

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 29-07-2024
No. 2024-02648 (Raad)
No. 2024-02649 (CERK)**

college van burgemeester en wethouders
en
gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

persoonlijk afgegeven / tevens per e-mail: post@maastricht.nl

Plaats/datum Maastricht, 29 juli 2024
Betreft nadere mot zwzen ontwerpbesluiten uitbreiding Kruisherhotel
Ons kenmerk 24/67
Uw kenmerk -

Geacht college,
Geachte leden van de gemeenteraad,

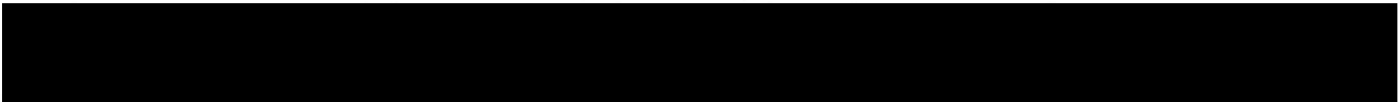
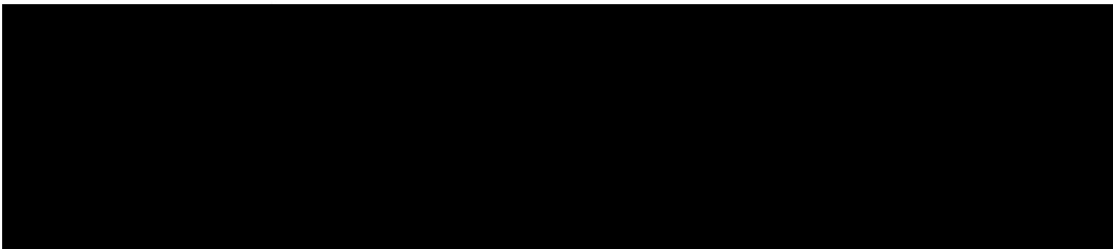
Hartelijk dank voor de ontvangstbevestiging die uw planjuriste, mevrouw Dupont, per e-mail van 17 juli jongstleden namens beide bestuursorganen verzond. Bijgaand treft u de (nadere) motivering van de tegen beide ontwerpbesluiten ingediende zienswijzen aan.

- **bijlage** – motivering zienswijzen

Aangezien nagenoeg alle zienswijzen betrekking hebben op de activiteit 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening' is daarbij geen onderscheid gemaakt in zienswijzen die de *ontwerpvergunning* en zienswijzen die de *ontwerpverklaring van geen bedenkingen* betreffen.

Graag verneem ik van het college zo spoedig mogelijk op welk moment u welke stap op weg naar definitieve besluitvorming in de raad (het besluit omtrent de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen) beoogt te zetten. Cliënten willen begrijpelijkerwijs op de hoogte te zijn van de actuele planning, zodat zij eventuele verdere acties daarop kunnen afstemmen.

Graag van u vernemend en alvast bedankt voor de aan deze brief en zienswijzen te besteden aandacht,



Zienswijze

Ontwerp-omgevingsvergunning De Stuers

(Zaaknummer gemeente: Z2023-00001185)

en

Zienswijze

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen De Stuers



**Opgesteld door
Omwonenden De Stuers en Calvariestraat 4/4A**

Datum: 29-07-2024

College van Burgemeester en Wethouders Maastricht
en
Gemeenteraad Maastricht

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Betreft: Zienswijzen omwonenden De Stuers en Calvariestraat 4/4A m.b.t.:

- Ontwerp-omgevingsvergunning De Stuers (zaaknummer gemeente: Z2023-00001185)
- Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen De Stuers

Geacht college,
Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de zienswijzen van de omwonenden van De Stuers en Calvariestraat 4/4A betreffende:

- Ontwerp-omgevingsvergunning De Stuers (zaaknummer gemeente: Z2023-00001185)
- Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen De Stuers

Als omwonenden tekenen wij middels deze zienswijzen bezwaar aan tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

De zienswijzen bevatten de successievelijke bezwaren en de daarmee samenhangende vereisten voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Voorzover u onze bezwaren/ vereisten niet mocht onderschrijven gelieve u dit per onderdeel helder te motiveren / te onderbouwen.

