. Hendrix
PlanoPoint Ruimtelijk Advies

2

Gemeente Maastricht

Ingek. 12 JUN 2019

Reg. nr 18-1639 WB - 013

College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

PLANOPOINT
RUIMTELIJK ADVIES

INFO@PLANOPOINT.NL
WWW.PLANOPOINT.NL

Plaats & datum: Maastricht, 10 juni 2019

Verzonden: 11 juni 2019

Kenmerk: 19/MA/BO76/ZWPF/a

Bijlage(n): -

Betreft: Proforma Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning
'Grand Hotel Maastricht'

Geacht College,

Met veel interesse hebben wij kennis genomen van de vanaf 3 mei 2019 ter inzage liggende ontwerp omgevingsvergunning 'Grand Hotel Maastricht'. In de publicatie wordt bekend gemaakt dat de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen betreffende deze aanvraag voor de duur van zes weken ter inzage ligt.

Proforma zienswijze

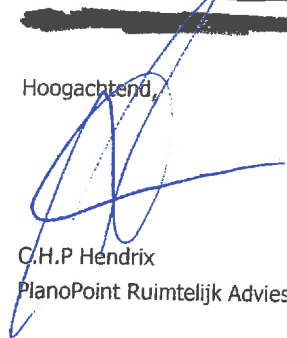
Op dit moment kunnen wij de zienswijzen nog niet vermelden. Om te voldoen aan de gestelde termijn volstaan wij op dit moment met het indienen van een voorlopige zienswijze. Graag vernemen wij binnen welke redelijke termijn u een nader gemotiveerde aanvulling van ons verlangt.

Resumé

Wij gaan er van uit dat u onze zienswijzen meeneemt in het proces van deze aanvraag omgevingsvergunning. In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

Namens eigenaren

Hoogachtend,


C.H.P. Hendrix
PlanoPoint Ruimtelijk Advies

Gemeente Maastricht

Ingek: 12 JUN 2019

Reg. nr 18-1639 WB-021

College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

PLANOPOINT
RUIMTELIJK ADVIES

INFO@PLANOPOINT.NL
WWW.PLANOPOINT.NL

Plaats & datum: Maastricht, 10 juni 2019

Verzonden: 11 juni 2019

Kenmerk: 19/MA/BO76/ZWPF/a

Bijlage(n): -

Betreeft: Proforma Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning
'Grand Hotel Maastricht'

Geacht College,

Met veel interesse hebben wij kennis genomen van de vanaf 3 mei 2019 ter inzage liggende ontwerp omgevingsvergunning 'Grand Hotel Maastricht'. In de publicatie wordt bekend gemaakt dat de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen betreffende deze aanvraag voor de duur van zes weken ter inzage ligt.

Proforma zienswijze


Op dit moment kunnen wij de zienswijzen nog niet vermelden. Om te voldoen aan de gestelde termijn voestaan wij op dit moment met het indienen van een voorlopige zienswijze. Graag vernemen wij binnen welke redelijke termijn u een nader gemotiveerde aanvulling van ons verlangt.

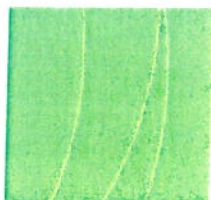
Resumé

Wij gaan er van uit dat u onze zienswijzen meeneemt in het proces van deze aanvraag omgevingsvergunning. In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

Namens eigenaar: 

Hoogachtend,


C.H.P. Hendrix
PlanoPoint Ruimtelijk Advies



Gemeente Maastricht

Ingek.: 28 JUN 2019

Reg. nr:

2019-17305

27 JUNI 2019

18-1639WB-021

College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Plaats & datum:	Maastricht, 25 juni 2019	Verzonden:	27 juni 2019
Kenmerk:	19/MA06/BO76/ZW	Uw Kenmerk:	18-1639WB
Betreft:	Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning 'Grand Hotel Maastricht'		

Geacht College,

Namens navolgende cliënten dien ik hierbij een zienswijze in tegen het vanaf 2 mei 2019 ter inzage liggende ontwerp besluit en de door de gemeenteraad op 19 april 2019 afgegeven verklaring van geen bedenkingen met het voornemen om de aangevraagde omgevingsvergunning ter realisatie van een hotel met 56 kamers in het segment 'vijf sterren plus' gelegen aan de Boschstraat 76 en de woningen aan de Batterijstraat 13, 15 en 17:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Blijkens de bekendmaking is dit ontwerpbesluit per 2 mei 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kan door eenieder een zienswijze naar voren worden gebracht, van welke gelegenheid cliënten hierbij tijdig gebruik maken.

In de proforma zienswijze van 11 juni 2019 hebben wij namens cliënten een aanvullende termijn verzocht om onze zienswijzen nader te motiveren; de gemeente heeft 14 juni 2019 (met kenmerk 18-1639 WB 021/022/023 en 2019-17305) kenbaar gemaakt dat daarvoor een termijn van twee weken bestaat.

Cliënten kiezen ten deze domicilie ten kantoren van hun gemachtigde, C.H.P. Hendrix (PlanoPoint Ruimtelijk Advies) aan de Secr. Wijnandstraat 39 te (6226 GA) Maastricht. Cliënten verzoeken alle verdere correspondentie naar dat gekozen domicilie te sturen.

Onderstaand maken cliënten hun inhoudelijke zienswijzen inzake de ontwerp weigering aan u kenbaar maken, waarbij tevens een weergave van enkele essentiële procedurele aspecten kenbaar worden gemaakt.

Zienswijzen

I.

Ter onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd door BRO. In deze haalbaarheidsstudie ontbreekt een grondige concurrentieanalyse. De motivatie bestaat slechts uit een

PLANOPOINT

vergelijk met twee viersterren-plus hotels in Maastricht (Kruisherhotel en Grand Plaza) en een aantal vergelijkbare hotels gelegen in het buitenland (België & Duitsland). De reden daarvoor is gelegen in het feit 'dat er geen andere 5 sterren hotels' in Maastricht aanwezig zijn. Wij achten voorgaande niet passend binnen het hotelbeleid en de bijbehorende toetsingspunten voor haalbaarheidsstudies, zoals deze door de gemeente zijn opgesteld.

Daaruit blijkt dat de hotels in de omgeving deel moeten uitmaken van een onderzoek (eventueel middels een enquête o.i.d.). Deze verplichting volgt tevens uit de Dienstenrichtlijn en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Aangezien alleen al in de Boschstraat meerdere hotels zijn gelegen (Student Hotel, Monastere, Fitzroy, Bastion Hotel, Trash de Luxe, Beez Hotel) is volgens cliënten een concurrentieanalyse op lokaal niveau onontbeerlijk.

II.

In het ontwerp besluit wordt niet nader gemotiveerd welke afwegingen zijn gemaakt t.a.v. archeologie. De betreffende gronden zijn gelegen binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', zoals vermeld in artikel 21.2.2.1 van bestemmingsplan "Centrum":

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

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

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

Middels de in de ruimtelijke onderbouwing op pagina 23 voorgestelde archeologisch opgraving (voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden) staat niet voldoende vast of er archeologische waarden in geding zijn, indien de vergunning alreeds wordt verleend. Wij achten voorgaande werkwijze in strijd met het gemeentelijk beleid t.a.v. archeologie.

III.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 3 een beoordeling t.a.v. het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerd. Omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking worden drie stappen omschreven t.a.v. nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Hierin wordt vermeld 'dat een planologische gebruikswijziging zonder een toename van bouwmogelijkheden niet kwalificeert als een ladderplichtige activiteit. 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'.

Voorgaande motivering wordt door cliënten niet gevolgd, omdat:

1. de bouwmogelijkheden wel degelijk toenemen, te weten nieuwbouw ter plaatse van Batterijstraat (hoger dan de voorgeschreven maximale bouwhoogte) en bebouwing in het 'middengebied tussen de panden gelegen aan de Boschstraat en de Batterijstraat;
2. er is geen sprake van een 'bedrijfsfunctie'; het pand gelegen aan de Boschstraat 76 was in gebruik ten behoeve van kantoorfuncties en de panden Batterijstraat ten behoeve van de functie 'wonen'. De functie wijzigt wel degelijk; er is immers sprake van een inpassing van een nieuw hotel.

Cliënten zullen hierna dit standpunt nader toelichten.

PLANOPOINT

De locatie heeft gedeeltelijk de bestemming 'Centrum', dit betreft het gedeelte aan de Boschstraat, en gedeeltelijk de bestemming 'Wonen', dit betreft het gedeelte aan de Batterijstraat. Uitgaande van de projectbegrenzing zal het hotel in binnen deze bestaande functies gerealiseerd worden; hiermee is er sprake van een functiewijziging.

De bebouwing aan de Batterijstraat is gelegen in een gebied bestemd tot wonen. In de voorgenomen plannen zal de bestaande bebouwing vervangen moeten worden door nieuwbouw. In de 'ruimtelijke onderbouwing' wordt gesproken van jurisprudentie die stelt dat planologische gebruikswijziging zonder een toename van bouwmogelijkheden niet kwalificeert als een ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.¹ In deze uitspraak van de Afdeling wordt echter juist geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er sprake was van een functieverandering en in nieuwbouw van een zekere omvang. Op grond hiervan was er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en moest de ladder toegepast worden.²

Uit de jurisprudentie is naar voren gekomen dat een planologische functiewijziging in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij die planologische functiewijziging van zodanige aard en omvang is dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.³ Wanneer een project voorziet in zowel een functieverandering als in nieuwbouw, is dit volgens de Afdeling wel aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling op welke een ladder-verplichting rust.⁴ In casu betreft het een gebied bestemd tot 'Wonen' dat van functie zal moeten veranderen om als hotel te kunnen opereren. De gebouwen aan de Batterijstraat zijn bestempeld als gemeentelijk monument, maar dienen gesloopt te worden om plaats te maken voor nieuwbouw. Hierdoor kan het project gekwalificeerd worden als een project waarbij sprake is van volledige nieuwbouw met een functiewijziging, waaruit blijkt dat er wel degelijk sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is uit de jurisprudentie naar voren gekomen dat het niet bestaan van een toename van bouwmogelijkheden niet afdoet aan het feit dat de functiewijziging een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.⁵

De bebouwing gelegen aan de Boschstraat zal intact blijven. Deze locatie kent de bestemming 'Centrum'; volgens het bestemmingsplan bestaat er een mogelijkheid om een hotel te realiseren middels een wijzigingsplan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Desalniettemin zal de helft van de bebouwing, namelijk het gedeelte gelegen aan de Batterijstraat, van functie moeten veranderen en wordt bebouwing gerealiseerd die strijdig is met de regels t.a.v. bebouwing zoals geformuleerd in het bestemmingsplan..

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een planologische functiewijziging van een zodanige aard en omvang, namelijk de helft van de bebouwing vervangen door nieuwbouw en de zodanige functiewijziging van 'Wonen' naar 'Horeca-Hotel', dat er gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op een nieuwe stedelijke ontwikkeling rust de verplichting tot toetsing van de ladder, ex. artikel 3.1.6 Bro.

Derhalve is ten onrechte de laddertoets achterwege gelaten, althans achten wij de uitgevoerde toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking onvolledig.

IV.

Ingevolge de Europese Dienstenrichtlijn, betreft de vestiging van een nieuwe horecafunctie (in casu een hotel) niet binnen de uitgezonderde diensten en betreft dit een economische activiteit ingevolge de Dienstenrichtlijn. Aangezien enige motivatie c.q. onderbouwing hieromtrent ontbreekt in de besluitvorming van de gemeente, bestaat volgens cliënten een incomplete belangenafweging.

¹ Ruimtelijke Onderbouwing, Grand Hotel Maastricht, Documentcode: 17A051.RAP001.DB.GL_V9, p. 3/26.

² ABRvS, 05-03-2014, No. 201303469/1/R3.

³ ABRvS 20-04-2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075.

⁴ ABRvS, 25-06-2014, nr. 201310004/1/A1.

⁵ ABRvS, 02-06-2014, nr. 201401648/1/R1 en 201401648/2/R1.

PLANOPOINT

Immers, indien de aanvraag was getoetst aan de Dienstenrichtlijn, zou blijken dat enkel economische criteria voor toetreding tot de markt (artikel 14 lid 5 van de Dienstenrichtlijn) onvoldoende zijn. Een voorbeeld is het slechts verlenen van een vestigingsvergunning wanneer uit marktonderzoek gebleken is dat er voldoende vraag is naar een bepaalde dienstverleningsactiviteit. Ook de Raad van State heeft aangegeven dat een ruimtelijk besluit niet mag zijn ingegeven door overwegingen van economische ordening.

Voorts is het zo dat het ontwerp-besluit in wezen een branchebeperking met zich mee brengt (er mag zich alleen een vijfsterren hotel vestigen en geen hotel van andere categorie). Een dergelijke branchebeperking moet worden getoetst aan artikel 15 van de Dienstenrichtlijn en de daarin opgenomen noodzakelijkheids- en evenredigheidstoets. In het ontwerp-besluit wordt die toets ten onrechte niet uitgevoerd. Voor cliënten is het van belang dat de toets correct wordt uitgevoerd om aldus te voorkomen dat zich een hotel kan vestigen dat geen vijfsterrenhotel is.

V.

Op de betreffende percelen gelegen aan de Batterijstraat 13-15-17 is in het bestemmingsplan 'Centrum' ter plaatse van de bestemming 'Wonen' een maatvoering opgenomen, 'maximum aantal bouwlagen: 2'. Zowel in de belangenafweging van het ontwerp besluit als de ruimtelijke onderbouwing heeft de gemeente niet nader gemotiveerd, hoe deze strijdigheid wordt opgeheven ter plaatse van de nieuwbouw aan de Batterijstraat (vier bouwlagen) en het middengebied (zes bouwlagen). Wij achten het besluit op dit punt onvoledig.

