



HOTELS & RESTAURANTS

OOSTWEGEL
COLLECTION®

Informatiedocument Oostwegel Collection

Document ten behoeve van de domeinvergadering Fysiek d.d. 7 mei 2024, informatiesessie uitbreiding Kruisherhotel; toelichting op een aantal vragen van aantal omwonenden zoals in het document: 'Ontwerpverklaring van geen bedenking uitbreiding Kruisherhotel: Reactie omwonenden 240429' is opgenomen.

Datum: 3-5-2024



Reactie ‘verklaring van geen bedenking uitbreiding Kruisherhotel: Reactie omwonenden 240429’.

Een aantal omwonenden heeft een vragenlijst gericht aan de aan de domeinvergadering fysiek d.d. 7 mei a.s. deelnemende raadsleden met het verzoek deze vragen tijdens de vergadering aan de orde te stellen. Omdat we betrokken zijn en bekend zijn met de materie, geven wij graag onze reactie op een aantal van de betreffende vragen. We benadrukken hierbij dat het gaat om onze eigen reactie op de betreffende vragen.

Vraag 1: Klimaatverandering, creëren van een klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden en hittestress

Reactie Oostwegel Collection:

Wij verwijzen graag naar de ruimtelijke onderbouwing en plannen. Wij kunnen bevestigen dat duurzaamheid een belangrijke bouwsteen van het gebouwontwerp is. Zo dragen de toepassing van groene daken en zonnepanelen bij aan de groenblauwe structuur in de omgeving, ze gaan oververhitting van het gebouw tegen, en kunnen tegelijkertijd ook dienen als waterbuffer bij extreem weer. Door in het ontwerp rekening te houden met het opvangen en hergebruiken van regenwater kan tevens ook wateroverlast voorkomen worden. Dat zijn daarmee twee zaken die bij klimaatadaptatie spreken. Ook wordt het binnenterrein vergroend met plantenbakken met verse kruiden en bloemen op de binnenplaats en het toevoegen van hogere bomen op het binnenterrein die bijdragen aan het creëren van schaduw, en dus koeling van zowel het gebouw als de binnenplaats.





Het efficiënt inregelen van installaties, het gebruik van energiezuinige installaties en installaties die warmte in het gebouw kunnen hergebruiken, dragen bij aan de vermindering van warmte dat het gebouw verlaat. Ook zal worden gestuurd op het gedrag van de gebouwgebruiker, dus het bewustzijn is daarbij een belangrijk punt.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt ook in dit kader uiteindelijk getoetst aan de Wabo, meer in het bijzonder aan de vraag of dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. En daarvan is sprake.

Vraag 2: Verkeer en parkeren

Reactie Oostwegel Collection:

Onderstaand de beantwoording op de opmerkingen/vragen (met verwijzing naar het feit dat gelijklopende bezwaren succesvol zijn weerlegd bij de Raad van State bij het bezwaar van project Calvarieklooster/Abtstaat 2.):

- *Aantal omwonenden stelt: De gegevens uit 2019 qua verkeersintensiteit zijn niet geheel betrouwbaar en deels onjuist.*

Reactie Oostwegel Collection (OC): Om de verkeersintensiteiten op het wegennet in de omgeving van het plan te bepalen, zowel in de huidige situatie als in de autonome situatie in respectievelijk 2019 en 2032, is gebruik gemaakt van het verkeersmodel Icity (versie 1.3.15). Icity is een applicatie voor het bouwen, presenteren en analyseren van geluidsmodellen. Meer dan vijftig Nederlandse gemeenten, waaronder bijvoorbeeld Maastricht, Heerlen, Eindhoven en Veldhoven, maken gebruik van de applicatie. De kracht van Icity is dat alle benodigde informatie (databestanden van zowel verkeer als ruimtelijke omgeving) direct voorhanden zijn en jaarlijks worden geactualiseerd. Icity is daarmee een betrouwbaar model gebleken.