Bij het verwijzen naar documenten gelieve u helder aan te geven naar welk onderdeel van het betreffende document – inclusief paginanummer – verwezen wordt.

Tenslotte,

- Wij willen u attenderen op de uitspraak van de Raad van State op 26 juni jl. inzake het “Bestemmingsplan Palace Wijck e.o.”. De uitspraak bevat meerdere onderdelen, die voor de beoordeling van het ontwerpbesluit relevant zijn en bij de definitieve beslissing daarover meegewogen zouden moeten worden. U zie bijlage 2.
- De vraag is of de gemeente geen financieel risico loopt vanwege het feit dat in de anterieure overeenkomst de garantstelling voor het compenseren van de planschade wordt afgegeven door Landgoed Corneli B.V.; Landgoed Corneli B.V. heeft in 2022 niet kunnen voldoen aan de met huisbankier ING overeengekomen convenanten. De current ratio van Landgoed Corneli B.V. bedroeg in 2022 slechts 0,79, hetgeen onder de gezonde norm is om op korte termijn aan de kortlopende betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Over het jaar 2023 zijn de stukken momenteel nog niet gedeponerd.

Inhoud:

1. Visie omwonenden op de totstandkoming van het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring	pag. 5
2. Samenvatting	pag. 9
3. Ruimtelijke ordening	pag. 22
3.1. Onevenredig schaden belangen omwonenden/ aantasten woon- en leefklimaat omwonenden	pag. 22
3.2. Aantonen passen bouwplan binnen de beleidskaders van de gemeente (beleidstoets)	pag. 22
3.3. Goede stedenbouwkundige inpassing	pag. 23
3.3.1. Stedenbouwkundige inpassing bebouwing locatie De Stuers (rapport Rein Geurtsen)	pag. 24
3.4. Onderbouwing aanvaardbaarheid afwijken van het bestemmingsplan	pag. 25
3.4.1. Beperken overlast	pag. 25
3.5. Feestzaal	pag. 26
3.6. Kantoorfunctie	pag. 26
3.7. Aantasting monumentaal erfgoed (luchtbrug)	pag. 26
3.8. Zienswijze	pag. 27
4. Klimaatverandering, creëren klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden en hittestress	pag. 31
4.1. Algemeen	pag. 31
4.2. Zienswijze	pag. 32
5. Financiële haalbaarheid: Knock-out criterium toetsingskader hotels Maastricht	pag. 34
5.1. Hotelbeleid gemeente Maastricht	pag. 34
5.2. Haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherrenhotel (Horwath): Financiële haalbaarheid	pag. 34
5.3. Analyse vaststellen financiële haalbaarheid door Horwath	pag. 35
5.4. Toets aan het gemeentelijk hotelbeleid/ toetsingskader (financiële haalbaarheid)	pag. 35
5.5. ZKA-toetsen	pag. 35
5.6. Voorwaarden markttechnische en financiële haalbaarheid (ZKA)	pag. 36
5.7. Analyse actuele behoefte aan voorgenomen stedelijke ontwikkeling / ladder voor duurzame verstedelijking	pag. 36
5.8. Zienswijze	pag. 36
6. Verkeer en parkeren	pag. 39
6.1. Algemeen	pag. 39
6.2. De ontwikkeling van de verkeersgeneratie	pag. 39
6.3. De ontwikkeling van de parkeerbehoefte / voldoen aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen	pag. 39
6.4. Overig	pag. 41
6.5. Zienswijze	pag. 42
7. Milieu	pag. 45
7.1. Motiveren van een goede ruimtelijke ordening in het kader van verstoring / geluiduitbreiding naar de omgeving	pag. 45
7.2. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.	pag. 46
7.3. Uitwerken bepalingen eindadvies principeverzoek	pag. 47
7.4. Zienswijze	pag. 48