VI.

Voorts heeft de gemeente in het ontwerp besluit niet nader gemotiveerd waarom geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is omschreven binnen de bestemming 'centrum' in artikel 4.7.1 onder c. Immers, binnen de bestemming 'Centrum' heeft de gemeente een wijzigingsbevoegdheid geformuleerd voor de realisatie van horeca functies, waaronder horeca categorie 5; voor het betreffende initiatief betreft dit de gronden die zijn bestemd ten behoeve van 'Centrum', gelegen aan de Boschstraat.

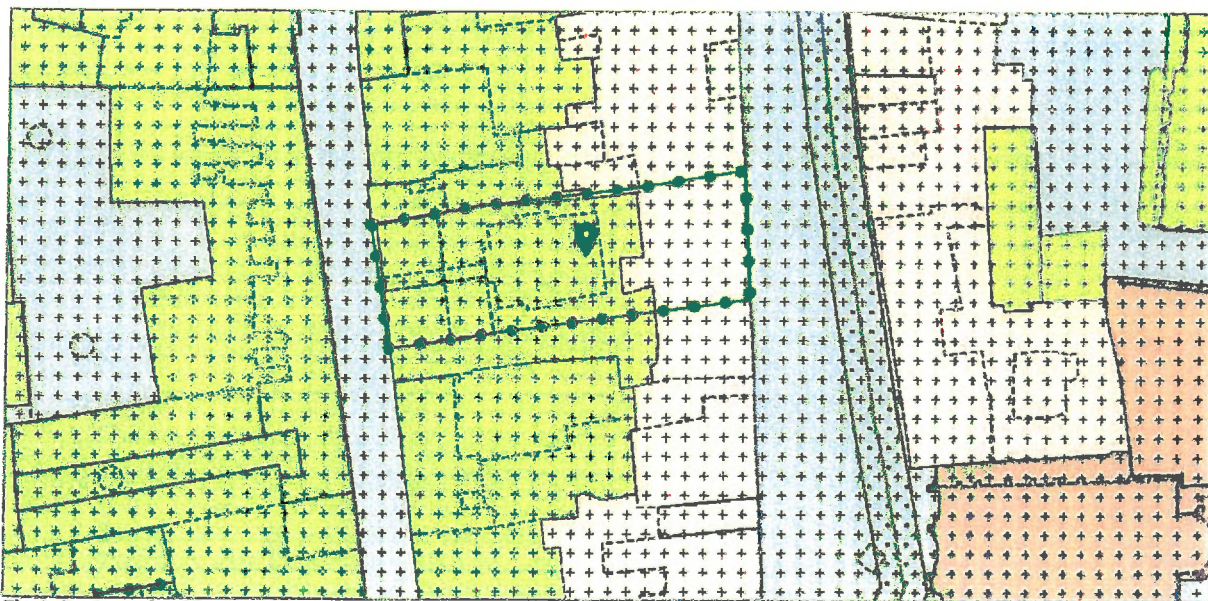


Fig 1. Bestemming 'Centrum' Boschstraat vs. 'Wonen' Batterijstraat & middengebied

De bevoegdheid tot wijziging van de functie middeis een omgevingsvergunning naar 'horeca categorie 5' ontbreekt volledig binnen de bestemming 'Wonen' (artikel 17.6.1), te weten de panden en het binnenterrein gelegen aan de Batterijstraat. Dat het college dan alsnog voorbij gaat aan het door de raad vastgestelde bestemmingsplan middels het volgen van een procedure uitgebreide omgevingsvergunning zonder dit nader te motiveren, kan dan nooit de bedoeling zijn.

PLANOPOINT

Voorts heeft de gemeente in het ontwerp besluit niet nader gemotiveerd waarom geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is omschreven binnen de bestemming 'centrum' in artikel 4.7.1 onder c. Wij achten de belangenafweging in het ontwerp besluit op dit punt onvolledig.

VII.

Door het slopen- en onttrekken van de woningen gelegen aan de Batterijstraat 13-15-17, wordt strijdigheid gecreëerd met het woonbeleid van de gemeente Maastricht, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, Structuurvisie Maastricht 2030, Woonprogrammering Maastricht 2016-2020 en Woonvisie Maastricht 2018. In deze documenten wordt er van uitgegaan dat het aantal zelfstandige woningen in bepaalde gebieden van het centrum niet mag afnemen. Betreffende aanvraag om deze woningen te onttrekken aan de markt en zelfs te slopen is niet in lijn met voornoemde beleidsdocumenten van de gemeente Maastricht. Cliënten achten het een omissie dat in de ruimtelijke onderbouwing en de belangenafweging een toets aan het gemeentelijk woonbeleid geheel achterwege is gelaten.

VIII.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerp besluit staat vermeld dat er een planschade risicoanalyse is uitgevoerd. Deze is gedateerd 23 augustus 2017: aangezien de aanvraag omgevingsvergunning pas op 20 juli 2018 is ingediend en daarna nog wijzigingen aan het oorspronkelijk ontwerp hebben plaatsgevonden (ondermeer als gevolg van overleg met de welstand/monumentencommissie), constateren cliënten dat dit onderzoek achterhaald is. De oorspronkelijke bouwplannen waren niet in lijn met datgene wat nu wordt vergund. Cliënten maken dan ook een voorbehoud t.a.v. het aspect planschade en constateren reeds dat de privacy van gebruikers van de panden gelegen aan de Boschstraat 70 en 72 wordt gehinderd als gevolg van het verlenen van deze omgevingsvergunning; aanvullend is sprake van verminderde lichtinval en waardevermindering als gevolg van de realisatie van een gebouw met zes verdiepingen ter plaatse van het middengebied tussen Boschstraat 76 en Batterijstraat 13-15-17. Zoals omschreven op pagina 30 van de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 5.1.2 Economische uitvoerbaarheid is 'het risico en de mogelijke omvang van de planschade (slechts) globaal onderzocht'. Als gevolg van voorgaande achten cliënten dat de economische haalbaarheid van de aanvraag in het geding zal komen.

IX.

Cliënten achten het aantal van 2 parkeerplaatsen aan de Boschstraat ten behoeve van de aankomende en vertrekkende gasten te gering. Tijdens de in- en uitcheckperioden zullen zich pieken voordoen. Cliënten vragen zich af of gedurende die piekperioden de tijd gemoeid met het rijden van en naar de valetparking niet tot stremming (parkeerproblemen aan de Boschstraat) zal leiden. De Boschstraat is immers ter plaatse al zwaar belast (denk aan de taxistandplaats, de bushalte en de drukte gedurende de marktdagen) en ook de aanrijdroute (via de Kleine Gracht) is niet ideaal in die zin dat de gasten daardoor aan de linkerkant van de Boschstraat moeten parkeren.

X.

Cliënten constateren dat de besluitvorming van de gemeenteraad omtrent de verklaring van geen bedenkingen is gebaseerd op een andere versie van de ruimtelijke onderbouwing dan welke door het college ten grondslag is gelegd aan het ontwerp-besluit (op p. 8 van het ontwerp wordt verwezen naar een versie van 19 juli 2018, inclusief bijlage), terwijl de bijlage (2) bij het raadsbesluit een ruimtelijke onderbouwing betreft, gedateerd 11 oktober 2018. De besluitvorming van raad en college heeft dus betrekking op een project waarvan de ruimtelijke onderbouwing kennelijk verschilt. Cliënten achten zulks onrechtmatig.

PLANOPOINT

Resumé

Het is om deze redenen dat cliënten u verzoeken hun zienswijzen gegrond te verklaren.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

Hoogachtend,



C.H.P Hendrix
PlanoPoint Ruimtelijk Advies
(gemachtigde)

~~10007388~~
18-1639WB-024



Gemeente
Maastricht

4

Bezwaar Besluit BenW

Zaaknummer 284945

Datum 09-06-2019

Tijd 19:53:25

Uw gegevens

Persoonsgegevens

Voornamen

Tussenvoegsel(s)

Achternaam

Geboortedatum

Adresgegevens

Straatnaam

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Huisnummeraanduiding

Locatieomschrijving

Postcode

Woonplaats

Aanvullende gegevens

Telefoonnummer (thuis)

Telefoonnummer (werk)

Telefoonnummer (mobiel)

E-mailadres

Het bezwaar

Tegen welk besluit maakt u bezwaar?

Slopen van de panden 13-17

Weet u het besluitnummer, vul dat dan hier in.

19-0322WB,7-2 (WB01)

Weet u wanneer de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt?

Nee

Waarom bent u het niet eens met het besluit? U kunt de gronden van bezwaar ook vermelden op een bijlage. Op de volgende pagina kunt u een bijlage toevoegen.

Overlast van; verbouwing, toelevering van voorraad(beschadigen auto), geen daglicht meer in woonkamer door extra etage, parkeerproblemen

Pro forma bezwaar
Gelezen en akkoord

Bijlagen

Bijlagen

Wilt u bijlagen meesturen?

Nee, ik wil geen bijlagen meesturen

5

Gemeente Maastricht

Ingek.: 12 JUN 2019

Reg. nr 2019.17272

18-1639-085

College van Burgemeester en
wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 11 juni 2019

AANTEKENEN

**Betreft: Bezwaarschrift Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning met referentie
18-1639WB - realisatie nieuw vijf-sterren hotel aan Boschstraat 76 en
Batterijstraat 13-15-17 te Maastricht**

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u een bezwaarschrift aangaande het Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning voor de realisatie van een vijf-sterren hotel aan de Boschstraat 76(entree voorzijde) en Batterijstraat 13-15-17 (entree achterzijde hotel).

Hoewel de bezettingsgraad in hotelbezetting van duurdere klasse in de binnenstad Maastricht toch al ernstig te wensen overlaat, hebben we op zich geen bezwaar tegen een hotelfunctie. Dat ondernemersrisico ligt immers bij de investeerder(s). De verbouwingsplannen zoals nu zijn gepresenteerd en ingediend bij de gemeente Maastricht stuiten bij ons op ernstige bezwaren.

Het merendeel van de documenten en onderzoeken richt zich op de verbouwing van Boschstraat 76, een Rijks Monument. Ons inziens is er te weinig aandacht besteed aan de realisatie en de impact van de beoogde nieuwe bebouwing aan de Batterijstraat 13-15-17 en de consequenties die het gebruik van het binnen gebied tussen Boschstraat 76 en Batterijstraat 13-15 en 17 voor de omwonenden hebben.

De Gemeente Maastricht heeft in de afgelopen jaren de keuze gemaakt om een groot aantal panden als Beschermd Gemeentelijk Monument aan te wijzen, voor behoud van de historische waarde van de binnenstad. Zelf zijn wij als eigenaar van ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, een door de Gemeente Maastricht aangewezen Beschermd Monument, gebonden aan uitgebreide regels en wetgeving.

Wij zijn dan ook verbaasd dat de Gemeente Maastricht een vergunning verleend voor de bouw van een extreem hoge rechthoekige doos op het binnenterrein van het beoogde hotel. Een ontwerp dat niet in lijn is met de omliggende bebouwing, de huidige bebouwing en de oorspronkelijke bebouwing aan de Batterijstraat. Ons inziens is het huidige ontwerp niet passend als vervanging voor de huidige panden Batterijstraat 13-15-17.

Daarnaast hebben wij ook problemen / bezwaar met de bebouwing van het binnen gebied aan de Batterijstraat 13-15-17 en het gebruik van het overgebleven binnen-gebied als terras en verblijfplaats voor hotelgasten en passanten.

In de afgelopen jaren hebben wij een grote investering gedaan om [REDACTED] om te bouwen van een magazijnfunctie naar een woonhuis, waar wij binnenkort zelf zullen gaan wonen. Indien wij bij de voorbereiding van onze plannen hadden geweten dat de Gemeente Maastricht toestemming zou verlenen voor de bouw van een torenhoog modern object naast ons pand dan hadden wij de keuze gemaakt om géén hoogwaardige woning te gaan bouwen, maar deze magazijnen om te bouwen tot parkeerplaatsen en studentenhuisvesting met alle daarbij behorende overlast.

Graag zouden wij de Gemeente Maastricht willen verzoeken om de Omgevingsvergunning opnieuw te beoordelen op de navolgende onderdelen:

1. Historisch aanzicht Batterijstraat

Het ontwerp is niet in lijn met de historische bouwlijn van de Batterijstraat. Bij de bepaling van de hoogte van de voorgevel is wel rekening gehouden met de maximale hoogte van de omliggende panden, echter een paar meter naar achteren wordt er een kolossale, rechthoekige moderne toren geplaatst die plusminus 6 meter hoger is dan de huidige bebouwing en dus aan alle omwonenden en passanten in de ochtenduren licht, zon en algemeen privacy wegneemt.

Waar in historische binnenstad er strikt wordt gehandhaafd op de traditionele bouwlijnen is er nu een enorme hoge kolos gepland. Alle omliggende huidige bebouwing en ook de vroegere voorgaande bebouwingen zijn in lijn en bouwstijl identiek.

Een modern element zou op zich prima passen in een nieuw-industrieel gebied (bijvoorbeeld in het Sphinx kwartier), maar niet in een straat waar altijd kleine industriële ondernemingen zich in het verleden hebben gevestigd en ontwikkeld, met een dominante bouwstijl van 1850 - 1930.

2. Bebouwing binnen gebied Batterijstraat zijde

Alle huidige bebouwing in het binnen-gebied Boschstraat, Batterijstraat, Uitbelderstraat en Breulingstraat is maximaal 5 meter hoog, met uitzondering van een achterbouw die 3 verdiepingen hoog is (zijnde 12 meter) en dit gebouw is eveneens gesitueerd aan de Boschstraat zijde.

De geplande toren op de erfgrans tussen Batterijstraat 19 en 17 heeft een hoogte van plusminus 19,5 meter en is daarmee in disbalans met de huidige bebouwing. Daarnaast zal deze toren gebouwd worden op een huidig onbebouwd deel.

