

**BINNENGEKOMEN  
TEAM POSTBEHANDELING EN  
ARCHIVERING  
D.D. 29-04-2024  
No. 2024-01450 (RAAD)  
No. 2024-01449 (CERK)**

**Van:** 5.1.2e @home.nl <5.1.2e @home.nl>

**Verzonden:** maandag 29 april 2024 14:15

**Aan:** 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>;  
5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl; 5.1.2e  
5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; info <5.1.2e@coenvandergugten.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>;  
5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>;  
5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>;  
5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>;  
5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>;  
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>;  
'5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl'; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e

<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e  
5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>;  
5.1.2e <5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e <5.1.2e  
5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; 5.1.2e  
<5.1.2e @gemeenteraadmaastricht.nl>; Post Gemeente Maastricht <5.1.2e@maastricht.nl>  
CC: 5.1.2e @ziggo.nl; 5.1.2e <5.1.2e @consilio-maastricht.nl>

**Onderwerp:** Domeinvergadering Fysiek 07-04-2024 Ontwerpverklaring van geen bedenking uitbreiding Kruisherhotel

Geachte raadsleden, leden domeinvergadering fysiek

Op 7 mei as. vindt een domeinvergadering fysiek plaats.

Op de agenda staat een politieke bespreking van de verklaring van geen bedenking uitbreiding Kruisherhotel.

Naar aanleiding hiervan doen wij u bijgaande brief toekomen i.c. de reactie van de omwonenden van het Stuersgebouw op de ontwerpverklaring van geen bedenking.

Wij vragen jullie speciale aandacht voor de volgende aspecten:

- Klimaatverandering en hittestress
- Verkeer en parkeren
- Haalbaarheidsstudie en de beoordeling ervan door extern bureau ZKA

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

## Ontwerpverklaring van geen bedenking uitbreiding Kruisherhotel: Reactie omwonenden

### Samenvatting

De omwonenden van het Stuersgebouw zijn voor het betrekken van het Stuersgebouw bij het Kruisherhotel en niet tegen nieuwbouw mits voldoende rekening wordt gehouden met hun belangen. Dit terwijl bedacht moet worden dat het vigerend bestemmingsplan voor additionele gebouwen slechts een hoogte van 3,5 meter toestaat.

De ontwerpverklaring van geen bedenking uitbreiding Kruisherhotel (ontwerp-VVGB) gaat anno 2024 geheel voorbij aan het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering en het creëren van een klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden incl. het voorkómen van hittestress.

Dit is in strijd met de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027; Aan deze gemeentelijke beleidsnota's is de uitbreiding Kruisherhotel niet volledig respectievelijk niet getoetst. Het niet anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering en het niet voorkómen van hittestress voor omwonenden is juridisch zeer aanvechtbaar. Nieuw is de uitspraak van het Europese hof voor de rechten van de mens van 9 april jl. die het tot een mensenrecht maakt dat een gemeente effectieve maatregelen treft om schadelijke gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Dit was bij de dialogogavond op 2 april jl. nog niet bekend.

De bij de ontwerp omgevingsvergunning gevoegde parkeertoets voldoet evident niet aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021 en de verkeertoets bevat onjuistheden.

De markttechnische en financiële haalbaarheid van de uitbreiding Kruisherhotel is niet onderbouwd met een actuele haalbaarheidsstudie – o.a. gebaseerd op een professionele investeringsbegroting - alsook een beoordeling van deze haalbaarheidsstudie door ZKA. De belangen van de omwonenden mogen niet (onevenredig) worden geschaad t.b.v. een plan met grote vraagtekens bij de markttechnische en financiële haalbaarheid!

In het kader van milieuzonering dient tot de woningen aan de achterzijde van het Herdenkingsplein (een geluidluw gebied met enkelbestemming wonen) een richtafstand van 10 meter en niet 0 meter te worden gehanteerd.

De maximaal representatieve bedrijfssituatie (RBS) in de bij de ontwerp omgevingsvergunning behorende bijlage "Geluiduitbreiding naar de omgeving-Activiteitenbesluit Milieubeheer" d.d. 17-04-2024, is niet volledig.

Realisatie van de uitbreiding van het Kruisherhotel is pas voorzien op de middellange termijn. Het verlenen van de vergunning heeft derhalve totaal geen spoedeisend karakter.

De stroomvoorziening in het gebied 6211NX (Kruisherengang) vormt een probleem bij gebrek aan transportcapaciteit, hetgeen niet voor 2028 en wellicht niet voor 2030 zal zijn opgelost.