8. Bestemmingsplan Centrum	pag. 51
8.1. Algemeen	pag. 51
8.2. Afwijken van het bestemmingsplan	pag. 52
8.3. Zienswijze	pag. 54
9. Overig	pag. 56
9.1. Haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherhotel bureau Horwath	pag. 56
9.2. Realisatie / ingebruikname uitbreiding Kruisherhotel op middellange termijn	pag. 56
9.3. Eigendomsgrens	pag. 56
9.4. Zienswijze	pag. 56
10. Conclusie ontwerpbesluit en goedkeuring bouwplan	pag. 57

Bijlagen:

1. Conclusie ontwerpbesluit	pag. 58
2. Uitspraak van de Raad van State van 26 juni 2024 over het "Bestemmingsplan Palace Wijck e.o."	pag. 61
3. Luchtbrug tussen Kruishercomplex en Sociëteit De Stuers: Deskundigen monumentaal erfgoed	pag. 62
4. RHO Adviseurs: Second Opinion Verkeerskundige Onderbouwing Calvariënberg: Uitbreiding Kruisherhotel (pagina 1,9 en 10)	pag. 65
5. Rein Geurtsen (stedenbouwkundige): Stedenbouwkundige inpassing bebouwing locatie De Stuers Maastricht Reeds in uw bezit	



N.B.: Ontwerp-omgevingsvergunning De Stuers (zaaknummer gemeente: Z2023-00001185) wordt verder ontwerpbesluit genoemd.

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen De Stuers wordt verder ontwerpverklaring genoemd

1. Visie omwonenden op de totstandkoming van het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring

Omwonenden zijn geen tegenstander van het betrekken van het Stuersgebouw bij het Kruisherhotel, echter binnen de door de gemeente in 2021 vastgestelde grenzen voor een goede ruimtelijke ordening / het ruimtelijk kader voor een mogelijke wijziging van het geldende bestemmingsplan, waarbij de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden geschaad en het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig wordt aangetast. Tevens is het van belang dat een verbetering in plaats van een verslechtering van milieu en gezondheid actief vorm wordt gegeven met het oog op de noodzakelijke klimaatadaptie, wetende dat de locatie al hoog (oranje) scoort op de hittekaart van de stad. In dit verband is ook meer onderzoek noodzakelijk naar hergebruik van bestaande gebouwen voor de uitbreiding, zoals voorgesteld door de eerste omgevingstafel en – voorzover het hergebruik van monumentale en beeldbepalende panden betreft- voorgeschreven door de provincie. Helaas ontbreekt nu een dergelijk onderzoek. Daarnaast dienen de noodzakelijke verkeers- en parkeermaatregelen objectief te worden onderzocht en vastgesteld.

Het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring voldoen hier helaas in overwegende mate niet aan. Als omwonenden hebben wij naar een bouwplan gestreefd dat recht doet aan zowel de belangen van initiatiefnemer als aan de belangen van de omwonenden en als omwonenden streven wij daar nog altijd naar. Uiteindelijk moeten alle partijen na realisatie kunnen leven met een duurzame en verantwoorde oplossing. Echter initiatiefnemer heeft dit streven voortdurend geblokkeerd, waarbij het zware hotelprogramma - niet alleen 52 hotelkamers, maar ook een feestzaal voor 150 personen, een restaurant voor 120 personen, een buitenterras en een kantoor concentratie voor de hele Oostwegelgroep - steeds in zeer grote mate leidend is geweest. En dan te bedenken dat initiatiefnemer in 2019 voor ogen had om het Kruisherhotel met "slechts" 30 kamers uit te breiden in het bestaande Stuersgebouw, zoals blijkt uit correspondentie tussen initiatiefnemer en gemeente.

De gemeente heeft, als verantwoordelijk en beslissend overheidsorgaan, in 2021 de grenzen voor een goede ruimtelijke ordening voor de uitbreiding van het Kruisherhotel volstrekt duidelijk vastgesteld, inhoudende: *"Verdere sterke verdichting van het binnenterrein past niet in de gewenste verbetering van de omgevingskwaliteit; op zich is een nieuwbouw concept in carré vorm van 2 à 3 bouwlagen bespreekbaar, mits zorgvuldig ingepast rekening houdend met belangen directe omgeving"*.