De toren zal het woongenot van onze huidige en mogelijke toekomstige huurders /bewoners op [REDACTED] en ons toekomstig woongenot op [REDACTED] direct negatief beïnvloeden. Het zal (zon)licht wegnemen, vermindert de privacy en hotelgasten hebben een directe inblik op terras, onze woonkamer en onze slaapkamers.

Misschien is het een idee om deze bebouwing aan de zijde van Boschstraat 76 te realiseren met een maximale hoogte van 12 meter. Dit is dan helemaal in lijn met de hoogte van de overige bebouwing van het binnen-gebied. Bij het pand Batterijstraat [REDACTED] behoren namelijk aan Boschstraat zijde twee kleine torens met een hoogte van 12 meter.

3. Ontnemen van (zon)licht, uitzicht en privacy

Het huidig plan met de hoge toren neemt (zon)licht en uitzicht weg van direct omwonenden. Daarbij zullen hotelgasten die in de geplande toren verblijven een directe inblik hebben in tuin, terras en slaapkamers van omwonenden.

4. Geluidsoverlast horeca / restaurantfunctie in de binnentuin

Als hotel is er geen verplichting om een horeca- of terrasvergunning aan te vragen? We maken ernstig bezwaar tegen het voornemen om een binnen-terras te creëren, gekoppeld aan de restaurant functie van het hotel. De binnentuinen / -ruimtes tussen Boschstraat en Batterijstraat fungeren als een klankkast, waardoor ieder klein geluid wordt versterkt. Met de direct omwonenden kunnen daar afspraken over worden gemaakt bij een incidenteel feestje, maar een dagelijkse terrasfunctie gaat woonplezier drastisch frustreren, zowel aan de zijde van de omwonenden als handhaving / politie.

5. Overlast aan- en afleveren zijde Batterijstraat

De Batterijstraat is een drukke verkeersstraat, met aanvullend verkeer op zoek naar parkeerplaatsen voor binnenstad of bezoek aan de markt. De doorgang in de straten is beperkt door het gebruik van parkeerplaatsen aan beide zijden, en geregeld door foutparkeerders op de hoeken van de straten. Het is dus smal in de bochten en smal in de doorgang. Hierdoor is er voor de omwonenden overlast. O.a. schade aan auto's, stilstaande bestelauto's in de straat, toeterende auto's omdat mensen moeten wachten voor laden en lossen, grote vrachtwagens die zich vastrijden in dit gebied. De komst van een hotel en het plan in de Batterijstraat afleverpunt te creëren voor beddengoed, horeca en overige leveranciers zal deze situatie nog meer verslechteren.

Waarom kan het aan- en afleveren niet plaatsvinden aan de Boschstraat zijde? Dit is een veel bredere straat.

De investeerder van dit hotelproject heeft in eerdere gesprekken met omwonenden steeds benadrukt dat de woonomgeving wordt gerespecteerd en stelt zich op als een oprecht ondernemer. Gezien bovengenoemde argumenten blijkt vooralsnog dat de investeerder een mooi verhaal heeft maar in de uitvoering weinig respect toont voor historie van de binnenstad, traditionele bouwlijnen en bouwstijlen en geen rekening houdt met omwonenden die in de binnenstad hun dagelijks woongenot willen behouden.

Indien u vragen heeft of de situatie ter plaatse wilt aanschouwen, dan kunt u mij bereiken op [redacted], via email (m.swaen@stonarow.com) of op mijn correspondentieadres: Postbus 119, 6200 AC Maastricht.

Met vriendelijke groet,



[redacted]
[redacted]
Toekomstige bewoner [redacted]
[redacted] MAASTRICHT
[redacted]
Email: m.swaen@stonarow.com

ORIGINAL NAAR ~~DE~~ CERK
210 2018, 17328

7

Maastricht, 12 Juni 2019

ZIENSWIJZE

m.b.t. de ontwerpbesluit omgevingsvergunning (ref nr 18-1639WB) voor
het realiseren van een nieuw vijfsterren hotel

Geacht college van B&W,

Hierbij de zienswijze van ondergetekende m.b.t uw ontwerpbesluit omgevingsvergunning (ref.nr. 18-1639WB) voor het realiseren van een vijfsterren hotel aan de Boschstraat 76 (voormalige LIOFgebouw) en de woningen aan Batterijstraat 13,15,17 incl. het binnenterrein.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3 van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gemeenteraad de (ontwerp) verklaring slechts mag weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In het voortraject van de ontwerpverklaring van geen bedenking heb ik, alias De Verwarde Man, de ruimte genomen om uw raad middels twee opinie stukken (zie bijlagen) te wijzen op eigenaardigheden, maar helaas geen reactie mogen ontvangen. Stukken, die nu integraal onderdeel vormen van deze zienswijze, die dus eigenlijk een aanvulling op de "Van het padje, Peter's path" d.d. 1 April jl. en Bedenkingen d.d. 14 April jl. vormt.

In deze zienswijze ligt de focus op enerzijds geboden ruimte, die verontrustende vormen zou kunnen aannemen en anderzijds te verwachten verkeershinder door ruimtegebrek. Beiden (voor-)beelden van ongepaste ruimtelijke ordening, die ook treffend wordt uitgedrukt in onderstaande, misleidende, impressie uit de ruimtelijke onderbouwing: mooie benen en tijdsdruk op de voorgrond verhuld de torenhoge nieuwbouw op de achtergrond.



Gemeente Maastricht

Ingek.: 13 JUN 2019

Reg. nr.:

2019 17328

Ruimte (1) - definities

De haalbaarheid's studie voor het realiseren van het vijf sterren hotel schetst aanzienlijke toegevoegde waarde voor Maastricht en haar inwoners. Een beeld dat financieel niet hoeft te worden onderbouwd vanwege de met uw college gesloten anterieure overeenkomst. Fantastisch "geanonimiseerde" financiële overzichten laten de lezer in het ongewis over de bron van inkomsten van een vermeend 5 sterren hotel zonder restaurant, laat staan restaurants, met uitzicht op een bushalte en/of vuilniszakken met Maastrichtse ster in de Batterijstraat.

Een zoekplaatje naar een mogelijk business model dat aan de gestelde voorwaarden van bijv. (hoog) prijsniveau zou kunnen voldoen. Een puzzel, waarvan de stukjes - luxe kamers, luxe bar, publieke ingang via een klein straatje, butler-service, gemakkelijk met enige creativiteit tot een sluitend geheel kunnen worden gebracht met services, die tot voor kort eigenlijk niet in een woon-buurt thuis hoorden. Butler (m/v), escort, en sugar-daddy zijn allemaal rekbare begrippen, die vragen om geschikte ruimtelijk-heden voor de uitvoering van wederzijds (klant-leverancier relatie) tot bevredigend (materieel of in-materieel) resultaat kunnen leiden.

De initiatiefnemer van het hotel met vele sterren, dhr. Wesley, heeft een track-record waarin creatieve invulling van gegeven ruimte niet tot de uitzondering behoort. Creativiteit die tot voor kort ook nog tot rechtszaken heeft geleid. Vandaar dat ondertekende, wellicht zuiver uit voorzorg, uw college zou willen verzoeken aanvullende voorwaarden te stellen zodat het zogenaamde Grand Hotel niet kan vervallen in een innovatieve bordeel-achtige scene voor de happy few.

Als vrijwilliger van het buurtnetwerk uit het Statenkwartier heb ik inmiddels wel het initiatief genomen om in de voorbereiding op de komst van nieuwe burens informatie over de rubberen bescherming onder stiletto hakken zoals aangeboden tijdens het Preuvenement ook beschikbaar te krijgen voor in de Batterijstraat. Beter een goede buur dan een verre vriend.

Ruimte (2) - aansprakelijkheid

In het onderzoek naar de relevante aspecten m.b.t. goede ruimtelijke ordening wordt vrijwel geen aandacht besteed aan mogelijke verkeershinder in de Batterijstraat - een relatief smalle eenrichtingsstraat in een woonbuurt, waardoor mijn woon- en werkplek per auto uitsluitend te bereiken is. Met name de bewust en wat mij betreft zuiver uit winstbejag gecreëerde overlast tijdens de bouwperiode is eigenlijk strijd met de verkeerswetgeving.

Daadwerkelijke hinder is natuurlijk uiteindelijk altijd een kwestie van de toeleverancier, bouw-onderneming, ZZP'er etc. die de wet enige tijd overtreedt. Het besluit dat het in deze casus zou gaan om goede ruimtelijke ordening lokt het gedrag - tijdelijk blokkeren, alles is immers tijdelijk, van de eenrichtingsstraat, echter uit. Ondergetekende steit uw college dan ook aansprakelijk voor de hinder/overlast ondervonden door de bouw van het hotel en/of toelevering nadien. Aangezien de uiteindelijke ontvanger van de beoogde dienstverlening klaarblijkelijk genoeg middelen ter beschikking heeft om zich te laten ont-zorgen, lijkt het niet meer dan billik om met een eventuele schadevergoeding voor het blokkeren van de enige beschikbare rijbaan ruimhartig om te springen. Gedupeerden kunnen immers letterlijk geen kant op.

Bij voorbaat dank voor uw begrip en her-overweging.
Met vriendelijke groet,


bewoner 



bijlagen:

1. Van het padje, Peter's path
2. Bedenkingen

Van het padje - Peter's Path-je

In het Raadsvoorstel "Ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning (afwijking bestemmingsplan) Grand Hotel Boschstraat" vraagt het College aan de gemeenteraad een besluit te nemen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van dit raadsvoorstel, blijkt immers dat het aangevraagde initiatief "past binnen het gemeentelijke hotelbeleid en zowel ruimtelijk/stedenbouwkundig en ook uit het oogpunt van milieu (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit), water, ecologie en cultureel erfgoed aanvaardbaar is. Geschatte behandeltijd is dertig minuten. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven." [raadsvoorstel]

De ruimtelijke onderbouwing, 440 blz (incl. bijlagen) is opgesteld in opdracht van Bouwonderneming Goevaers & Zn B.V. Voor het beschreven initiatief is echter een zogenaamde anterieure overeenkomst opgesteld met EXPO BV en exploitant Xelat bv. Xelat gezeteld in hetzelfde gebouw waar ook dhr Benoit Wesley kantoor houdt. Mijnheer Wesley is tevens voorzitter van de Joodse Gemeenschap in Maastricht en had in die hoedanigheid, volgens De Limburger [voorjaar 2017], interesse in voormalig Lumiere, dat na een haalbaarheidsonderzoek een nieuwe maatschappelijk bestemming had moeten krijgen, maar waar nu na verkoop aan Mulleners Vastgoed mogelijk woningen worden ontwikkeld.

Alvorens op de inhoud van de onderbouwing in te gaan, eerst enige aandacht voor het raadsvoorstel, aangezien de Rekenkamer recentelijk nog een onvoldoende aan met college gaf.

Volgens het raadsvoorstel past de voorgenomen ontwikkeling van de welbekende ondernemer, die zich in 2011 nog bij de Raad van State beklagde over de gemeente Maastricht (zie hieronder) zowel qua functie als bouwmassa niet in het geldende bestemmingsplan. Toch wil het college afwijking mogelijk maken en vind alternatieven ook in dit geval niet van toepassing.

Volgens het college zijn alle sectorale aspecten onderzocht, het initiatief getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid. Helaas blijkt, zo valt te lezen, verkeer & parkeren daarin van ondergeschikt belang. Wellicht was het dan ook verstandig geweest om, zie participatie, buurtbeWONERS over het initiatief te informeren voordat een intentie-verklaring door de gemeente werd getekend. Hopelijk betaalt de initiatiefnemer inderdaad een verschuldigde exploitatiebijdrage die alle werkzaamheden, incl. beoordeling zienswijzen en eventuele gerechtelijke procedures, in acht neemt. In dit verband kan de ontwikkeling van een terrein naast De Ravelijn een leerproces zijn en stoot, zo zegt het spreekwoord, zelfs een ezel zich geen twee keer aan dezelfde steen. Misleiding is naar mijn verwarde mening ook het samenvatten van een rapportage op de wijze waarop dat in het raadsvoorstel gebeurt.

De Ruimtelijke onderbouwing bestaat grofweg uit een rapportage van 35 bladzijden met meer dan 400 bladzijden bijlagen, waarvan ruim 140 over de bodem, ongeveer hetzelfde aantal over natuurbescherming en slechts 4 pagina's over verkeer & parkeren en de vraag of het plan vanuit cultureel erfgoed oogpunt aanvaardbaar is. In elk geval bevat het geheel geen schrijven van de welstandscommissie over bijv. de vraag of hoogbouw, boven de huidige gootrand, past in het straatbeeld. Initiatiefnemer blijkt "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. "

Ironisch in dit verband is dat een buurtbewoner met een zeer glasrijke gevel, die zelf voor een leek, opvalt in het straatbeeld van de Batterijstraat, kort geleden klaarblijkelijk een dispuut over overlast door laden & lossen van wijnkoper Thiesen in zijn voordeel heeft kunnen beslechten.

Bodem-onderzoek en natuur rapportage, in opdracht van de RO groep Zuid, leren naast dat de gestreepte dolfijn een beschermd gebied van meer dan 250 km heeft een dat "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. 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."

Duidelijk is dat de bouw reeds in begonnen en dat bijv. het pand aan de Batterijstraat 17 rond 1930 een verfmolen was. Niet eenduidig is of de rode indicaties daadwerkelijk geen negatieve invloed, vooral tijdens de bouw, op de veiligheid in de buurt hebben.

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
> I	<p>Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde).</p> <p>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.</p> <p>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</p>

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.

