

**Domeinvergadering Fysiek Uitbreiding Kruisherhotel 06-02-2024: Vragen**

**BINNENGEKOMEN  
TEAM POSTBEHANDELING EN  
ARCHIVERING  
D.D. 30 -01-2024  
No. 2024-00392 (RAAD)  
No. 2024-00393 (Veiligheid en Leefbaarheid)**

Aan de gemeenteraad gemeente Maastricht / domeinvergadering fysiek

Geachte raadsleden, deelnemers domeinvergadering fysiek

Op 6 februari 2024 vindt een domeinvergadering fysiek plaats. Op de agenda staat een informatiesessie m.b.t. de uitbreiding van het Kruisherhotel (beeldvorming/informatief). Als omwonenden van het binnenterrein achter het De Stuersgebouw willen wij nogmaals onder jullie aandacht brengen dat wij voor het betrekken van het Stuersgebouw bij het Kruisherhotel inclusief nieuwbouw zijn, onder voorwaarde dat voldoende rekening wordt gehouden met onze belangen (grootste bezwaar is de hoogte van de nieuwbouw). In deze brief willen wij nader op ingaan op een aantal bij ons levende vragen betreffende de uitbreiding van het Kruisherhotel. Wij zouden jullie willen verzoeken om deze vragen aan de orde te stellen in de as. domeinvergadering fysiek.

De hoogte van de nieuwbouw

In het INTEGRAAL ADVIES RUIMTE (definitief advies) Omgevingstafel 21-04-2021 n.a.v. het initiatiefplan en herhaald in de Omgevingstafel INTERN van 21-12-2021 n.a.v. het principeverzoek is de maximale hoogte voor de nieuwbouw bepaald op 3 bouwlagen d.w.z. 10,5 meter. De hoogte van de nieuwbouw bedraagt nu 21 meter en 6 bouwlagen d.w.z. het dubbele van de door de gemeente aanvankelijk voorgeschreven maximale hoogte. Als omwonenden hebben wij de gemeente herhaaldelijk per brief de vraag gesteld waarom de gemeente niet heeft vastgehouden aan de in 2021 vastgestelde ruimtelijke kaders voor uitbreiding m.n. wat betreft de hoogte. Tot nog toe is concrete beantwoording van deze vraag achterwege gebleven

Vraag 1: Waarom heeft de gemeente niet vastgehouden aan de aanvankelijk voorgeschreven maximale hoogte van de nieuwbouw?

De belangen van de omwonenden

In de inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek van 11-02-2022 en 02-05-2022 stelt de gemeente: *Bij elke wijziging van het bestemmingsplan is naast de beleidstoets ook een belanghebbenden toets aan de orde; worden belanghebbenden onevenredig in hun belangen (bezonning van pand en tuin, recht op privacy en geen milieuhinder) geschaad? Sterke intensivering van de bebouwing op het binnenterrein en zeker de schaalsprong van de toren maakt het moeilijk deze vraag negatief te beantwoorden. Bij elke uitwerking van het plan zal dus aangetoond moeten worden dat met deze belangen rekening wordt gehouden.*

Echter de gemeente kan de vereiste belanghebbendentoets niet tonen, zo is de omwonenden gebleken uit een beslissing op een Woo-verzoek; Dit zou door de vergunningverlener tijdens de procedure worden getoetst maar niet inzichtelijk onderbouwd worden vastgelegd een afzonderlijk document. Dit document ontbreekt. Derhalve dient de gemeente alsnog de vereiste inzichtelijk onderbouwde belanghebbendentoets op te stellen om aan te tonen dat belanghebbenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad c.q. dat met hun belangen rekening wordt gehouden. Indien dit niet gebeurt op basis van een zorgvuldige inzichtelijk onderbouwde belanghebbendentoets blijft het bij loze beweringen, zoals tot nog toe het geval is.

Vraag 2: Waarom heeft de gemeente tot nog toe de vereiste belanghebbendentoets niet opgesteld om daarmee naar de omwonenden inzichtelijk onderbouwd aan te tonen dat zij niet onevenredig in hun belangen worden geschaad en dat met hun belangen rekening wordt gehouden?

Hittestress

De nieuwbouw van het Kruisherhotel leidt tot een sterke verstening van het kleine binnenterrein achter het Stuersgebouw waardoor er een hitte-eiland ontstaat en bijgevolg hittestress voor de omwonenden. Hittestress is anno 2024 een belangrijk aandachtspunt in het licht van de klimaatverandering en klimaatadaptatie en zou in de aanvraag/ontwerp omgevingsvergunning uitbreiding Kruisherhotel anno 2024 een belangrijk punt van aandacht dienen te zijn. Om voor de omwonenden onbegrijpelijke redenen is dit helaas niet het geval.