In de loop van de tijd heeft de gemeente dit ruimtelijk kader om nog altijd onduidelijke redenen steeds meer losgelaten en is steeds meer opgeschoven richting het nieuwbouwplan van initiatiefnemer ten nadele van de derde-belanghebbenden i.c. de omwonenden van het binnenterrein.

Met als opmerkelijk resultaat een duidelijk te zwaar bouwprogramma voor het kleine binnenterrein met name door de hoge nieuwbouw zeer kort op de erfgronden; opvallend in strijd met het door de gemeente zelf vastgestelde ruimtelijk kader waardoor er nu wel sprake is van verdere sterke verdichting van het binnenterrein in het geheel niet passend in de door de gemeente gewenste verbetering van de omgevingskwaliteit d.w.z. het tegendeel van wat door de gemeente wenselijk wordt geacht. In plaats van de door de gemeente bespreekbaar geachte bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen d.w.z. een maximale hoogte van 10,50 meter is in het ontwerpbesluit sprake van een nieuwbouw van 6 bouwlagen en 21 meter hoog, hetgeen betekent 4 meter hoger dan het als hoofdgebouw functionerende Stuersgebouw en 6 meter hoger dan het naastgelegen Academiegebouw. De gemeente heeft dus een opvallende "draai" gemaakt!

Ondanks herhaalde verzoeken daartoe van de omwonenden heeft de gemeente tot nu toe geen enkele concrete ruimtelijk relevante verklaring voor dit opschuiven richting het nieuwbouwplan van initiatiefnemer gegeven.

Wij menen, mede op basis van het rapport Rein Geurtsen, dat een dergelijke verklaring ook niet valt te geven. Er kunnen geen aanknopingspunten worden vastgesteld tussen de door de gemeente vastgestelde grenzen voor een goede ruimtelijke ordening en het bouwplan in het ontwerpbesluit.

Het bouwplan in het ontwerpbesluit kwalificeert niet als een daad van goede ruimtelijke ordening.

De enig mogelijke verklaring voor de "draai" is dat de gemeente zich heeft willen beijveren om de bedrijfseconomische wensen van initiatiefnemer ongebreideld te faciliteren, zoals de praktijk ook heeft aangetoond. Van een nieuw stuk stad, zoals initiatiefnemer bij voortduring stelt, is geen sprake. De voorziene uitbreiding is buitenproportioneel ten voordele van initiatiefnemer ten koste van de leefbaarheid aan de achterzijde van de woningen van omwonenden, zonder enige toevoeging van openbare ruimte en strijdig met de kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht ter plaatse. Geen vernieuwing, maar een aantasting van de stad en zijn kenmerkende identiteit met daarbij als afweging ook een grote precedentwerking.

De gemeente heeft in een traject van onderhandelings-stedenbouw het verdienmodel van initiatiefnemer ten onrechte als leidend uitgangspunt gefaciliteerd, zonder voldoende in acht te nemen de grenzen van een goede ruimtelijke ordening, een evenredige belangenafweging en een evenwichtige toedeling van functies.

Het door initiatiefnemer Oostwegel gewenste uitbreidingsprogramma van het hotel is allesbepalend!

Dit ten koste van een goede ruimtelijke ordening en ten koste van de belangen van ons omwonenden.

Naar de gemeenteraad en de buitenwacht schernt het college ermee dat de Welstand- / Monumentencommissie (WMC) het plan heeft goedgekeurd. Ook in het ontwerpbesluit staat te lezen dat de WMC oordeelt dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg.

Het college verschuilt zich als het ware achter de WMC. Echter de WMC heeft dezelfde "draai" gemaakt !