Uit de rapportage blijkt bijvoorbeeld 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;

Onderzoekers, betaald door een partij waarvan het belang niet duidelijk wordt vinden dat: "De conclusie met betrekking tot de omvang van de sterk verontreinigde grond wordt niet geheel onderschreven; 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 (> 25m3), 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."

Wat betreft natuurbescherming heeft het initiatief ontheffing van de provincie gekregen.

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.

Goed dat voor het opzettelijk verwijderen van nesten vooraf onderzoek moet worden gedaan zodat de overheid tot goede besluitvorming kan komen. Jammer alleen dat buurtbewoners hun nest, lees woning, in het kader van de ruimtelijke ordening ook graag goed beschermd zouden zien en hun rechten niet door een verdienmodel voor adviseurs en onderzoeksbureaus, met dure woorden en onnavolgbare tabellen, wordt overschaduwd zonder recht te doen aan fundamentele basis-voorzieningen, die natuurlijk leidend zouden moeten zijn bij alle soortgelijke besluiten. Hieronder wordt wel praktisch en op basis van de rapportage ingegaan op verkeer & parkeren, gerelateerde (geluids) overlast en inspraak m.b.t. horecabeleid.

VERKEER & PARKEREN

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 mv/etmaal ¹ +/- 15%
gemiddelde openingsdag	81 mv/etmaal ² +/- 15%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	81 mv/etmaal ³ +/- 15% (gemiddelde weekdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	96 mv/etmaal ⁴ +/- 15% (gemiddelde weekdag / augustus)

Volgens de uitkomsten van de rekentool bestaat het extra verkeer als gevolg van het plan uit 96 voertuigbewegingen (= wekdaggemiddelde). Dat leidt tot de conclusie dat er vanwege het initiatief niet in betekenende mate extra verkeer bij komt en dus nader onderzoek niet nodig is.

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.

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 verkeerssituatie met bushalte aan de zijde van de Boschstraat.

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

- * 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.

De conclusie is dat "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."

Geluidshinder minimaliseren met rubberen wielen...de verantwoordelijkheid voor aanvaardbare geluidsniveaus lijkt bij bovenstaande redenering te liggen bij de bestuurders van bedrijfsauto's. In de praktijk hangt geluidsoverlast bij laden & lossen echter natuurlijk niet alleen af van de bandensoort van de gebruikte steekwagens. Zelfs de opstellers van dit rapport hebben vermoedelijk moeten lachen bij deze onzinnige formulering.

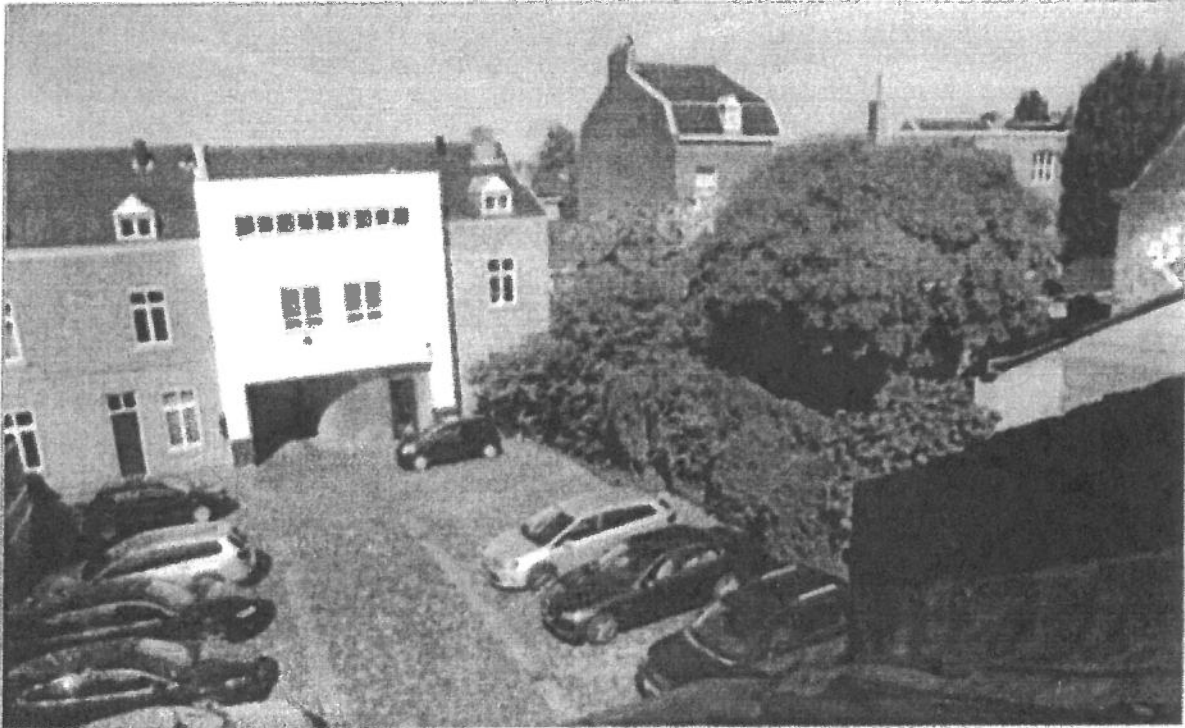
Initiatiefnemer heeft kenbaar gemaakt voor parkeren een alternatieve oplossing te bieden, namelijk Valet Parking. Hotel Derlon, aan het Onze Lieve Vrouweplein heeft langdurige contracten afgesloten met parkeerexploitanten en binnen deze contracten kunnen zij ook de 56 vereiste parkeerplaatsen voor het Grand Hotel waarborgen.

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.

In de betreffende nota staat echter dat "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. 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. 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.”



Figuur 4.7. Binnenplaats gezien vanuit zolder pand Boschstraat 76

Gezien het feit dat op het plangebied tot nu toe een ruime parkeergelegenheid was, lijkt de door de “onderzoekers” aangehaalde nota dan ook niet van toepassing.

Alhoewel er melding van wordt gemaakt dat de Batterijstraat een eenrichtingsstraat is, wordt op geen enkele manier eventuele opstopping, door laden & lossen, gekwantificeerd. Opstoppingen door het laden & lossen bij PostNL in de Breulingstraat leiden nu al voortdurend door bedrijfsmatige activiteiten, met winst oogmerk, die in een als rustig gekarakteriseerde, woonwijk natuurlijk niet thuis horen.

HORECABELEID

Voor achtergronden m.b.t. de bijbehorende overwegingen staat in de bijlagen de haalbaarheidsstudie van BRO in opdracht van de Xelat group:

“De ambitie is een hotel met 56 kamers in de hoogst denkbare kwaliteitsklasse: ‘5 sterren-plus’. 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.” Volgens de opstellers van de studie heeft De Horecabeleidsnota 2016-2019 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.

Dat is echter niet correct. Het gaat hier om een zogenaamd “bijzonder gewild concept” dat middels een buurtprofiel in samenwerking met buurtbewoners en horeca-ondernemers wordt gemaakt. Het concept - profiel voor het Statenkwartier is gelukkig op dit moment under construction zodat ook dit initiatief kan worden meegenomen.

Ook uitgaande van het raadsvoorstel wil Grand Hotel Maastricht (GHM) 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. zou een heldere intentie hebben uitgesproken om samen te werken met het Grand Hotel Maastricht. Die intentie blijkt echter niet zo helder:



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 Marmouia in Marrakech and Villa d'Este in Lake Como.

Please let me know if you require any further information.

Er staat eigenlijk niets anders dan dat een aanvraag bij het netwerk mogelijk is. In die richting duidt ook het haalbaarheids-onderzoek:

"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."

In de anterieure overeenkomst is dan ook bepaald dat "de exploitant uiterlijk 3 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een finale samenwerkingsovereenkomst dient aan te gaan met LHW OF, lees aub zorgvuldig, OF een gelijkwaardige partij die tevens het 5-sterren plus niveau waarborgt voor de duur van minimaal 5 jaar. Klinkt voor mij allemaal als praatjes van een (lege) schoenen-doos verkoper.

Over de maatschappelijke uitvoerbaarheid geeft de opsteller van het rapport aan dat De opdrachtgever zich ertoe engageert om een infoavond voor de buurtbewoners te organiseren inzake de plannen.

Feit is dat U nu een besluit moet nemen over plannen die tot nu toe niet aan de buurt zijn voorgelegd, dagelijks overlast door de buurt wordt ervaren en ook (nog) geen inspraak in het kader van bijv. het horecabeleid heeft plaatsgevonden.

Dat 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) behoeft geen rapportage. Inderdaad is gelukkig een ieder kan hierop een zienswijze in te dienen.

Tot slot beroept de initiatiefnemer zich erop dat hij zichzelf ten doel gesteld om het mooiste vijfsterren hotel van Europa te worden. Hij vindt dat het een uniek initiatief, Gelegen temidden van het historische stadcentrum en het nieuwe culturele stadshart Sphinx/Bassin-haven en Belvedere en de nieuwe stadswoonwijk Lindenkruis, is dat in vele opzichten een opsteeker, maar zeker een uitdaging en stimulans biedt voor de stad Maastricht en een meerwaarde voor de Maastrichtse binnenstad.

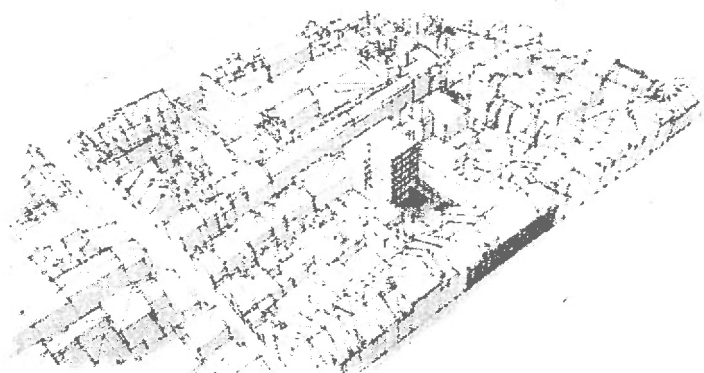
Natuurlijk, alleen jammer dat deze zelfgekroonde koning vergeten is dat de Universiteit van Maastricht in samenwerking met de gemeente en de provincie de stad tot City of the European Citizen wil maken. Een stad waar iedereen voor de wet gelijk is en niet, zonder inspraak over wel-stand, boven de rest uit mag torenen.

Samenvattend is ook uw college met haar voorstel van het padje geraakt. Dat is een goede recht van mede-mensen, buurtbewoners, maar moet toch in het bestuur van openbaar domein vermeden worden ? Veel succes bij de diagnose van de oorzaken en de zoektocht naar een geschikte remedie.

De Verwarde Man

* ECLI:NL:RVS:2011:BU6357 (nov 2011)

2.3. Xelat Holding B.V. en anderen betogen dat de raad bij het vaststellen van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met hun wens om op het bestaande restaurant nabij het plangebied een toren van 70 m hoog te realiseren en om bij het bestaande hotel nabij het plangebied een bovenregionale publiekstrekker en een wellnesscentrum te realiseren. Volgens Xelat Holding B.V. en anderen was de raad met deze plannen bekend. In dit verband vezen zij als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden en de nieuwe autosnelweg A2/N2 voor onder meer geluidhinder en een verslechtering van de bereikbaarheid van hun gronden.



Maastricht, 14 April 2019

Betreft: BEDENKINGEN....GRAND (?) HOTEL

Geachte raadsleden,

2 April jl. mocht ik, na eerder mij eerste bijdrage m.b.t. de afwijking bestemmingsplan om een Grand Hotel te kunnen realiseren te hebben toegestuurd, getuige zijn van uw raadsronde (zie ook verslag in bijlagen) ter voorbereiding van een mogelijke verklaring van geen bedenkingen zoals U door het college gevraagd word. Een verklaring enkel te weigeren indien dat in gelang is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij een tweede bijdrage aan uw besluitvorming in het publieke belang van de inwoners van Maastricht, waarbij ik aanvullend nog wel opmerken zelf niet alleen in de directe omgeving te wonen, maar ook te werken.

Deze bijdrage richt zich op de daadwerkelijke uitvoering (tot nu toe) van uw opdracht, inzicht in "details": beantwoording van SP ex art 47 vragen, de hotelclassificatie incl. visuele impressies en de verkeerssituatie als onderdeel van de ruimtelijke ordening.

Belangen-afweging

Helaas moet op basis van de raadsronde worden geconstateerd dat, ondanks dat er (zie verslag) door de overgrote meerderheid niet eens gesproken wordt over een goede ruimtelijke ordening de verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Men geeft blijk van een mening over de komst van een 5 sterren hotel en is daarmee blijkbaar klaar voor besluitvorming.

De Raad van State geeft echter eenduidig aan dat de raad in het geval van afwijkingen op het bestemmingsplan de belangen zelf moet afwegen. Zie uitspraken in bijlagen. Daarnaast stelt een raadslid de vraag of er drie woningen kunnen worden onttrokken, wat door de wethouder wordt bevestigd. Het gaat bij deze politieke besluitvorming niet om de vraag of iets juridische mogelijk is/mag, maar om een belangenafweging in het publiek belang. De openbaar gemaakte opmerkingen over "proef-slapen" voorspellen in dit verband ook niet veel goeds.

Duidelijk moet zijn dat indien de raad haar verantwoordelijkheid niet neemt, de burger/buurt/buurtbewoner alleen de weg van rechtsmiddelen rest om zijn belang te behartigen. Een vorm van mogelijk bewust gekozen juridisering, die betrokkenen eigenlijk onterecht met kosten opzadelt en in een juridische positie van tegenpartij tegen de lokale overheid positioneert.