- *Aantal omwonenden stelt: De verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel bedraagt 156 verkeersbewegingen per dag en niet 68 verkeersbewegingen per dag.*

Reactie OC: De verkeersgeneratie van de uitbreiding van het Kruisherhotel bedraagt maximaal 68 verkeersbewegingen per dag. Het verschil tussen beide getallen is de onjuiste optelling van de huidige situatie (88 verkeersbewegingen) en de toekomstige uitbreiding (68 verkeersbewegingen). De huidige situatie is namelijk reeds opgenomen in het verkeersmodel Icinity, de toekomstige uitbreiding nog niet. Een deel van de 68 extra verkeersbewegingen betreft verkeer van/naar de bestaande parkeergarage Lenculenhof. Dit betreft geen openbare garage. De te huren parkeerplaatsen zijn reeds in gebruik bij andere huurders en krijgen door dit plan dan ook een huurder. De verkeersbewegingen van/naar deze garage zitten dus reeds in het gehanteerde verkeersmodel Icinity (versie 1.3.15). De toename van het aantal verkeersbewegingen zal in de praktijk dan ook lager zijn.

- *Aantal omwonenden stelt: 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.*

Reactie OC: Er is gekozen om de huidige parkeersituatie van het hotel op de gangbare wijze inzichtelijk te maken op basis van parkeernormen en niet middels een parkeerdrukmeting. Een parkeerdrukmeting zou namelijk alleen inzicht geven in de totale parkeervraag van alle bestemmingen in de directe omgeving van het hotel. Met behulp van tellingen is het namelijk niet mogelijk om te bepalen welke voertuigen verbonden zijn aan het hotel en welke aan andere functies in het gebied, zoals woningen.

- *Aantal omwonenden stelt: 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.*

Reactie OC: Auto's van gasten worden geparkeerd middels valet-parking in de parkeergarage Lenculenhof. Daarmee wordt oneigenlijk gebruik van parkeerplaatsen en/of het plein rondom het Kruishercomplex voorkomen. De noodzaak om in het kader van dit plan extra parkeerplaatsen te realiseren is dan ook niet aanwezig.

- *Aantal omwonenden stelt: 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*

Reactie OC: Er is gebruik gemaakt van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021.

- *Aantal omwonenden stelt: De uitbreiding Kruisherhotel leidt tot een additionele parkeerbehoefte van 54 en niet van 49 parkeerplaatsen*

Reactie OC: Op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021 en het bouwprogramma zijn afgerond 49 parkeerplaatsen nodig.

- *Aantal omwonenden stelt: Er is geen oplossing voor de additionele parkeerbehoefte t.b.v. restaurant, feestzaal en terras (39 parkeerplekken)*

Reactie OC: De multifunctionele ruimte is al meegenomen in de parkeerbalans en dient als een ondersteunende voorziening van het hotel. Indien er desondanks toch tijdelijk extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan kan aanvullend via de inzet van valet-parking gebruik worden gemaakt van de bij initiatiefnemer in bezit zijnde parking met een capaciteit van ca. 110 parkeerplaatsen gelegen aan de Cannerweg nabij Chateau Neercanne. Deze parkeerplaats kan te allen tijde gebruikt worden waaronder in geval van een eventuele piekbelasting in het gelijktijdig gebruik van het hotel en de multifunctionele accommodatie op te vangen.

- *Aantal omwonenden stelt: Bij het huidige Kruisherhotel mogen niet nog 8 parkeerplaatsen worden gebruikt voor tijdelijk parkeren.*

Reactie OC: Deze parkeerplaatsen mogen wel worden ingezet voor tijdelijk parkeren.