Vraag 3: Draagt de gemeente alsnog zorg dat anno 2024 hittestress een belangrijk aandachtspunt is bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning uitbreiding Kruisherhotel?

Milieuhinder

De nieuwbouw vindt plaats aan de achterzijde van de woningen aan het Herdenkingsplein waar ook de slaapvertrekken van de omwonenden gelegen zijn. Dit gebied heeft de enkelbestemming wonen en is een geluidluw gebied dat volgens de gemeente als zodanig behouden dient te blijven. Milieuhinder, o.a. in de vorm van geluidsoverlast naar de omgeving, verdient daarom extra aandacht en vereist expertise en objectiviteit bij het vaststellen en beoordelen van milieuhinder/geluidsoverlast

Vraag 4: Op welke wijze zorgt de gemeente voor het inschakelen van de vereiste onafhankelijke expertise t.b.v. het vaststellen en beoordelen van de milieuhinder, die ontstaat als gevolg van het uitbreiden van het Kruisherhotel?

Markttechnische en financiële haalbaarheid

ZKA Leisure Consultants heeft in opdracht van de gemeente de "Haalbaarheidsstudie Uitbreidingsplan Kruisherhotel Maastricht" getoetst. ZKA stelt in de "Vervolgtoets uitbreiding Kruisherhotel Maastricht" dat de uitbreiding van de hotelcapaciteit en de toevoeging van een restaurant en zalen markttechnisch en financieel enkel haalbaar zijn bij een uniek hoogwaardig restaurantconcept, toetsbaar middels de sterrenclassificatie hetgeen via de vergunning geborgd zou dienen te worden. Restaurant en feestzaal moeten volgens ZKA voornamelijk draaien op externe gasten (geen hotelgasten). In de ontwerp omgevingsvergunning is m.b.t. een restaurantconcept slechts sprake van een intentieovereenkomst, hetgeen geen enkele garantie biedt.

Vraag 5: Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de conclusies van ZKA Leisure Consultants m.b.t. de markttechnische en financiële haalbaarheid?

Parkeren

De parkeertoets in de ontwerp omgevingsvergunning voldoet niet aan de Nota Parkeernormen 2021. Voor de bezoekers van restaurant en feestzaal zijn o.b.v. de nota minimaal 36 parkeerplekken benodigd.

Vraag 6: Waar moeten de (veelal externe) gasten van restaurant en feestzaal hun auto parkeren?

Feestzaal

Er kunnen grote vraagtekens worden gezet bij het realiseren van een grote feestzaal voor 150 personen in het Stuersgebouw met een koppeling naar het terras voor 40 personen op de binnencour. Daarmee worden belangrijke m2 hoteluitbreiding opgeofferd voor een vooral op externe bezoekers (niet hotelgasten) gerichte accommodatie, die ook nog eens veel verkeer en parkeren aantrekt. Het argument dat er grote behoefte aan is omdat in de westelijke binnenstad zo'n zaal niet aanwezig is klopt niet. Wij memoreren in dit verband de zaalcapaciteit van de grote Sterzaal aan de Bredestraat, de receptiecapaciteit voor 200 personen in de Grote Sociëteit a/h Vrijthof, de zaalcapaciteit van de Momus a/h Vrijthof en de capaciteit van de Sint Janskerk. Ook zijn er gevorderde plannen voor renovatie van het bestaande zalencomplex in de Bonbonnière en heeft de gemeente in april 2023 besloten om voor ca. 15 miljoen euro een Middenzaal voor 350 personen te realiseren in het Theater a/h Vrijthof. Deze bestaande accommodaties en nieuwe initiatieven krijgen er nu - qua behoefte volstrekt niet onderbouwd - een concurrent bij in de feestzaal van het Kruisherhotel alleen omdat zonder deze feestzaal de hoteluitbreiding niet rendabel is, zie het ZKA-rapport.

Vraag 7: Kan de gemeente de behoefte aan een grote feestzaal in de westelijke binnenstad onderbouwen?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block containing multiple instances of 5.1.2e]

Mede namens bewoners/belanghebbenden:

[Redacted list of names and contact information, containing multiple instances of 5.1.2e]

Afschriften van deze brief zijn binnen de gemeente verzonden aan het college van B&W en de gemeentesecretaris

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

**Art. 5.1 lid 2 onderdeel e**

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 2