Inzicht in "details"

"Momenteel hangt hier een C12-bord met uitzondering van o.a. bestemmingsverkeer. Bezoekers van het hotel zijn bestemmingsverkeer in dit gebied en maken hier onderdeel van uit. Er wordt geen extra uitzondering gemaakt. Dit betekent dat er dus geen sprake is van een aanzuigende werking op ander autoverkeer " [Beantwoording SP vragen]

De raad moet beslissen over een goede ruimtelijke ordening. Er is vooralsnog geen toestemming voor een hotel. In het recente verleden parkeerden de bezoekers van het LIOF, na via de Batterijstraat het gebouw te hebben benaderd, op de binnenplaats tussen de Boschstraat en de Batterijstraat. Beantwoording van de wethouder is dus incorrect en suggestief. Hij speelde ook al tijdens de raadsronde met de daadwerkelijke situatie m.b.t. parkeren:

"In die zin vindt daar een herschikking plaats, omdat Achter de Barakken weer een aantal betaald parkeerplaatsen worden opgeheven. Dat wordt vergunninghouders i.p.v. op de Batterijstraat. Het leuke is wel dat in de eerdere discussies over het parkeerbeleid de fractievoorzitter van de PvdA ook gevraagd heeft wanneer gaan we beginnen met het opheffen van, nou ja hier hebben we er eentje te pakken waar, het is niet meteen een wereldschokkend aantal, maar er worden een aantal betaald parkeerplaatsen hier opgeheven. De PvdA kan een klein, een klein flesje champagne, nou is dat is wat overdreven misschien. Goed ik hoop dat ik daarmee de vragen van de PvdA beantwoord heb. Dank U wel." [Wethouder Krabbendam]

Vraag 4:

"Autogasten komen zo met de auto in feite van de verkeerde kant aanrijden. Ze moeten aan de linkerkant van de weg parkeren voor het hotel, zodat de auto in de verkeerde rijrichting staat. Is dat verkeersveilig en mag dit wel volgens de verkeersvoorschriften?"

Reactie: In de huidige situatie is er sprake van een precies dezelfde verkeerssituatie die is toegestaan volgens de Wegenverkeerswet. " [Beantwoording]

Nee, de verkeerssituatie wordt anders in geval van het geplande grand hotel zonder bedenkingen : tot nu toe draaiden en geen dure auto's op die plek op de Boschstraat om vervolgens door een picollo, het zogenaamde Valet-parking, naar gereserveerde parkeerplaatsen in een voor het toeristische publiek van Maastricht gemaakte parkeergarage te worden gebracht.

Overigens zal het hotel, volgens planning, beschikken over vergaderzalen. Het parkeren van bezoekers, buiten de hotelgasten is mogelijk niet opgenomen in de berekeningen en moeilijk ook voorstelbaar met behulp van Valet-parking.

Om een. altijd verhelderend, duidelijk beeld van de situatie ter plaatse- Boschstraat en Batterijstraat, te krijgen ziet U in de bijlagen een vergelijking met andere Leading - leidende ofwel toonaangevende, hotel (in aanbouw) in de wereld. Sorry, vanwege het beperkte budget zijn de betreffende staten niet erg kleurrijk in beeld gebracht, alhoewel er op de foto's geen bussen, die toch frequent langsrijden, te zien zijn.

Beelden, die tot de kern doordringen. Is er eigenlijk wel sprake van een 5-sterren hotel? Volgens de onderzoeken moeten 5- sterren PLUS hotels voldoen aan een classificatie. Een bijgevoegd overzicht (zie bijlagen) duidt op voorwaarden, maar niet op het puntensysteem, waaraan het beoogde Grand (?) Hotel op het eerste gezicht, er zijn immers geen restaurants, niet voldoet.

Zonder twijfel, vanwege de vooralsnog, betekent de verklaring van geen bedenkingen dat er in de nabije toekomst naast het geplande Grand Hotel en het bestaande Kruisherhotel aanvullend ook voor de inwoners van Maastricht en hun luxe gasten op geschiktere locaties geen 5- sterren hotel meer kan worden gebouwd. Dus ook niet aan de Maasboulevard wat mogelijk ook een doorbraak voor de toekomst van het Landbouwbelaan zou kunnen betekenen. Zie impressies in bijlagen.

verkeerssituatie

Tot slot is er, zoals ook reeds opgemerkt bij de diverse discussies (en rechtzaken) over evenementen sprake van een enorme toename. Tijdelijkheid lijkt een argument om e.e.a. toe te laten. De Batterijstraat is een eenrichting-sstraat. Via die straat moeten alle materialen m.b.t. de beoogde bouw-activiteiten voor het GRAND hotel worden aan- en afgevoerd. Dat zal met zekerheid niet middels reguliere bestelbusjes en karretjes met rubberen wielen kunnen geschieden. Overlast-problematiek die gezien de tijd - minimaal 1 jaar, aandacht verdiend. Het gaat immers om commercieel gewin, waarvan de kosten niet op de schouders van omwonenden mogen rusten.

Hopende U met bovenstaande uiteenzetting te hebben geholpen in uw complexe taak om het publieke belang optimaal te behartigen

Met vriendelijke groet


alias De Verwarde Man

Bijlagen:

1. verslag raadsronde
2. uitspraken Raad van State
3. foto reportage toonaangevende hotels in de wereld
4. impressie maasboulevard met 5 sterren hotel
5. sterren-systeem
6. punten-systeem

BIJLAGE 1 - verslag raadsronde 2 April jl.

Dhr. Borgignons (PvdA):

Het doel van deze bijeenkomst is eigenlijk een voorschot geven of in ieder geval gaan kijken of er een verklaring kan komen van geen bedenkingen met betrekking tot dit hotel. Onze fractie heeft toch nog wel een aantal opmerkingen die mede ook vanuit de branche zelf komen. Als je naar de toeristische branche en naar de cijfers gaat kijken dan wordt continue net signaal afgegeven dat het aantal kamers een groot deel van het jaar veel te groot is. De bezettingsgraden welke gewenst zijn worden niet gehaald behalve behoudens evenementen als TEFAF, het Preuvenement, Magisch Maastricht op wat dan ook. Het feit dat dit hotel een aanvulling zou zijn op het enige 5-sterren hotel dat we in Maastricht hebben, is voor ons in ieder geval geen feit om direct over te gaan tot een extra hotel.

Dan is ons vervolgens gebleken dat de exploitant vanaf het eigen terrein, daar zijn parkeerplaats mogelijkheden voor circa 30 plaatsen, daar wordt gesteld daar komt een alternatief voor. Als we dan door de stukken gaan lezen dan komt dat eigenlijk neer op de garages e.d. in zeg maar even de Q-parks in het algemeen, ik weet uit ervaring dat je daar wel een afspraak mee kunt maken, maar dat je dan geen garantie hebt dat je daar ook een plaats krijgt. Misschien dat er hier andere afspraken zijn, maar dat is in ieder geval wat mij bekend is. Wat wij in ieder geval een heel slecht alternatief vinden is dat er plek wordt vrijgemaakt achter de Barakken. Daar is al geen plaats. Na goed dan kun je wel iets creëren, maar dan krijg je, ik noem het maar even een luchtbed-effect, als ik hier iets oplos van veroorzaak ik ergens anders weer het probleem. Dus wij vragen U, alvorens wij Umet een verklaring van geen bedenkingen kunnen geven, toch wel met met een duidelijke, sluitende oplossing te komen m.b.t. de parkeer-problematiek die mogelijk ontstaat want dit is ons te vaag.

Dhr. Willems (Seniorenpartij Maastricht):

Ook voor ons geldt de problematiek m.b.t. het parkeren. Een van de zaken waar we toch in de stad wat problemen mee hebben en een van de zaken waar we in de toekomst nog meer problemen mee gaan krijgen. En daarnaast is natuurlijk ook een keertje afwachten. We gaan nu iets, of mogelijk een verklaring van geen bedenkingen afgeven, en er moet nog nagedacht worden of er wel een 5-sterren hotel gaat komen. Dat zijn even wat zaken die meespelen. Ik zou een voorstel willen doen, ik weet niet of het gepast is, is als het 5-sterren hotel er komt, de woordvoerders eerst kunnen gaan kijken en misschien we een keertje gebruik kunnen maken van de voorzieningen die in het hotel aanwezig zijn.

Dhr. Bolleman (Groenlinks)

Ja misschien zou U het niet zeggen, maar Groenlinks is ontzettend blij dat er een hotel bij gaat komen met allure, een 5-sterren hotel plus zelfs en dat is er gewoon nog niet in Maastricht en we zijn niet zo bang dat dat leidt tot problemen bij andere hotels want ik denk persoonlijk dat het juist een nieuw soort publiek gaat aantrekken. Dat vinden wij prima. Ik wil wel aansluiten bij mijn voorganger van de Seniorenpartij dat ook wij wel graag een eerste ontvangst mee willen maken, bij willen wonen.

Voorzitter: U heeft goede suggesties, maar ik wil U toch wijzen op de gedragscode. [GELACH]

Dhr. Barendse (D66):

Wij kunnen ons ook aansluiten bij de woorden van GroenLinks en dan niet zo zeer over het ontvangen in het hotel, maar we wat betreft de aanvulling in de hotelmarkt. Wat ons betreft is dat dus een welkome aanvulling en verder hebben wij geen vragen op dit moment.

Mevr. v.d. Wouw (VVD):

Onze fractie kan ook kort zijn, wij zijn ook blij met de aanvulling op de hotelmarkt en zeker ook in dat gebied. Dat genereert weer meer toeloop naar een Basin en alle ondernemers die in die hoek zitten dus wat dat betreft zijn we blij met de komst daar.

Dhr. Thor (SAP):

Ik sluit me aan bij de vragen die door mijn collegas gesteld zijn en heb verder geen vragen meer.

Dhr. Ramakers (PVM):

Ook wij sluiten ons daarbij aan en wij vinden het belangrijk dat er ook in Maastricht een hotel komt voor dat bepaald segment voor die bepaalde doelgroep. Dus dat juichen wij ook toe.

Dhr. Gilissen (50 +):

De fractie sluit zich geheel aan bij mijn voorgangers en wij juichen toe dat de binnenstad een 5-sterrenhotel krijgt en zeker op de Boschstraat.

Mevr. V Loo (CDA)

Twee vragen: De impact op de leefomgeving en dan in het bijzonder de Batterijstraat i.v.m. laden en lossen, de parkeerproblematiek, vragen zijn al gesteld door de PvdA

Verder heb ik gelezen dat er drie woningen worden onttrokken. Kan dat ? Ik had graag uitleg van de wethouder hierover.

Dhr. Vrehan (SP):

De fractie heeft goed gedebatteerd over de komst van dit hotel. Da heeft geleid tot een tiental vragen die ik hier niet ga stellen en waarvan wij hebben gedacht die dienen wij schriftelijk in, dat is inmiddels ook gebeurd en ik heb begrepen dat ze in de dagmail gepubliceerd zijn. Het enigste wat ik zou willen vragen is of deze vragen voor de raadsvergadering van 16 April beantwoord zouden kunnen worden anders moet ik ze toch gaan stellen in de tweede termijn. De meest prangende vraag die wij hebben en die ik wel wil stellen is hoe de burgers in het gebied geïnformeerd zijn over de komst van het hotel en of er inspraak mogelijkheden zijn geweest ?

Dhr. Grippeling (PVV):

Geen vragen, maar wel nieuwsgierig naar de antwoorden op de vragen die gesteld zijn. De PVV vindt het ook een goed idee om daar een 5-sterren hotel neer te zetten.

Mevr. Maassen (MOE:D):

Ik kan kort zijn. Wij staan in principe positief tegen de komst van een 5-sterren hotel in Maastricht.

Wethouder Krabbendam;

Laat ik beginnen bij de vragen van de PvdA die ook als eerste vragen heeft gesteld uiteraard, maar dan ook meteen wel erbij te vermelden dat ik niet de portefeuillehouder hotelbeleid ben dus in zoverre kan ik niet heel erg in details treden simpelweg omdat mijn kennis niet zo ver reikt. als ik niet zover kom, kan mijn linkerbuurman daarbij helpen. Laat ik in ieder geval de conclusie van het verhaal aan de zijde van het beleid en ook de vergunningverlening, daarover kan ik wel met u delen namelijk dat volgens ZKA dit hotel echt iets toevoegt, daar zijn bepaalde eisen voor binnen het hotelbeleid, dat daarmee dus een bepaalde groep hotelbezoekers naar Maastricht getrokken wordt, waar we op dit moment geen aanbod voor hadden. En dat is in het geval van 5 sterren plus het geval. Simpelweg omdat het voorziet in een bepaalde service en dienstverlening binnen, het is niet voor niets dat een aantal van uw collegas wel een nachtje willen uitproberen, dat ja dat in Maastricht hebben we dat niet. En in zoverre voegt het dan conform het hotelbeleid iets toe.

Ik kan alleen die conclusie met U delen, als U mij vraagt diep dat verder uit dan zal ik naar links moeten kijken, dit is in ieder geval wel de conclusie van het verhaal.

Goed nog voor wat betreft het parkeren. Het parkeren voor dit hotel geschiedt niet Achter de Barakken. In de vergunning wordt vastgelegd dat zij, dat het hotel een huurovereenkomst, langdurige huurovereenkomst met Q-park moet overleggen voor het gebruik van parkeerplaatsen hier onder in Mosae Forum. Dat zal dan via Valet parking gebeuren. Heel simpel een piccolo die

het auto-sleuteltje overneemt om dan vervolgens naar de Mosae Forum garage te rijden. Zo geschiedt dat. In zoverre is er dus op de directe omgeving van dit hotel geen sprake van parkeren voor dit hotel. Er worden wel, moet ik dit voorlezen, ja er zijn wel twee parkeerplaatsen voor vergunninghouders die in dit initiatief komen te vervallen aan de Batterijstraat en die worden gecompenseerd Achter de Barakken. Het is dus niet zo dat bezoekers van dit hotel gaan parkeren Achter de Barakken of aan de Batterijstraat.