In 2022 geeft de WMC nog aan dat de nieuwbouw niet in verhouding is met het binnenterrein en beter inpasbaar moet zijn om in 2023 aan te geven dat het plan zich in positieve zin heeft ontwikkeld en aan redelijke eisen van welstand voldoet. De "positieve" ontwikkeling van de nieuwbouw betreft slechts een verlaging van de hoogte van 25 meter naar 21 meter en het 3 meter verder van de erfrens verschuiven van de westgrens van de verdiepingen van de nieuwbouw, bij lange na niet in overeenstemming met de in 2021 door de WMC gestelde randvoorwaarden. Heeft de gemeente een onafhankelijke positie ingenomen in de procedure van vergunningverlening?

Naar de mening van de omwonenden duidelijk niet! Integendeel, in het proces is oplopend blijk gegeven van vooringenomenheid van de gemeente mede door de korte lijntjes van initiatiefnemer Oostwegel met het bestuur binnen de gemeente met bovengenoemd opmerkelijk resultaat tot gevolg.

Deze korte lijntjes zijn dusdanig van invloed dat ambtenaren het nodig vinden om elkaar hierop te attenderen, zoals blijkt uit emailverkeer binnen het ambtelijk apparaat.

Opvallend is ook dat het ontwerpbesluit mede is gebaseerd op een groot aantal rapporten die door initiatiefnemer zijn aangeleverd. De vraag daarbij is of de gemeente deze rapporten inhoudelijk adequaat heeft beoordeeld. Bij een aantal rapporten is dit duidelijk niet het geval, waaronder de ruimtelijke onderbouwing.

Desondanks staat in het ontwerpbesluit te lezen:

"De ruimtelijke onderbouwing "De Stuers" d.d. 20 december 2023 (inclusief bijlagen) maakt als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling, de toets aan het gemeentelijke hotelbeleid en de gevolgen van het project voor de omgeving".

Dit is onjuist. In de ruimtelijke onderbouwing is niet aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria aandacht besteed. Geen c.q. onvoldoende aandacht is besteed aan:

- De gevolgen voor de omgeving:
 - Worden de belangen van omwonenden niet onevenredig geschaad?
 - Verdergaand dan een dubieus gemeentelijk oordeel over privacy, bezonning en vrij uitzicht.
 - Wordt het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig aangetast?
 - Op hittestress voor omwonenden wordt niet of nauwelijks ingegaan, zie ook hoofdstuk 4.
 - Is er niet een gebrek aan onderzoek naar de vele en cumulatieve effecten van een dominant ruimtebeslag met een grootschalige horeca activiteit?
- Aantonen dat het bouwplan past binnen de van toepassing zijnde beleidskaders van de gemeente.
 - Zo voldoet het bouwplan onder meer niet aan de Omgevingsvisie Maastricht 2040 (t.a.v. klimaatverandering, toekomstbestendige leefomgeving en hittestress), de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027, de toets aan het gemeentelijk hotelbeleid/ toetsingskader en de Nota Parkeernormen 2021.
- Een goede stedenbouwkundige inpassing
 - De gemeente heeft niet vastgehouden aan het in 2021/ 2022 door de gemeente vastgesteld ruimtelijk kader voor de nieuwbouw, zie het voorgaande, met als gevolg de door de gemeente in 2021 niet gewenste sterke verdichting van het binnenterrein en de hoge nieuwbouw die duidelijk dominant is t.o.v. het als hoofdgebouw functionerende Stuersgebouw terwijl de gemeente in 2022 nog stelde dat de nieuwbouw in verhouding dient te zijn met het rijksmonument dat functioneert als hoofdgebouw en zich ook qua proporties meer dient te voegen naar de omliggende bebouwing en morfologie.
 - Gevolg is dat duidelijk niet gesproken kan worden van een goede stedenbouwkundige inpassing.

Er is volstrekt onvoldoende ingegaan op het gemeentelijk hotelbeleid; De toets op het gemeentelijk hotelbeleid is niet correct uitgevoerd wat betreft de toetsing op financiële haalbaarheid;

Bij correcte toetsing zou het plan bij de algehele beoordeling onvoldoende hebben gescoord.