- *Aantal omwonenden stelt: Valet-parking op de parking bij Chateau Neercanne is geen reële optie*

Reactie OC: Mede op basis van de inzet van valet-parking kan op piekmomenten in de parkeervraag worden voorzien. Het stelt de initiatiefnemer in staat om auto's elders te parkeren als er onverwacht geen ruimte beschikbaar is in de parkeergarage Lenculenhof. Er zijn talloze voorbeelden waarbij het heel normaal is het principe van valet-parking in te zetten, zo ook in Amsterdam waar hotels buiten de stad parkeren en bijvoorbeeld gebruik maken van de diensten van Schiphol Valet Parking Service. Dichter bij huis heeft het Grand Hotel Maastricht de Griend als parkeerplaatslocatie genoemd. Dus dit is zeer reëel en helemaal in eigen beheer. En omdat de initiatiefnemer zelf de valet-parking initieert en beschikt over de parking bij Château Neercanne, kan actief worden gestuurd.

- *Aantal omwonenden stelt: Er is geen oplossing voor de 25 parkeerplaatsen die komen te vervallen maar waaraan wel behoefte blijft bestaan*

Reactie OC: In het plangebied komen 25 parkeerplaatsen te vervallen welke nu bedoeld zijn voor de huidige invulling van het Stuerscomplex, zoals docenten en medewerkers. Gezien sprake is van een functiewijziging, komt de huidige parkeerbehoefte te vervallen en is er geen noodzaak om deze parkeerplaatsen te compenseren.

- *Aantal omwonenden stelt: Er is geen contract voor ten minste tien jaar voor de huur van de parkeerplaatsen in garage Lenculenhof zoals de Nota Parkeernormen 2021 voorschrijft*

Reactie OC: De met de eigenaar van Lenculenhof overeengekomen intentieovereenkomst zal te zijner tijd worden omgezet in een huurovereenkomst voor een periode van 10 jaar. Als gesteld kan initiatiefnemer evenwel te allen tijde gebruikmaken van de parkeerfaciliteit gelegen bij Château Neercanne en daarmee voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

- *Aantal omwonende stelt: Uitbreiding Kruisherhotel leidt tot toenemende verkeersonveiligheid door een toenemend aantal onveilige voertuigbewegingen. De onveilige verkeerssituatie wordt door de gemeente via bebording gefaciliteerd.*

Reactie OC: De realisatie van het projectgebied De Stuers zorgt voor een geringe toename van de verkeersintensiteiten op de wegen. In de praktijk zal deze toename en binnen de natuurlijke fluctuaties van de verkeersintensiteiten op de genoemde wegen vallen. Daarnaast verandert de wegenstructuur van het gebied niet, de huidige één/tweerichting regimes blijven behouden. Vanuit dit perspectief heeft het project nauwelijks tot geen impact op de omgeving, verkeersveiligheid, en dus ook niet op het gebruik, de functie en de inrichting van de wegen.

Vraag 3: Markttechnische en financiële haalbaarheid uitbreiding Kruisherhotel

Reactie Oostwegel Collection:

Vooropgesteld, een haalbaarheid(ladder)onderzoek is bedoeld om te voorkomen dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling leidt tot leegstand. Leegstand heeft immers een negatieve impact op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Derhalve dient een ladderonderzoek inzicht te geven in de actuele (regionale) behoefte aan de voorziene ruimtelijke ontwikkeling.

Onderdeel 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing gaat in op de Ladder voor duurzame verstedelijking, zich baserend op de haalbaarheidsstudie van Horwath uit 2022 en de beoordeling daarvan door ZKA. Voorts is het initiatief positief beoordeeld door de themagroep vrijetijdseconomie (VTE) op 23 februari 2022. Betreffende rapporten hebben nog steeds actualiteitswaarde.

Voorts moet worden gewezen op het feit dat Oostwegel Collection de ambitie heeft om de gastronomische toppositie in Nederland en de Euregio te bekleden. Dat is met name gefocust op de kwaliteit van de producten, de bereidingswijze en de stijl van service. Met haar eigen wijngaarden waar onze huiswijnen van gemaakt worden en de moestuinen kunnen we ook het restaurant in de stad beleveren. Dat maakt het zowel een samenhangend geheel voor de gehele Oostwegel Collection als ook een mooie lokale touch voor een hotel met restaurant in het midden van de stad. Het F&B concept is heel belangrijk voor de concurrentiepositie en aantrekkingskracht van het Kruisherhotel en daarmee ook direct gelinkt aan een goede bezetting van hotelkamers. Een hoge kwaliteit bar en restaurant is één van de belangrijkste basiselementen voor gasten uit het lifestyle en luxe segment.