Dhr. Borgignons (PvdA):

Wat ik bedoel is, het is nu al erg druk Achter de Barakken. Daar is helemaal geen plaats. Je gaat dan iets creëren, jullie halen iets weg in de Batterijstraat. Dat gaan jullie implementeren Achter de Barakken en haalt daar parkeerruimte weg.

Wethouder Krabbendam:

In die zin vindt daar een herschikking plaats, omdat Achter de Barakken weer een aantal betaald parkeerplaatsen worden opgeheven. Dat wordt vergunninghouders i.p.v. op de Batterijstraat. Het leuke is wel dat in de eerdere discussies over het parkeerbeleid de fractievoorzitter van de PvdA ook gevraagd heeft wanneer gaan we beginnen met het opheffen van, nou ja hier hebben we er eentje te pakken waar, het is niet meteen een wereldschokkend aantal, maar er worden een aantal betaald parkeerplaatsen hier opgeheven. De PvdA kan een klein, een klein flesje champagne, nou is dat is wat overdreven misschien. Goed ik hoop dat ik daarmee de vragen van de PvdA beantwoord heb. Dank U wel.

Hoe zit het met de impact op de leefomgeving ? Over parkeren heb ik al het e.e.a. gezegd en voor laden en lossen is het uitgangspunt dat het laden en lossen d.m.v. reguliere bestelbusjes zal plaatsvinden aan de zijde van de Batterijstraat om te voorkomen dat de bevoorrading het rijksmonument met zijn majestueuse entree met lopen enerzijds en anderzijds vanwege een praktische verkeerssituatie met de bussen aan de zijde van de Boschstraat. Dus dat zal

aan de zijde van de Batterijstraat plaatsvinden, maar er worden wel diverse maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat de eventuele hinder voor omwonenden wordt geminimaliseerd. Namelijk het laden en lossen is gemiddeld slechts 3x/week, ik neem aan dat we dat ook vastleggen, toepassing van venstertijden komen ervoor laden en lossen komen er tussen 9- 11 uur 's ochtends conform de venstertijden die we op andere plaatsen in de stad ook hebben, gebruik wordt er gemaakt van reguliere bestelbusjes en gebruik van steekwagens en karretjes met rubberen wielen dat voorkomt gekletter op de kasseien. Dat voorkomt, die zin hoeft ik niet voor te lezen. die is niet zo relevant.

Woningen onttrekken kan dat ? Ja dat kan. In die zin we gaan hier natuurlijk dan de bestemming omzetten, er ligt nu de bestemming wonen op het perceel aan de Batterijstraat. Conform woonbeleid hebben we het over contingenten en dergelijken. Je zou dit als een actie kunnen zien waarbij dus een aantal woningen worden onttrokken en dan op een andere plaats, bijv. in het Sphinxkwartier of de Groene Loper weer terug kunnen komen. Dus drie woningen, als er ergens 3 woningen bijkomen die nu niet in de programmering zitten dan hebben we nu als het ware een contingent van drie achter de hand om dat te compenseren. Mocht zich dat voordoen. Dus ja dat kan.

We gaan ons best doen om de vragen voor de raadsvergadering te beantwoorden.

PvdA en SP geven aan nog niet te aangeven of een verklaring van geen bedenking kan worden afgegeven. De andere partijen hebben na deze raadsronde geen bezwaar om de verklaring af te geven.

BIJLAGE 2 - Uitspraken Raad van State

Recent heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee interessante uitspraken gedaan over het beoordelingskader en de afwegingsruimte van het gemeentebestuur bij planologische beslissingen.

Uit artikel 3.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Leidend is derhalve de goede ruimtelijke ordening. Vaste overweging van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: "de Afdeling bestuursrechtspraak") in de jurisprudentie is dan ook dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan bestemmingen moet aanwijzen en regels moet geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelt aan de hand van de beroepsgronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Uit twee uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 januari 2018 komt nog eens naar voren dat deze beoordeling niet afhankelijk mag worden gesteld van factoren die geen relatie hebben met een goede ruimtelijke ordening.

De eerste uitspraak ziet op de vaststelling van een bestemmingsplan door de raad van de gemeente Wassenaar. Het betreft een paraplubestemmingsplan met een uniforme regeling voor de bescherming en ontwikkeling van cultureel erfgoed binnen de gemeente. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de planregeling aan alle binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen toegevoegd. De voor Waarde-Cultuurhistorie-karakteristieke (of beeldbepalende) zaak aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de bijlage bij de planvoorschriften. Bouwen op gronden met deze bestemming is mogelijk indien de aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijk deskundigen. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning is een positief advies van deze deskundigen of Commissie Welstand voorwaardelijk.

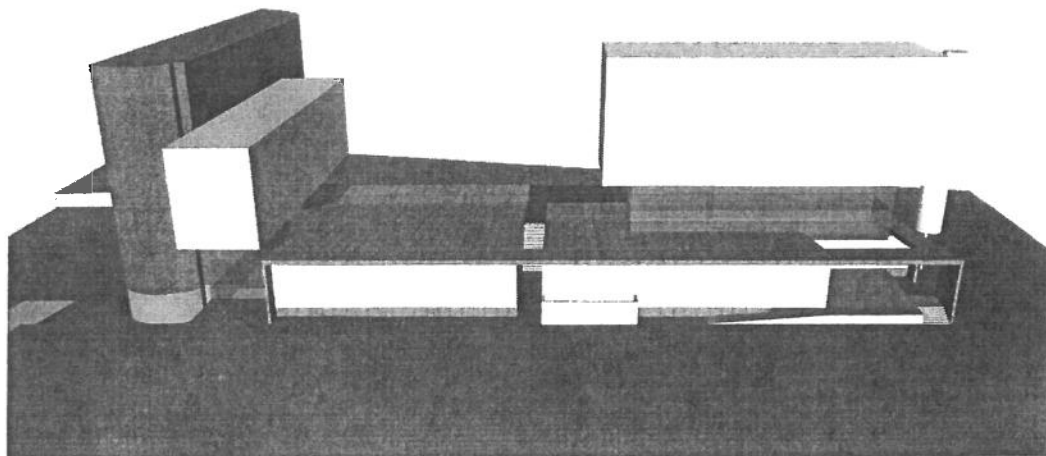
Deze regeling komt erop neer dat het college van burgemeester en wethouders nooit een omgevingsvergunning kan verlenen indien de Commissie Welstand of een andere aangewezen commissie van onafhankelijke deskundigen niet positief heeft geadviseerd. De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelt dat dit in strijd is met het stelsel van de wet. Het is immers aan het college van burgemeester en wethouders om de uiteindelijke afweging te maken of wel of geen vergunning wordt verleend. De afweging wordt op deze manier echter verlegd naar een andere commissie, waarbij bovendien niet de goede ruimtelijke ordening maar de cultuurhistorische waarden het uitgangspunt zijn.

De tweede uitspraak ziet op de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2015" door de raad van de gemeente Aalten. Een machinefabriek heeft een deel van de agrarische gronden die achter het bedrijf zijn gelegen in strijd met het vorige bestemmingsplan bestraat en in gebruik genomen als parkeerterrein. De fabriek heeft verzocht deze gronden te bestemmen als bedrijfsbestemming om het bestaande parkeerterrein te legaliseren. De bewoners die naast het parkeerterrein wonen, hebben hier bezwaar tegen. De machinefabriek en de betreffende bewoners hebben onderhandeld om te zien of er een oplossing zou kunnen worden gevonden. De raad heeft de bestemming van de gronden afhankelijk gesteld van de uitkomst van deze onderhandelingen. Toen het overleg op niets uitliep, heeft de raad de bestemming "Agrarisch", die ook al gold op grond van het vorige plan, aan de gronden toegekend.

De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelt dat de raad de planologische besluitvorming ten onrechte heeft laten afhangen van de uitkomsten van de onderhandelingen en niet de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het parkeerterrein zelf heeft beoordeeld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de diverse belangen afgewogen, ook die van omwonenden. De omwonenden hebben bezwaar tegen het parkeerterrein, omdat zij geluidhinder vrezden. Dit houdt echter niet in dat het parkeerterrein om die reden vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar kan worden geacht. Zo kunnen in het bestemmingsplan ook geluidwerende maatregelen worden opgenomen (bij voorbeeld een geluidsschermbank). De raad heeft echter over het parkeerterrein geen ruimtelijke afweging gemaakt. Dit leidt tot het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak dat het besluit op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Uit deze twee voorbeelden blijkt dat een bestuursorgaan zijn eigen koers moet volgen en – hoe verleidelijk soms ook – de vaststelling van planologische besluiten niet afhankelijk kan stellen van het oordeel van andere deskundigen of ontwikkelingen die geen relatie hebben met een goede ruimtelijke ordening. Andersom geldt dat belanghebbenden zich zullen moeten realiseren dat een bestuursorgaan gehouden is binnen het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening de belangen af te wegen en een beslissing te nemen over het bestemmingsplan.

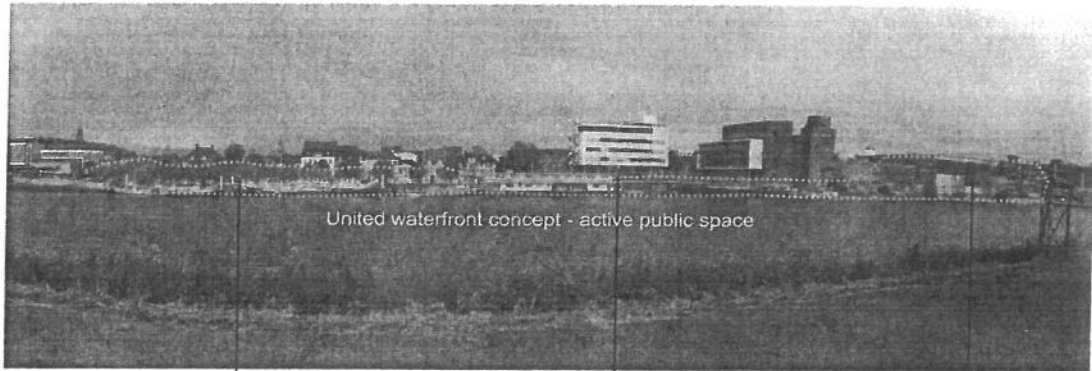
BIJLAGE 4 - impressies potentieel Maasboulevard



5-star hotel complex ?

SEARCH FOR HARMONY

C
O
N
C
E
P
T



NODE 3

INACTIVITY AT QUAY

River of Maas, embankment, ships - river has to flow (carrier of energy). Synergy of both river banks. Embankment guides have to be lively, full of activity and diverse.

NODE 2

LACK OF PUBLIC SERVICES TO ATTRACT LIFE

In order to create possibility to involve buildings into energetic junction of Orangerie - Belvedere, it is necessary to work with public spaces in embankment, develop sector of public services.

NODE 1

DEATH-END NEAR ATTRACTIVE SLUICE





Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 5223 DJ 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN

Gemeente Maastricht
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Gemeente Maastricht

Ingek. 11 JUN 2019

Reg. nr. 2019.17157
18-1639-026

Dossiernummer:
CME.5.18.069647

Telefoon: 020-6518888

Datum: 7 juni 2019

Behandeld door:
Dhr. mr. M.M. Breukers

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: zienswijze ontwerpomgevingsvergunning, vijfsterrenhotel aan de Boschstraat 76 en Batterijstraat 13-15-17 te Maastricht

Geachte mevrouw, heer,

Namens mijn cliënt, [REDACTED], wonende te Maastricht aan de [REDACTED] (6211 SE) dien ik bij deze een zienswijze in tegen de ontwerpomgevingsvergunning voor het realiseren van een vijfsterrenhotel aan de Boschstraat 76 en de Batterijstraat 13-15-17 te Maastricht, verder aan te duiden als het ontwerp.

Ter inleiding kort het volgende.

Het ontwerp heeft betrekking op het realiseren van een vijfsterrenhotel op de locatie van het voormalige LIOF-gebouw aan de Boschstraat 76 en op de achterliggende woonlocatie Batterijstraat 13-15-17. Cliënt is, zoals gezegd, woonachtig in de woning aan de [REDACTED] zodat de afstand tussen zijn woonperceel en het nieuw te realiseren hotel eenvoudigweg nul is.

Privaatrechtelijke belemmering

In dit perspectief is allereerst van belang hetgeen cliënt in civielrechtelijke zin met LIOF overeen is gekomen, te weten dat LIOF zich destijds bereid heeft verklaard om cliënt onder voorwaarden toestemming te verlenen voor het aanbrengen van ramen in de zijgevel van zijn pand. Daarbij is bepaald dat cliënt zal dulden dat de fysieke verbinding tussen het pand aan de Boschstraat en het pand aan de Batterijstraat, voor zover gelegen tegen de zijgevel van cliënt, niet hoger zal zijn dan

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

IBAN: NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN: NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC: ABNANL2A
K.K. 33110754

2,50 meter. Daarmee blijft de zon- en daglichtinval via de betreffende ramen gewaarborgd, alsmede de ventilatiefunctie van het bovenlicht behorende bij het T-profiel van die ramen. In de bijlage treft u de notariële akte waarin deze afspraak in de vorm van een erfdienstbaarheid is opgenomen. De verbouwing van de betreffende panden, noodzakelijk voor de realisatie van de plannen van de initiatiefnemer, komen in strijd met deze erfdienstbaarheid. In zoverre is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Ten aanzien van de ruimtelijk relevante aspecten zij het volgende opgemerkt.