Voor belangrijke beleidsonderdelen zoals klimaatadaptie en het voorkomen van hittestress geeft de gemeente zelfs schriftelijk te kennen dat deze aspecten in het geheel niet zijn beoordeeld en dus geen onderdeel uitmaken van de belangenafweging.

Wat betreft een goede ruimtelijke ordening en het niet aantasten van de ruimtelijke structuur is reeds aangegeven dat duidelijk niet wordt voldaan aan de door de gemeente in 2021 vastgestelde grenzen voor een goede ruimtelijke ordening voor de uitbreiding van het Kruisherhotel. Een gedegen - duidelijk gedocumenteerde - integrale belangenafweging van alle belangen (van gemeente, omwonenden en initiatiefnemer) ontbreekt.

Dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving wordt in het geheel niet aangetoond/ deugdelijk gemotiveerd, hetgeen o.i. overigens ook niet mogelijk is gegeven het plan.

Dat geldt voor vele zaken, waarbij in de kader stellende fase van de eerste toetsen van de omgevingstafels de gemeente in klare taal stelt dat het ingediende initiatiefplan niet te realiseren is binnen het geldende bestemmingsplan centrum, dat een wijziging van het bestemmingsplan bespreekbaar is, echter binnen meerdere

duidelijk gestelde randvoorwaarden alsook het voorstel om voor de uitbreiding meer hergebruik van bestaande panden in de directe omgeving te zoeken.

Het ontwerpbesluit betekent voor het kleine binnenterrein in het geluidluwe gebied - gezien de verhouding van de afmetingen van de nieuwbouw met de afmetingen van het hoofdgebouw (het Stuersgebouw) en gezien de functiewijziging van maatschappelijk naar horeca 5 – een exorbitante afwijking van het geldende bestemmingsplan centrum die letterlijk alle proporties te buiten gaat.

Het bestemmingsplan bepaalt o.a. dat gebouwen enkel binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd (daarbuiten alleen additionele voorzieningen met een maximum hoogte van 3,5m. en een maximale oppervlakte van 15m²), dat bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid en dat het doorbreken van panden niet is toegestaan. In het bestemmingsplan is het aangegeven bouwvlak voor de kavel Kruisherengang 12 strak rondom het Stuersgebouw getrokken omwille van:

- Het beschermen van het aangezicht van de achterzijde van het rijksmonument

- Het vanwege het woon- en leefklimaat voor de omgeving veilig stellen van de vrije ruimte binnen het bouwblok

Het bestemmingsplan voor het gebied centrum incl. de kavel Kruisherengang 12 is niet voor niets door de raad als zodanig vastgesteld en het aangegeven bouwvlak is niet voor niets zo strak getrokken rondom het Stuersgebouw. Het is volstrekt duidelijk dat de nieuwbouw van 21 meter hoogte verregaand buiten het aangegeven bouwvlak op het achterterrein geen additionele voorziening meer is maar een hoofdfunctie en dat de toegestane hoogte in het bestemmingsplan voor de nieuwbouw op het achterterrein met 17,50 meter op grove wijze wordt overschreden. Dat geldt ook voor de grote aanbouwen van de u-vormige poten van het oorspronkelijke Stuersgebouw.

Zelfs ervan uitgaande dat een bestemmingsplan niet voor de eeuwigheid geldt, geeft het bovenstaande duidelijk aan dat het in het ontwerpbesluit opgenomen bouwplan exorbitant afwijkt van het bestemmingsplan en wel dusdanig dat het de vraag oproept wat dan nog de waarde van een bestemmingsplan is en of de aan een bestemmingsplan te ontleen rechtszekerheid niet in het geding is. O.i. raakt de rechtszekerheid hier in het geding. Het beschermingsniveau voor de kavel Kruisherengang 12 is niet voor niets door de raad als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd en zeker niet om ondergeschikt gemaakt te worden aan het economisch gewin van één ondernemer.