De conclusies in de aanmeldnotitie m.e.r. zijn onjuist m.b.t. geluid en m.b.t. verkeer en parkeren. Het collegebesluit dat geen m.e.r. is vereist is genomen op grond van de conclusies in de aanmeldnotitie m.e.r..

Bij de ontwerpverklaring van geen bedenking ontbreken de volgende vereiste documenten:

1. Onderzoek naar de schadelijke gevolgen van hittestress voor omwonenden als gevolg van de nieuwbouw op het binnenterrein conform de verplichting van de gemeente om effectieve maatregelen te treffen om schadelijke gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan (een mensenrecht o.b.v. uitspraak Europese hof voor de rechten van de mens van 9 april jl.)
2. Verkeertoets, feitelijk correct en voldoende aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021
3. Overeenkomst (geen intentieovereenkomst) huur voldoende parkeerplaatsen in garage Lenculenhof
4. Haalbaarheidsstudie, feitelijk correct en actueel o.a. gebaseerd op een professionele investeringsbegroting
5. Actuele beoordeling door extern bureau ZKA van een feitelijk correcte en actuele haalbaarheidsstudie
6. Overeenkomst (geen intentieovereenkomst) vestiging kwalitatief hoogwaardig restaurant
7. Positief advies financiële haalbaarheid, zie pagina 3 ontwerpverklaring van geen bedenking
8. Belanghebbendoets (voorwaarde voor wijziging bestemmingsplan Centrum); Getoetst dient te worden of belanghebbenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Het woon- en leefklimaat van omwonenden mag niet onaanvaardbaar worden aangetast, een vereiste voor een goede ruimtelijke ordening.
9. Belangenafweging (voorwaarde voor wijziging bestemmingsplan Centrum); Een objectieve en zorgvuldige afweging van álle belangen (van stad, omwonenden en initiatiefnemer) dient de basis te zijn voor besluitvorming
10. Beleidstoets (voorwaarde voor wijziging bestemmingsplan Centrum)  
Getoetst dient te worden of er geen sprake is van strijdigheid met gemeentelijk (provinciaal/rijks) beleid
11. Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (negatief m.b.t. de luchtbrug)

## **0. De omwonenden van het Stuersgebouw zijn voor het betrekken van het Stuersgebouw bij het Kruisherhotel en niet tegen nieuwbouw mits voldoende rekening wordt gehouden met hun belangen.**

Dit terwijl bedacht moet worden dat het vigerend bestemmingsplan voor additionele gebouwen slechts een hoogte van 3,5 meter toestaat.

## **1. Klimaatverandering, creëren van een klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden en hittestress**

Belangrijke onderdelen van de Omgevingsvisie 2040 m.b.t. klimaatverandering, gezondheid en leefbaarheid zijn:

- Anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering o.a. op het gebied van hittestress
  - Creëren van een toekomstbestendige leefomgeving, gezond en leefbaar voor bewoners, werkers en bezoekers
- Een belangrijk doel van de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027 is het voor omwonenden klimaatbestendig realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door het stellen van duidelijk eisen hieraan. Bij de bestrijding van hittestress wordt maatwerk noodzakelijk geacht met prioriteit voor de versteende gebieden in het centrum. Het coalitieakkoord zet eveneens in op vergroening van de stad met bijzondere aandacht voor het centrumstedelijk gebied om o.a. hittestress tegen te gaan. Echter de uitbreiding van het Kruisherhotel is niet beoordeeld/ getoetst op het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering en het creëren van een klimaatbestendig leefomgeving voor omwonenden.

**Anno 2024 is er in de ontwerp-VVGB totaal geen aandacht voor het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering en het creëren van een klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden incl. het voorkómen van hittestress. Het feit dat er bomen gekapt moeten worden wordt doodgezwegen!**

**Nieuw is de uitspraak van het Europese hof voor de rechten van de mens van 9 april jl. die het tot een mensenrecht maakt dat een gemeente effectieve maatregelen treft om schadelijke gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Dit was bij de dialoogavond op 2 april jl. nog niet bekend.**

Door geen onderzoek te doen naar de schadelijke gevolgen van hittestress voor de omwonenden als gevolg van de nieuwbouw op het binnenterrein en door geen effectieve maatregelen te treffen om de schadelijke gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan, verzaakt de gemeente en handelt de gemeente in strijd met de mensenrechten. De gemeente wil grootschalige nieuwbouw op binnenterreinen juist voorkómen en zal ook bij wonen achter wonen met het oog op klimaatverandering kritisch moeten zijn. De grootschalige bouw van hotelkamers op het binnenterrein achter De Stuers is zelfs een meer dan gemiddeld intensieve vorm van wonen.