Duurzaamheidsladder

De 'noodzaak' van het hotel wordt, blijkens de ruimtelijke onderbouwing, niet zozeer gezocht in een behoefte aan meer hotelkamers binnen de gemeentegrenzen van Maastricht, maar in de realisatie van een hotel in het vijfsterrensegment. Kortom, het gaat om het voorzien in een kwalitatieve behoefte, niet in het voorzien in een kwantitatieve behoefte. Dat is opmerkelijk want als er werkelijk een (ruimtelijk relevante) behoefte aan hotels in een zeker segment zou bestaan, staat aanbieders in die markt niets in de weg om bestaande hotel op te waarderen. Dat zou naar het zich laat aanzien ook geen nadere ruimtelijke besluitvorming behoeven.

Dat de behoefte meer in de kwaliteit dan in de kwantiteit wordt gezocht, is relevant in het kader van het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit omgevingsrecht, te weten de zogenaamde duurzaamheidsladder.

In dat kader moet worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Indien die behoefte uitsluitend van kwalitatieve aard is (zoals uit de ruimtelijke onderbouwing moet worden afgeleid) is het bepaalde onder sub b van die bepaling van belang. Een kwalitatieve behoefte kan immers, zoals hiervoor opgemerkt, altijd worden voldaan middels het opwaarderen van een bestaand hotel. Indien aanbieders daar niet toe overgaan, is er kennelijk in de markt geen of onvoldoende behoefte om de daarvoor vereiste investeringen te rechtvaardigen.

Is de behoefte niet (uitsluitend) van kwantitatieve aard maar bestaat in Maastricht wel degelijk de behoefte aan meer hotelkamers, dan dient dat in de toets als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 onder a Bor tot uiting te komen. Een dergelijke toets ontbreekt echter.

In de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 2.1.2) wordt gesteld dat in dit geval geen toets aan artikel 3.1.6 lid 2 Bor is vereist omdat het gaat om een gebruikwijziging zonder toename van bouwmogelijkheden. Dat is echter te kort door de bocht.

In de uitspraak van 20 april 2016 (201503895/1/R2) oordeelde de Afdeling:

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2).



In dit geval is, gezien aard en omvang van hetgeen thans is vergund in relatie tot wat het bestemmingsplan "Centrum" mogelijk maakt (deels woon- en deels centrumbestemming) wel degelijk sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toets aan artikel 3.1.6 lid 2 Bor is derhalve ten onrechte buiten beschouwing gelaten en voorzover niet in een kwantitatieve behoefte wordt voorzien, kan niet aan die toets worden voldaan.

Hotelbeleid

Op grond van het zogeheten 'hotelbeleid' dient de haalbaarheid van het hotel te worden aangetoond met een haalbaarheidsstudie. Deze studie is als bijlage 7 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In het kader van de haalbaarheid moet, blijkens paragraaf 2.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing, het hotel ondermeer aansluiten bij een mondiale keten en moet de exploitant worden vastgelegd.

Niet is gebleken dat aan deze vereisten is voldaan. Zo worden mogelijke ketens genoemd, maar daarmee is niet gezegd dat ten tijde van het verlenen van de vergunning aan dat vereiste wordt voldaan. Hetzelfde geldt voor het vastleggen van de exploitant. Die moet, ook blijkens de ruimtelijke onderbouwing, nog worden vastgelegd zodat de conclusie luidt dat ook aan deze voorwaarde vooralsnog niet is voldaan.

Verkeer en parkeren

Blijkens het hotelbeleid maar ook gezien de eis van een goede ruimtelijke ordening, dient de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig te worden beïnvloed en er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan. In paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing wordt hier nader op in gegaan.

De vraag is allereerst van welke parkeernorm wordt uitgegaan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de parkeerbehoefte uit 56 parkeerplaatsen bestaat. Dat betekent dat wordt uitgegaan van één parkeerplaats per kamer. Dat komt op zichzelf overeen met de gemeentelijke norm maar de vraag is waar het personeel dient te parkeren.

Verder zou in de parkeerbehoefte worden voorzien middels het zogenaamde 'Valet Parking'. Dat is blijkens de ruimtelijke onderbouwing afhankelijk van door de (tot op heden dus nog onbekende) exploitant af te sluiten overeenkomsten. De privaatrechtelijke overeenkomst is tegen de achtergrond van de ruimtelijke ordening echter onvoldoende waarborg. Een en ander is wel geborgd in onderdeel 7 en 10 onder het kopje "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" van de vergunning, maar ook daar gaat het enkel om het parkeren van gasten, niet om het parkeren van personeel en leveranciers e.d. Op dat punt is geen ruimtelijke afweging gemaakt.

Hetzelfde geldt voor de omstandigheid dat het hotel in de Batterijstraat extra verkeer van bijvoorbeeld leveranciers genereert terwijl de Batterijstraat een zodanig smalle straat is dat van gemeentewege voor bewoners een alternatieve wijze van afvalinzameling is gecreëerd teneinde vuilniswagens uit de straat te weren. Het is volstrekt onduidelijk waarom de aanwezigheid van de vrachtwagens en busjes van leveranciers van het hotel wel ruimtelijk aanvaardbaar is.



Belangen van cliënt

Ten slotte brengt zowel het hotelbeleid als de eisen van een goede ruimtelijke ordening met zich mee dat de belangen van cliënt niet onevenredig worden geschaad. Zoals eerder opgemerkt is er geen afstand tussen het woonperceel van cliënt en het nieuw te realiseren hotel. De ruimtelijke onderbouwing verschaft geen inzicht in hoe de komst van het hotel en de exploitatie daarvan een goed woon- en leefklimaat voor cliënt niet bedreigt.

Daarbij is er geen beoordeling gemaakt van de bezonningssituatie terwijl dat gezien de voorgenomen hoogbouw wel voor de hand zou liggen. Eens te meer nu het bestemmingsplan zowel binnen de woonbestemming als binnen de centrumbestemming het uitbreiden (lees: verhogen) van bestaande gebouwen niet toestaat.

De hoogbouw is bovendien direct naast de tuin van cliënt geprojecteerd hetgeen niet alleen betekent dat de licht- en zonlicht inval in de tuin ernstig wordt belemmerd, maar ook dat cliënt zijn privacy in zijn geheel verliest.

Daarbij zij ook opgemerkt dat het plan voorziet in een horecagelegenheid grenzend aan de tuin van cliënt. Cliënt zal daardoor iedere dag tot diep in de avond geconfronteerd worden met het stemgeluid van de aanwezige gasten. Een dergelijke geluidsbron wordt in beginsel niet genormeerd in artikel 2.17 Activiteitenbesluit, hetgeen eens te meer reden is omdat in het ruimtelijk spoor wel te doen. Niettemin wordt er noch in de motivering van de vergunning, noch in de ruimtelijke onderbouwing enige aandacht aan besteed.

Op deze punten voldoet het ontwerp niet aan de eisen van artikel 3:2, 3:4 lid 1 en 3:46 Awb.

Het voorgaande betekent ook dat nu het plan niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, de raad de verklaring van geen bedenkingen niet dient af te geven.

Op grond van het voorgaande verzoek ik u de zienswijze over te nemen en de vergunning alsnog te weigeren.

Ik vertrouw er voorts op dat u ondergetekende en/of cliënt rechtstreeks informeert over de voortgang van de procedure.

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr. mr. M.M. Breukers

ontvangen per mail 8/7.2019 /E

Kantoor:

Tijdstip van aanbieding:

De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.

ROERMOND

20-MEI-1992 09:00

8111

44

143

met een vervolgbld(en) zonder

Aantekeningen:

Zie verbetering in deel III.

HYP.

RECHT

TOEP.

REG 9/

Hyp. 4

CONTR

PTP

Heden, de negentiende mei negentienhonderdtweeennegentig, verschenen voor mij, Mr. Maria Petrus Paulus Franciscus Groutars, notaris ter standplaats Maastricht:

- de heer Antoine Mathieu Hendrik Platen, vennootschapssecretaris, wonende te 6227 RT Maastricht, Kruisstraat 7, geboren te Kerkrade op drie november negentienhonderdtweeenvijftig, gehuwd, ten deze handelend als gemachtigde van de heer FRANCISCUS HENRICUS JOHANNES KOELMAN, vennootschapsdirecteur, wonende te 6211 LG Maastricht, Papenstraat 9, geboren te Heerlen op dertien april negentienhonderdveertig, gehuwd, bij het geven van deze volmacht handelend als directeur van de naamloze vennootschap: N.V. INDUSTRIEBANK, LIMBURGS INSTITUUT VOOR ONTWIKKELING EN FINANCIERING (INDUSTRIEBANK LIOF), gevestigd te 6211 AX Maastricht, Boschstraat 76; en Van voormelde machtiging, waarvan mij, notaris genoegzaam is gebleken, blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze minuut is gehecht.
- de heer [redacted], architect, wonende te [redacted] Maastricht, [redacted], geboren te Maastricht op dertig maart negentienhonderdtweeenvijftig, gehuwd met mevrouw Anne Hermine Vossen.

I. VOOROPSTELLINGEN:

De comparanten verklaarden: dat Liof eigenaar is van het pand Boschstraat 76 te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie A nummer 5148, groot tien are tachtig centiare, en de [redacted] eigenaar is van het naastgelegen pand gelegen achter het pand [redacted] te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie A nummer 4853, groot een are drie centiare en nummers 5863 en 5864 gedeeltelijk, groot ongeveer drie are negentien centiare; dat de heer Schippers voornemens is in de zijgevel van zijn pand ramen te maken, welke uitzicht hebben in de tuin van het Liof;

dat Liof mogelijk later onder meer een verbinding zal willen realiseren van het pand Boschstraat 76 naar haar huidige en eventueel toekomstige eigendommen in de Batterijstraat via haar tuin en langs de gevel van de [redacted]; dat Liof bereid is om onder voorwaarden toestemming voor het aanbrengen van de door de heer Schippers geprojecteerde ramen te verlenen;

II. TOESTEMMING AANBRENGEN RAMEN:

- De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde namens Liof toestemming te verlenen

aan de ~~.....~~ om in de zijgevel van zijn -----
vorenbedoeld pand ramen aan te brengen, caso quo in ---
overleg met Liof te onderhouden, die uitzicht hebben in
de tuin van Liof. -----

Deze toestemming geschiedt onder de voorwaarde, -----
dat bebouwing van (een gedeelte van) de tuin van Liof -
(onder meer voor het realiseren van de bovenbedoelde --
verbinding) tegen de zijgevel van vorenbedoeld pand van
de heer Schippers, -----
tot een hoogte van circa twee meter vijftig centimeter
mogelijk blijft. -----

Daartoe dienen de benedenramen uitgevoerd te worden ---
als vast-raam (niet te openen), -----
met uitzondering van een bovenlicht als klepraam. ----
Indien Liof tot het realiseren van de bovenbedoelde ---
bebouwing overgaat, heeft Liof de bevoegdheid om, ----
mits op basis van de te verlenen bouwvergunning, -----
op kosten van ~~.....~~ de benedenramen -----
dicht te laten metselen. -----

2. De comparant de heer Schippers verplicht zich om -----
voorzieningen te treffen, waardoor in elk door de ----
benedenramen niet mogelijk is. -----

III. HANDHAVEN BESTAANDE BEGROEIING: -----

1. De tuin van Liof, waaronder begrepen -----
de bestaande begroeiing, zal in de staat blijven, ----
waarin deze thans verkeert. -----
2. Schippers verplicht zich om schade die aan de tuin van
Liof is ontstaan als gevolg van door hem uitgevoerde --
werkzaamheden, casu quo onderhoud, te zullen vergoeden.
3. De ~~.....~~ verplicht zich om geen belemmeringen
op te werpen wegens hinder aan of het benemen van licht
door de aangebrachte ramen, indien Liof wijzigingen ---
in de begroeiing in de tuin aanbrengt. -----

IV. DULDEN AANLEG BEBOUWING: -----

De ~~.....~~ verplicht zich om het aanbrengen van de
bouwkundige voorzieningen door Liof in vorenbedoelde zin,
alsmede het aanvragen van de benodigde vergunningen -----
daarvoor, op geen enkele wijze te zullen verhinderen of --
belemmeren. -----

Ingeval deze verplichting niet wordt nagekomen verbeurt de
~~.....~~ casu quo zijn rechtsoptolger, ten behoeve -
van Liof een direct opeisbare boete van vierhonderd gulden
(f. 400,--) per dag, voor elke dag dat hij ingebreke is, -
na bij aangetekend schrijven door Liof ingebreke gesteld -
te zijn, onverminderd verdere schadevergoeding en -----
vergoeding van vergoeding van kosten en verhaal. -----

V. KWALITATIEVE VERBINTENISSEN: -----

De comparanten, de comparant sub 1 handelend als gemeld, -
verklaarden hierbij de hiervoor sub II, III en IV -----
over en weer aangegane verplichtingen als kwalitatieve ---
verplichtingen te vestigen als bedoeld in artikel 6:252 --

van het Burgerlijk Wetboek. -----

VI. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN: -----

De comparanten, de comparant sub 1 handelend als gemeld, --
verklaarden hierbij de toestanden in strijd met het -----
burenrecht, welke ontstaan als gevolg van de hierboven ---
omschreven verplichtingen die partijen over en weer zijn -
aangegaan, als erfdiensbaarheden over en weer te vestigen
ten behoeve respectievelijk ten laste van hun hiervoor ---
omschreven eigendommen. -----

VII. DOMICILIE-KEUZE: -----

Tenslotte verklaarden partijen, voor de tenuitvoerlegging
van deze akte, domicilie te kiezen ten kantore van de no-
taris, bewaarder dezer minuutakte. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE, -----

in minuut opgemaakt, is verleden te Maastricht -----
op de datum in het hoofd dezer vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de ---
comparanten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud -
van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige ---
voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing, door de --
comparanten en mij, notaris, ondertekend, -----
om negen uur acht minuten. -----


Getekend: A. Platen; ; F. Groutars. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHEFF

w.g. F. Groutars

Aantekeningen:

De ondergetekende, Mr. Maria Petrus -
Paulus Franciscus Groutars, -----
notaris ter standplaats Maastricht, -
verklaart dat vorenstaand afschrift -
van het ter inschrijving aangeboden -
stuk eensluidend is met dat stuk.-----





College van burgemeester en
Wethouderes van Maastricht
Postbus 1992 BZ Maastricht

Maastricht, 11juni 2019-05-17

Betreft: bezwaarschrift ontwerpbesluit omgevingsvergunning met referentie
18-1639wb- realisatie nieuw vijf-sterren hotel aan de Boschstraat 76 en
batterijstraat 13-15-17 te Maastricht.





Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u een bezwaarschrift aangaande het ontwerpbesluit
omgevingsvergunning voor de realisatie van een vijf-sterren hotel aan de Boschstraat.

Het merendeel van de documenten en onderzoeken is hoofdzakelijk gericht op de
verbouwing van het pand op de Boschstraat 76. Bij de verbouwing aan de batterijstraat
is helemaal geen rekening gehouden met de aangrenzende, monumentale panden.
Deze vierkante kubus past totaal niet in de sfeer van onze straat, saai, te hoog en over 10
jaar oubollig. En toont ook totaal geen hoogtepunt van architectuur. Een verkrachting
van de batterijstraat.

Wij als bewoners maken ons vooral zorgen over de geluidsoverlast van de binnentuin,
die gebruikt gaat worden als terras en doorgang van en naar de
Boschstraat/Batterijstraat. Daarnaast maken wij ons zorgen over de overlast die
ontstaat bij het laden en lossen in de Batterijstraat , die al overbelast is door plaatselijk
verkeer.

Met vriendelijke groet,




tel. 

Gemeente Maastricht

ingek. 13 JUN 2019

Reg. nr. 18-1639-027

[Redacted]

College van B & W

Gemeente Maastricht

MAASTRICHT

Ingek.: 21 MEI 2019

Reg. nr. 2019.15448

20 mei 2019

Betreft: kwaliteit van Maastricht

Geacht College,

Sinds mijn baan bij ABP Woningfonds/Vesteda vanaf 1994 en later bij BPF Bouwinvest heb ik veel tijd doorgebracht in Maastricht en namens deze partijen in samenwerking met u diverse projecten gerealiseerd. Eeuwig zonde overigens dat na mijn vertrek Bouwinvest een andere koers ging varen. Overigens ben ik nog vaak gast in uw prachtige stad.

Tijdens de crisis was het even moeilijk maar al vrij snel liepen de stedelijke vernieuwingen en uitbreidingen weer als vanouds. Nu vooral geïnitieerd door uw College en onder strenge voorwaarden. Zoals altijd een hoge kwaliteit als uitgangspunt en een door de vraag ingegeven doelgroep beleid.

Complimenten voor u, ook voor uw positieve beslissing inzake Het Grand Hotel Maastricht aan de Boschstraat. Ik weet zeker dat daar behoefte aan is. Maastricht trekt een breed scala aan bezoekers en genietters, relatief veel uit de bovenkant van de vraag. En daar is dit tophotel voor bedoeld, juist ook voor internationale gasten.

Met vriendelijke groet,

[Handwritten signature]

[Redacted]



Gemeente Maastricht

Ingek.: 23 MEI 2019

Reg. n: 2019-15504

Gemeente Maastricht
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Datum : 22 mei 2019

Geacht College,

Maastricht zet al jaren in op een spreiding van economische ontwikkelingen en een gedegen woon- en werkmilieu in een zo leefbaar mogelijke en milieuvriendelijke stad.

Afgelopen decennia is eraan gewerkt om van industrie- naar diensten- en kennisstad te evolueren. Als een compacte stad in een wijds landschap lijkt deze volhardendheid succes af te dwingen. Met zijn allen weten we ook dat er nog genoeg opgaven liggen en we hard aan de kar moeten trekken. Per beleidsonderwerp verschillen de uitdagingen nogal heftig.

Maastricht als congres- en toeristenstad kan nog zeker enkele versterkingen gebruiken, of dit nu gaat over de noodzakelijke upgrading van MECC of over een goede hotelbalans. Ieder initiatief dat hier in past, zeker vanuit de private sfeer, dient omarmd te worden. Het realiseren van een zeer hoogwaardig hotel in de Boschstraat in een monumentaal pand waar de oorspronkelijke functie terug gebracht wordt is dan ook een pré. Uit ervaring van mijn eigen relatie netwerk weet ik dat hier behoefte aan is. Ik ondersteun dan ook van harte dit initiatief waarbij ik er op vertrouw dat de randvoorwaarden ook goed verankerd zijn.

U veel succes toewensend verblijf ik met

vriendelijk groet,



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 03-06-2019
No. 2019-16192 (EC)
No. 2019-16193 (RAAD)**

Van: Charles van Goch <charles.vangoch@miseenplace.eu>
Verzonden: zaterdag 1 juni 2019 17:17
Aan: Raadsgriffie <Raadsgriffie@maastricht.nl>
Onderwerp: Grand Hotel Maastricht

Geacht College,

Als CEO van de Mise en Place Group reis ik bijna onafgebroken door de Europese grotere steden en doen wij zaken met de meeste 4 en 5 sterren hotels op de hoogste niveaus. Daarnaast ben ik internationaal president van HotelloTOP, het Europese platform voor de afgestudeerden van de hoge hotelscholen in Europa. In Maastricht hebben wij vorige zomer het voormalige Ridder brouwerij pand aan de Oeverwal opgeknapt en brouwen we weer bier in onze eigen stad, het Maltezerbier.

Als het gaat om de beoordeling of wij in onze mooie stad behoefte hebben aan een hoogwaardig en luxueus hotelproduct kan ik dat met 3 naar mijn mening sterke argumenten onderbouwen;

1- De groei van het toerisme naar Maastricht in het algemeen en in het bijzonder van de welgesteldere internationale kritische gast heeft veel te maken met de manier waarop wij in onze stad omgaan met gastvrijheid. Geen plastic stoeltjes op de terrassen, weinig snackbars of ander ongezond eten, bijna overal bediening (i.p.v. zelfbediening), goed geklede kelners en SERVICE op het hoogste niveau zoals wij op onze hotelschool geleerd hebben. De heer Wesly begrijpt als geen ander hoe deze behoefte om te zetten in de wereld van eten, drinken en slapen. We hebben te weinig aanbod in deze en steden zoals Amsterdam, Noordwijk en Antwerpen om er maar n paar te noemen danken hun "standing" ook aan de luxehotels die daarin een grote rol in spelen. Ik denk oprecht dat evenementen zoals de TEFAF, de Interclassics en het Andre Rieu gebeuren minder beleving zouden hebben zonder deze vorm van gastgerichtheid. Dus meer daarvan is welkom.

2-Het eerste hotel van Limburg en zeker Maastricht lag aan de bosstraat en werd na de oorlog door de heer Beaumont (hotel familie in Maastricht) overgenomen om vanuit dat pand daar " hotel du Leverrier & laigne noir" zijn koksschool op te richten met alle positieve gevolgen van dien voor Maastricht.

De 7000 afgestudeerden van deze opleiding roemen onze naam wereldwijd en dragen die gastvrijheid bij zich. Ik kan t weten, heb de meeste als lid van HotelloTOP in ons bestand. De heer Wesley doet hiermee eer aan deze afkomst en dat zal zeker afstralen op de gehele gastvrijheids-sector en het imago van de stad verhogen, naast een perfect doel voor dat pand (met alle respect maar het LIOF heeft er nu ook niet echt veel mee gedaan). De bestemming weer herstellen tot een luxueus hotelproduct is de juiste keuze voor het in standhouden van dit cultureel historisch erfgoed. Genieten van deze atmosfeer in de grandeur van toen is waar we het in Maastricht voor doen toch?

3-Persoonlijk vind ik dat we moeten voorkomen dat de hotellerie in onze stad (die hard nodig is inderdaad voor de congres-groei m.b.t. de doelstellingen van het MECC) voornamelijk gedomineerd gaat worden door de grote merken (hotelketens) die slechts "heads in beds" willen verkopen en niet bezig zijn met het verzorgen van hun gasten. Desktop management, cijfers oplepelen en kamers zo goedkoop mogelijk indien nodig verkopen via [bookings.com](https://www.bookings.com) en rendement maken. De heer Wesley zal een doelgroep aantrekken die deels normaal niet naar Maastricht zou komen, daar ben ik van overtuigd.

Na het toch wel dubieuze besluit om een Amsterdamse club aan de bosstraat het voormalige leger des heils pand te laten betrekken en het mooie Spinx pand op te laten knappen door Studenthotel (die komende zomer ook gewoon hard kamers gaan vullen voor allerlei doelgroepen) is dit "tegen-geluid" voor de traditionele aanpak op het hoogste niveau een statement dat de gemeente nog altijd geloofd in de bourgondische uitstraling waar kwaliteit voorgaat op kwantiteit.

Tot slot ken ik de heer Wesley als n harde, rechtlijnige soms eigenwijze ondernemer, maar hij bereikt zijn zaken wel en zorgt er altijd voor dat ook anderen er zeker wel beter van worden, niet in de laatste plaats de werkgelegenheid maar ook de stad waar hij zo van houdt.

Aldus pleit ik ervoor dat we dit geweldige pand weer in alle ere en glorie mogen herstellen zoals ikzelf jullie kasteel Jerusalem ook heb mogen verbouwen en nog steeds een parel in Maastricht is, waar we trots op mogen zijn.

Met gastvrije groet,

Charles van Goch
CEO Mise en Place Group



CHARLES VAN GOCH
CEO (Chief Empowering Officer)

M +31 6 53 22 07 12

Mise en Place | Jeruzalemweg 2
6222 NG Maastricht
www.miseenplace.eu



[Disclaimer](#)

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

" De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."

Van: [Post-Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit](#)
Aan: [Wetzels, Moniek](#)
Onderwerp: FW: 2019.17456/FW: Initiatief Tophotel Boschstraat Maastricht
Datum: maandag 17 juni 2019 15:16:42
Bijlagen: [image003.png](#)

Van: Post Gemeente Maastricht
Verzonden: maandag 17 juni 2019 11:50
Aan: Post-Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit <Post-CultureelErfgoedenRuimtelijkekwaliteit@maastricht.nl>
Onderwerp: FW: 2019.17456/FW: Initiatief Tophotel Boschstraat Maastricht

Tav M. Wetzels

De e-mail is geregistreerd onder poststuknummer 2019.17456
Bij beantwoording van de e-mail een cc sturen naar post@maastricht.nl

Van: secretariaat.burgemeester
Verzonden: maandag 17 juni 2019 11:12
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: Frissen, Marij <Marij.Frissen@maastricht.nl>
Onderwerp: 2019.17456/FW: Initiatief Tophotel Boschstraat Maastricht

collegepost

Van: Smits, AMG (Ad) <ad.smits@zuyd.nl>
Verzonden: vrijdag 14 juni 2019 18:13
Aan: Kleijnen, Ruud <Ruud.Kleijnen@maastricht.nl>; secretariaat.burgemeester <secretariaat.burgemeester@maastricht.nl>
CC: 'info@xelat.nl' <info@xelat.nl>
Onderwerp: Initiatief Tophotel Boschstraat Maastricht

Aan: College van Burgemeester en Wethouders Maastricht

Betreft: Initiatief Tophotel Boschstraat Maastricht

Geacht college,

Wij schrijven 1950.
Het jaar waarin, onder de bezielende leiding van de eigenaar van Hotel Beaumont, de Katholieke

Hotelschool, inmiddels omgedoopt tot de Hotel Management School Maastricht, het levenslicht zag.

Dat het "Grande Hotel du Levrier et de l'Aigle Noir" aan de Bosschstraat het eerste onderdak was voor deze opleiding is meer dan een toevallige samenloop van omstandigheden: het gebouw was immers, zoals wel bekend, ooit het meest vooraanstaande hotel van de stad.

Er is de afgelopen driekwart eeuw een en ander veranderd in en met deze prachtige stad. Mede dankzij de vooruitziende blik van uw college en dat van uw voorgangers is de stad geworden tot wat zij nu is: de meest Europese stad van ons land met een daarbij behorende uitstraling.

Ook wij profiteren van dit imago wat onder andere blijkt uit de nog steeds grote belangstelling onder Nederlandse en buitenlandse studenten voor onze opleiding, een gegeven dat in tijden van krimp voor vele faculteiten in de regio, geen vanzelfsprekendheid is.

Met de instemming en medewerking van uw college krijgt een van Maastrichts historische gebouwen een nieuwe invulling.

Uiteraard juichen wij de goedkeuring voor een hotel, waarvan de initiatiefnemer, de heer Benoit Wesly, een bekend hotelier en bovendien een alumnus van deze school, de ambitie heeft het tot een top hotel voor de stad te maken, van harte toe.

Het zal ongetwijfeld een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de uitbreiding en verdere diversificatie van het bestaande hotelproduct in de stad vooral met het oog op de kwaliteitsbewuste gast.

Onze bijdrage aan de Maastrichtse gastronomie en gastvrijheid mag als bekend verondersteld worden en de komst van dit nieuwe hotel biedt uiteraard nog meer mogelijkheden deze samenwerking te versterken.

Wij danken uw college voor de getoonde medewerking aan dit, voor de stad toch bijzondere project.

Hartelijke groet,

A.M.G. Smits, MA *Dean*

Faculty Hotel en Facility Management

Bethlehemweg 2, 6222 BM | Postbus 3900, 6202 NX Maastricht

T +31 (0)43 352 86 63 / +31 (0)43 352 86 64 |

ad.smits@zuyd.nl | www.hotelschoolmaastricht.nl

**Hotel Management
School Maastricht**

Since 2018 accredited member of:



International Centre
of Excellence in
Tourism and Hospitality
Education (THE-ICE)

**ZU
YD**

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"