Als omwonenden zijn wij van mening dat een bouwhoogte op van 2 á drie lagen, d.w.z. maximaal ca. 10,5 meter, voor het binnenterrein de uiterste grenzen aangeeft van een ruimtelijk aanvaardbare afwijking van het geldende bestemmingsplan. Dit komt overeen met de door de gemeente in 2021 in de omgevingstafels vastgestelde grenzen voor een goede ruimtelijke ordening en is ook conform het advies van de door de bewoners ingeschakelde deskundige Rein Geurtsen. Reden om ernstig bezwaar te maken tegen de hoogte van 21 meter voor de nieuwbouw in het ontwerpbesluit.

De omwonenden hebben de afgelopen periode moeten ervaren dat binnen het college de economische belangen van initiatiefnemer prevaleren boven een goede ruimtelijke ordening en boven de belangen van de omwonenden. Dit wordt o.a. goed geïllustreerd in het "Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenking uitbreiding Kruisherhotel" waarin het college met betrekking tot de door de buurtbewoners aangedragen stedenbouwkundige inpassing (het rapport Rein Geurtsen) stelt dat met het alternatief niet kan worden voorzien in het programma zoals door initiatiefnemer verzocht en noodzakelijk geacht.

In feite zegt het college hiermee duidelijk dat het programma - zoals door initiatiefnemer verzocht en noodzakelijk geacht - en niet de stedenbouwkundige inpassing leidend is voor het volume alsook dat het college de belangen van initiatiefnemer boven de belangen van de omwonenden stelt.

Deze houding van het college, duidelijk blijk gevend van vooringenomenheid, is na 2021 kenmerkend geweest voor de gehele gang van zaken bij het proces van vergunningverlening voor de uitbreiding van het Kruisherhotel vanaf het moment dat de gemeente niet langer vasthield aan het in 2021 door de gemeente vastgestelde ruimtelijk kader voor de nieuwbouw en in dit opzicht de enorme "draai" heeft gemaakt.

Anders geformuleerd is onze hoofdconclusie dat in dit dossier zowel het college van B&W alsook een meerderheid van de gemeenteraad ons als omwonenden in de steek hebben gelaten door in de belangenafweging onze aantoonbare belangen onterecht en ongemotiveerd ter zijde te schuiven. Het is voor ons omwonenden uiterst wrang om in het ontwerpbesluit en de ontwerpverklaring te moeten lezen dat het college van B&W en een meerderheid van de gemeenteraad de economische belangen van één ondernemer wenst de stellen boven het woon- en leefklimaat van vele omwonenden die er voor jaren grote nadelige gevolgen van zullen ondervinden. Er is duidelijk sprake van een apert onevenredige aantasting van de alleszins gerechtvaardigde belangen van de omwonenden, hetgeen strijdig is met het evenredigheidsbeginsel.

Ook mist het ontwerpbesluit op vele onderdelen een deugdelijke motivering.

Daarbij zijn de lovende woorden van het college en vervolgens van een meerderheid in de gemeenteraad over de gepraktiseerde participatie ons rauw op het dak gevallen, met name door de aantoonbaar volgzaam manier waarop het verdienmodel - lees het zware programma van initiatiefnemer - door de gemeente is gefaciliteerd waardoor wij omwonenden bij voorbaat kansloos waren met onze inbreng en alleen op een routineuze en gladde wijze werden geïnformeerd. Er is door initiatiefnemer - daarin kritiekloos gevolgd door de gemeente – naar de

buitenwacht een volstrekt verkeerde voorstelling van zaken gegeven over de gehouden informatiebijeenkomsten. Van een dialoog was absoluut geen sprake.

Omwonenden zijn door initiatiefnemer enkel geïnformeerd; er was duidelijk sprake van eenrichting verkeer. Marginale aanpassingen van het bouwplan zijn vervolgens - naar de buitenwacht en ook naar de raad - gepresenteerd als vergaande tegemoetkomingen van initiatiefnemer aan de omwonenden, tot stand gekomen als resultaat van een goede dialoog tussen initiatiefnemer en omwonenden.