## **2. Verkeer en parkeren**

Onderdeel van de ontwerp omgevingsvergunning uitbreiding Kruisherhotel is de “Verkeerstoets Ontwikkeling De Stuers” d.d. 04-04-2024. Deze verkeerstoets beschrijft zowel de ontwikkeling van de verkeersgeneratie als de ontwikkeling van de parkeerbehoefte incl. het voldoen aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021.

De verkeerstoets bevat onjuistheden en voldoet evident niet aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021.

Commentaar en opmerkingen betreffen samengevat:

- De gegevens uit 2019 qua verkeersintensiteit zijn niet geheel betrouwbaar en deels onjuist.
- De verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel bedraagt 156 verkeersbewegingen per dag en niet 68 verkeersbewegingen per dag
- De parkeerbehoefte van het huidige hotel en restaurant (een bestaande situatie) mag niet worden vastgesteld o.b.v. parkeernormen; Hiervoor dient een parkeerdrukmeting te worden uitgevoerd.
- Aannemelijk is dat de huidige parkeercapaciteit van het Kruisherhotel reeds onvoldoende is. Voor de auto's, die momenteel onrechtmatig op het plein rondom het Kruishercomplex staan geparkeerd, dienen ook parkeerplekken te worden gecreëerd.
- De parkeerbehoefte van de hoteluitbreiding met extra kamers, restaurant, terras, feestzaal en kantoor (een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling) dient te worden vastgesteld o.b.v. de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021
- De uitbreiding Kruisherhotel leidt tot een additionele parkeerbehoefte van 54 en niet van 49 parkeerplaatsen
- De additionele parkeerbehoefte t.b.v. hotel en kantoor (15 parkeerplekken) kan worden gerealiseerd in garage Lenculenhof via valet parking
- Er is geen oplossing voor de additionele parkeerbehoefte t.b.v. restaurant, feestzaal en terras (39 parkeerplekken)
- Bij het huidige Kruisherhotel mogen niet nog 8 parkeerplaatsen worden gebruikt voor tijdelijk parkeren.
- Valet-parking op de parking bij Chateau Neercanne is geen reële optie
- Er is geen oplossing voor de 25 parkeerplaatsen die komen te vervallen maar waaraan wel behoefte blijft bestaan
- Er is geen contract voor ten minste tien jaar voor de huur van de parkeerplaatsen in garage Lenculenhof zoals de Nota Parkeernormen 2021 voorschrijft
- Uitbreiding Kruisherhotel leidt tot toenemende verkeersonveiligheid door een toenemend aantal onveilige voertuigbewegingen. De onveilige verkeerssituatie wordt door de gemeente via bebording gefaciliteerd.

Voor een nadere onderbouwing zie notitie “Commentaar Verkeerstoets Ontwikkeling De Stuers d.d. 04-04-2024”.

### **3. Markttechnische en financiële haalbaarheid uitbreiding Kruisherhotel:**

- **Ontbreken van een deugdelijke en actuele haalbaarheidsstudie**
- **Onvoldoende garanties t.a.v. het vereiste hoogwaardig restaurantconcept**

Het ontbreekt aan een deugdelijke en actuele haalbaarheidsstudie van de uitbreiding van het Kruisherhotel. De door Horwath HTL opgestelde "Haalbaarheidsstudie Uitbreidingsplan Kruisherhotel Maastricht" dateert van 02-02-2022 en is niet gebaseerd op een professionele investeringsbegroting en recente rentepercentages. De investeringsbegroting bedraagt € 20.000.000, waarvan € 1.900.000 voor de aankoop van het De Stuersgebouw en € 18.100.000 voor de investering in gebouwen. Deze investeringsbegroting is opgesteld door initiatiefnemer zelf en het bedrag van € 18.100.000 is gebaseerd op de ervaring van de Oostwegel Collection met de renovatie van het huidige in 2005 geopende Kruisherhotel. Bovendien is de haalbaarheidsstudie op veel punten achterhaald.