De ambitie die we nastreven voor het concept in 'Sociëteit de Stuers' is van een Michelin-sterren niveau. Maar wat als die intentieovereenkomst met de Sergio Herman Group nou niet wordt omgezet in een definitieve samenwerkingsovereenkomst? Dan gaat Oostwegel Collection aan de slag om iets unieks neer te zetten met een andere partner en/of met eigen kennis die wij in huis hebben. Zij heeft bewezen succes met onderscheidende concepten, denk aan Château Neercanne waar het restaurant een Michelinster heeft en l'Auberge een Michelin Bib Gourmand. Op Château St. Gerlach heeft het nieuwe restaurantconcept Les Salons een hele nieuw draai en beleving gekregen voor onze gasten en ook het concept Burgemeester Quicx is op landgoed Château St. Gerlach onderscheidend. Restaurant Pirandello in Landgraaf en gevestigd in ons hotel Winselerhof is al sinds jaar en dag bekend als een van de beste Italiaanse geïnspireerde restaurants van Nederland. Kortom, Oostwegel Collection gaat altijd voor kwaliteit en constantheid van kwaliteit. Zij zal een nieuw trendsettend concept neerzetten. Het heeft zich dus nog niet elders bewezen.

Vraag 4: Milieuzonering

Reactie Oostwegel Collection:

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

richtafstand die hoort bij gemengd gebied te hanteren, zijnde 0 meter. Tevens zij opgemerkt dat de door een aantal omwonenden gebruikte term 'geluidluw gebied' geen wettelijke term is. Deze term leidt in elk geval niet tot een andere beoordeling in het kader van milieuzonering. Daar is nergens in de wet-/regelgeving een grondslag voor te vinden.

Vraag 5: Geluiduitbreiding naar de omgeving ((1) waarom is niet bij alle woningen aan het Herdenkingsplein de geluidbelasting bepaald en (2) de maximaal representatieve bedrijfssituatie is niet volledig)

Reactie OC (1)

Uit de genoemde verklaring blijkt dat het specifiek gaat over de woningen Herdenkingsplein 13A, 13D, 14A, 15A en 15D. Deze woningen zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek en de geluidbelasting op deze woningen is inzichtelijk gemaakt. Voor de ligging van de rekenpunten wordt verwezen naar figuur 4 of 5 en bijlage 4 (met name figuur 1 en 2) uit het rapport SLM020721.NOT005v7_DO Geluidsuitbreiding naar de omgeving_def d.d. 17 april 2024.

De volgende rekenpunten zijn op basis van de gegevens in de BAG viewer de genoemde adressen:

- Rekenpunt woning 1, Herdenkingsplein 13A en 13D;
- Rekenpunt woning 2, Herdenkingsplein 14A;
- Rekenpunt woning 3, Herdenkingsplein 15A en 15D.

De berekende geluidbelastingen op de gevels van deze woningen zijn opgenomen in bijlage 3 van het desbetreffende rapport.

Reactie OC (2)

Melding Activiteitbesluit:

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Overeenkomstig artikel 2.18 lid 1 sub a blijft bij het bepalen van de geluidsniveaus buiten beschouwing het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein. De steeg waarop de zij ingang uitkomt is onverwarmd en onoverdekt en kan, gezien het direct zicht op de openbare weg, niet beschouwd worden als een binnenterrein. Om die reden is het komen en gaan van gasten via die ingang buiten beschouwing gelaten.

Ruimtelijk-planologisch:

In de bestaande situatie is op dezelfde locatie al een in- en uitgang voor het gebouw aanwezig en planologisch toegestaan. In de huidige situatie kunnen al mensen via deze weg het pand verlaten. Ruimtelijk-planologisch verandert er op dit punt niets en behoeft dit ook geen afweging. Daarenboven, gezien de aard van de bezoekers van het Kruisherhotel is het niet de verwachting dat toekomstige bezoekers die het pand verlaten via de zij ingang meer overlast veroorzaken dan de huidige gebruikers die het pand verlaten via de zij ingang.

Er is dus geen reden, noch vanuit het Activiteitenbesluit, noch vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt, om het gebruik van deze zijingang niet toe te staan.

Vraag 6: Realisatietermijn uitbreiding Kruisherhotel

Reactie Oostwegel Collection:

Aanvrager Oostwegel Collection zou de vergunning het liefst zo vlot mogelijk willen verkrijgen om daarmee vervolgens ook de bouw te kunnen starten. Echter heeft Oostwegel Collection opgemerkt wellicht rekening te moeten gaan houden met een door een aantal omwonenden op te starten juridische procedure incl. de gang naar de Raad van State. En in dat geval kost het extra doorlooptijd. Meer is niet opgemerkt en kan er dan ook niet van worden gemaakt.

Vraag 8: Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) brug

Reactie Oostwegel Collection:

De uiteindelijke uitwerking van de luchtbrug is door de Welstands- en Monumentencommissie positief beoordeeld. En daarbij afgeweken van het RCE-advies. We verwijzen hierbij graag naar de toelichting van de Welstands- en Monumentencommissie.

Vraag 9: Bouwhoogte nieuwbouw

Reactie Oostwegel Collection:

Wij verwijzen graag naar de ruimtelijke onderbouwing en de al eerder ten behoeve van de vorige domeinvergadering verstrekte toelichting over bouwhoogten en aansluiting op de bestaande goothoogte van het Stuersgebouw.

Vraag 10: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Reactie Oostwegel Collection:

De vormvrije m.e.r.-beoordeling van Arcadis van 4 april 2024 is gebaseerd op de onderliggende onderzoeken die in opdracht van Oostwegel Collection zijn uitgevoerd als onderleggers voor de ruimtelijke onderbouwing. Het simpelweg stellen dat deze onderzoeken onjuist zijn, volstaat niet. Ten aanzien van de aspecten geluid en verkeer/parkeren is separaat gereageerd in dit document.

Vraag 11: Voorwaarden voor wijziging van het bestemmingsplan Centrum (Belanghebbendetoets, belangenafweging en beleidstoets)

Reactie Oostwegel Collection:

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Denk hierbij aan geluid, geur, lucht, schaduw, verkeer, hittestress en privacy. Op zich hoeft een bepaalde mate van negatieve invloed van een ontwikkeling op de omgeving geen strijdigheid op te leveren met een goede ruimtelijke ordening. Alleen wanneer sprake is van een onevenredige beïnvloeding van het woon- en leefklimaat, kan het bevoegd gezag oordelen dat dit strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van geluid/geur gelden objectieve normen. Wordt daarbinnen gebleven dan is in ieder geval geen sprake van onevenredigheid. Ten aanzien van schaduw/hittestress kan een zekere toename van schaduwwerking/hittestress en afname van privacy aanvaardbaar zijn.

Voor de uitbreiding van het Kruisherhotel heeft te gelden dat deze voldoet aan de geluid-/lucht-/geur en verkeers-/parkeernormen en dus niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Voor privacy geldt dat wonen in de binnenstad tot gevolg heeft dat een mate van inbreuk op de eigen privacy ten gevolge van een project aanvaard moet worden. In casu zijn met het oog op privacy beperkingen aangebracht (geen fitness in de nok van het nieuw te bouwen gedeelte; gevelramen vallen terug). De schaduwwerking van het project beperkt zich ten aanzien van een aantal appartementen tot de ochtenduren en wordt daarmee acceptabel geacht.

Hiermee voorziet het project met onderliggende stukken in een voldoende mate van afweging van de betrokken belangen.