De haalbaarheidsstudie is door extern bureau ZKA in opdracht van de gemeente beoordeeld en vastgelegd in de "Toets uitbreiding Kruisherhotel Maastricht" en de "Vervolgtoets uitbreiding Kruisherhotel Maastricht". Deze beoordelingen ontbreken bij de stukken bij de ontwerpverklaring van geen bedenking; Dit geldt ook voor het positieve advies omtrent de financiële haalbaarheid, genoemd op pag. 3 ontwerpverklaring van geen bedenking. Aan ZKA is desgevraagd medegedeeld dat een specificatie van de investering in gebouwen onderdeel zou zijn van de aanvraag omgevingsvergunning; Echter bij de ontwerp omgevingsvergunning ontbreekt deze specificatie. Ergo ontbreekt een deugdelijke investeringsbegroting en bijgevolg ontbreekt een deugdelijke haalbaarheidsstudie.

ZKA heeft reeds geconcludeerd 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. ZKA acht het cruciaal de via de vergunning te borgen eisen toetsbaar te kwalificeren/ te kwantificeren incl. het vastleggen van de handhavingwijze. M.b.t. het kwalitatief hoogwaardige restaurant is slechts sprake van een intentieovereenkomst. Hoewel van weinig waarde, zoals eerder gebleken, dient deze toch bij de stukken te worden gevoegd.

**De markttechnische en financiële haalbaarheid uitbreiding Kruisherhotel dient te worden onderbouwd met een actuele haalbaarheidsstudie - o.a. gebaseerd op een professionele investeringsbegroting – en een beoordeling van deze haalbaarheidsstudie door ZKA. De belangen van de omwonenden mogen niet worden geschaad t.b.v. een plan met grote vraagtekens bij de markttechnische en financiële haalbaarheid.**

### **4. Milieuzonering**

De achterzijde van het Herdenkingsplein is een geluidluw gebied dat de gemeente wil behouden in het drukke centrum. Het gebied met de hier gelegen woningen incl. de tuinen heeft enkelbestemming wonen. In het kader van milieuzonering dient tot een geluidluw gebied met enkelbestemming wonen een richtafstand van 10 meter en niet 0 meter te worden gehanteerd.

### **5. Geluiduitbreiding naar de omgeving**

De maximaal representatieve bedrijfssituatie (RBS) in de bij de ontwerp omgevingsvergunning behorende bijlage "Geluiduitbreiding naar de omgeving-Activiteitenbesluit Milieubeheer" d.d. 17-04-2024, is niet volledig. De entree/ uitgang van de feestzaal is gelegen in de steeg direct grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan het Herdenkingsplein. Aankomst en met name vertrek van gasten op het einde van het feest zal met het nodige stemgeluid gepaard gaan waarbij de steeg ook nog eens geluidversterkend als klankkast zal werken. Dit stemgeluid is niet opgenomen in de RBS en daarmee geen onderzochte bron van geluid. N.B. De ontwerpverklaring van geen bedenking vermeldt op pagina 5 dat door de situering van de entrees er geen directe overlast voor omwonenden ontstaat. Dit is niet te rijmen met de entree van de feestzaal in de steeg! Bij de geluiduitbreiding naar de omgeving wordt het geluidsniveau berekend voor enkele maatgevende toetspunten. De woningen aan het Herdenkingsplein, die het meest nabij de hoteluitbreiding zijn gelegen (13A, 13D, 14A, 15A en 15D), zijn hier niet in meegenomen.

### **6. Realisatietermijn uitbreiding Kruisherhotel**

De realisatie van de uitbreiding van het Kruisherhotel is pas voorzien op de middellange termijn, zie onderstaande passage uit het verslag van de Horecawerkgroep d.d. 29-11-2023:

*De aanvrager vraagt de gemeente om nu al medewerking te verlenen aan het initiatief, waarbij de realisatie hiervan niet meteen zal plaatsvinden, maar is voorzien op de middellange termijn. In overleg met de vergunningverlener is afgesproken om de aanvraag nu in behandeling te nemen, zodat nu duidelijkheid gegeven kan worden over het totaalplan en deze niet op te delen in kleinere onderdelen middels deelbesluiten.*

Het feit dat de realisatie van de uitbreiding van het Kruisherhotel pas is voorzien op de middellange termijn betekent dat het **verlenen van de vergunning totaal geen spoedeisend karakter** heeft.

De vraag is dan ook waarom de gemeente zoveel haast maakt met de vergunningverlening. Temeer daar dit een juist verloop van het proces van vergunningverlening in de weg staat. De gemeente kan nu immers onvoldoende beoordelen of op de middellange termijn aan de vereiste voorwaarden wordt voldaan. Hierbij o.a. te denken aan een juiste investeringsbegroting t.b.v. de haalbaarheidsstudie, een juiste beoordeling van de behoefte aan de uitbreiding van de hotelcapaciteit op 5-sterren niveau, een juiste beoordeling van de behoefte aan een feestzaal in dit deel van de stad, het benutten van toekomstige kansen voor hergebruik van bestaande panden in de omgeving, het voldoen aan in de tussentijd veranderende regelgeving (klimaatbeheersing en milieu!) en het borgen in de vergunning van een uniek hoogwaardig restaurantconcept, toetsbaar middels de sterrenclassificatie.

## **7. Stroomvoorziening**

De stroomvoorziening in het gebied 6211NX (Kruisherengang) vormt een probleem bij gebrek aan transportcapaciteit, hetgeen niet voor 2028 en wellicht niet voor 2030 zal zijn opgelost.

Alle aanvragen van grootzakelijke klanten voor transport van afname via een bestaande of nieuwe aansluiting worden afgewezen en komen op een wachtlijst. Het stellen van prioriteiten m.b.t. de stroomvoorziening is de komende jaren een bittere noodzaak en een hotel zal hierbij niet de hoogste prioriteit genieten.

## **8. Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)**

Het advies van de RCE is negatief m.b.t. het realiseren van de luchtbrug;  
Advies dient aan de ontwerpverklaring van geen bedenking te worden toegevoegd.

## **9. Bouwhoogte nieuwbouw**

De nieuwbouw omvat 6 bouwlagen en niet 3 bouwlagen, zie definities bestemmingsplan Centrum

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

Het college van B&W heeft - op grond van de conclusie in de aanmeldnotitie m.e.r. dat van de voorgenomen activiteiten geen nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht - besloten dat voor de aanvraag uitbreiding Kruisherhotel geen m.e.r. is vereist. Echter de conclusies in de aanmeldnotitie m.b.t. geluid en m.b.t. verkeer en parkeren zijn onjuist. Klimaatverandering en hittestress worden in het geheel niet aan de orde gesteld.

## **11. Voorwaarden voor wijziging van het bestemmingsplan Centrum: Belanghebbendoets, belangenafweging en beleidstoets**

Voorwaarden voor een wijziging van het bestemmingsplan Centrum zijn naast een goede ruimtelijke ordening het opstellen van de volgende documenten:

### **1. Belanghebbendoets**

Middels een gedegen toets dient onderbouwd te worden beoordeeld of belanghebbenden al of niet onevenredig in hun belangen worden geschaad, hetgeen in een document moet worden vastgelegd.

Er kan niet worden volstaan, zoals nu het geval is, met niet onderbouwde loze beweringen dat belanghebbenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad, zie pagina's 3, 4 en 6 ontwerpverklaring van geen bedenking. Voor een goede ruimtelijke ordening mag het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet onaanvaardbaar worden aangetast. Dit betreft met name hittestress, milieuhinder in het bijzonder geluidhinder, aantasting van de privacy vanwege inkijk in tuinen en woningen, aanzienlijk minder uitzicht, aanzienlijk minder zonlicht, horizonvervuiling i.c. ontsierende aanblik van de (21m) hoge massieve stenen nieuwbouw en lichthinder

### **2. Belangenafweging**

Een objectieve en zorgvuldige afweging van álle belangen (van stad, omwonenden en initiatiefnemer), vast te leggen in een document, dient de basis te zijn voor de besluitvorming. Er kan niet worden volstaan, zoals nu het geval is, met niet onderbouwde loze beweringen dat álle belangen tegen elkaar afwegende het voorstel tot uitbreiding aan de raad kan worden voorgelegd c.q. dat belangenafweging heeft plaatsgevonden, zie pagina's 3 en 6 respectievelijk pagina 10 ontwerpverklaring van geen bedenking.

### **3. Beleidstoets**

Getoetst dient te worden of er geen sprake is van strijdigheid met gemeentelijk (provinciaal/rijks) beleid. Middels een gedegen beleidstoets dient onderbouwd te worden vastgesteld of en in welke mate de uitbreiding van het Kruisherhotel strijdig is met gemeentelijk (provinciaal/rijks) beleid, hetgeen in een document moet worden vastgelegd. De ontwerp omgevingsvergunning uitbreiding Kruisherhotel is in ieder geval strijdig met de Omgevingsvisie Maastricht 2040, de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027 en de Nota Parkeernormen 2021, zie de hoofdstukken 2 en 4 van deze notitie.

Belanghebbendoets, belangenafweging en beleidstoets zijn niet in een (apart) document vastgelegd.

Er is niet voldaan aan de voorwaarden voor een wijziging van het bestemmingsplan Centrum.

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 2 3 4 5 6