De werkelijkheid is dat de omwonenden vanaf het begin hun bezwaren schriftelijk duidelijk kenbaar hebben gemaakt naar initiatiefnemer en vooral naar de gemeente.

Hierbij hebben de omwonenden, zoals gezegd, bij herhaling gerefereerd aan het door de gemeente in 2021 en 2022 vastgestelde ruimtelijk kader voor de nieuwbouw omdat het bouwplan na de gedane marginale aanpassingen zelfs bij benadering nog niet voldeed aan dit ruimtelijk kader.

Echter de bezwaren van de omwonenden zijn consequent genegeerd door de gemeente.

Brieven van de omwonenden naar de gemeente c.q. de betrokken portefeuillehouders binnen het college zijn niet of nauwelijks beantwoord. Het hierom benaderen van de stadsdeelwethouder centrum, naar onze opvattingen de aangewezen functionaris in dit verband, bleek ook volkomen zinloos aangezien we routinematig werden terugverwezen naar de betrokken portefeuillehouders binnen het college.

Het is dan ook de wereld op zijn kop dat de gemeente durft te stellen dat de omwonenden vanaf het begin betrokken zijn bij de totstandkoming van het plan.

Participatie als rituele dans, waarbij de gemeente zich verschuilt achter de beleidslijn dat de initiatiefnemer de eerst verantwoordelijke is voor de participatie, terwijl de initiatiefnemer een geheel eigen agenda heeft. Kritische inbreng van omwonenden met of zonder deskundige ondersteuning wordt door de gemeente enkel proforma geaccepteerd, maar in wezen niet. Het kan ook anders, zie de gemeente Den Haag, waar de gemeente zich op verzoek van de gemeenteraad eerst verantwoordelijk heeft gemaakt voor de participatie, juist omdat de initiatiefnemer zijn eigen agenda heeft.

Tenslotte, de gevolgde procedure ten behoeve van het onterecht omzeilen van de toepassing van de omgevingswet.

Op 29-08-2023 heeft het college van B&W vroegtijdig een positief eindadvies op het principeverzoek afgegeven terwijl m.b.t. 13 belangrijke items nog doorontwikkeling noodzakelijk werd geacht. Voorwaarde was dat voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning de noodzakelijke nadere doorontwikkeling van deze 13 items had plaatsgevonden.

Op 04-10-2023 heeft initiatiefnemer een volstrekt onvolledige aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de uitbreiding van het Kruisherhotel; De nadere doorontwikkeling had nog niet voor alle 13 items plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft vervolgens tot 29-12-2023 de tijd gekregen om verder door te ontwikkelen noodzakelijk voor de completering van de definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning. Op 29-12-2023 had de nadere doorontwikkeling nog niet voor alle 13 items plaatsgevonden / waren niet alle gevraagde stukken ontvangen, maar toch nam de gemeente de aanvraag in behandeling teneinde te voorkomen dat voor dit dossier de Omgevingswet per 1 januari 2024 zou gaan gelden. Een opmerkelijke handelwijze, tekenend voor de vooringenomenheid van het college van B&W in dit dossier, maar daarmee aangevend dat voor 1 januari 2024 de gemeente akkoord gaat met het bouwplan in afwijking van het geldend bestemmingsplan.

Op grond van het voorgaande tekenen wij de volgende bezwaren aan tegen het ontwerpbesluit:

1. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is strijdig met het evenredigheidsbeginsel vanwege de onevenredige aantasting van de belangen van de omwonenden.

2. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is strijdig met het motiveringsbeginsel vanwege het veelvuldig gebrek aan een deugdelijke motivering, onder meer in de ruimtelijke onderbouwing.

Waar sprake is van een gebrek aan een deugdelijke motivering wordt dit expliciet vermeld in deze zienswijzen. Waar o.i. eenvoudigweg onmogelijk een goede motivering gegeven kan worden wordt dit eveneens vermeld.

3. Bezwaar

Gedurende het proces heeft de gemeente duidelijk blij gegeven van vooringenomenheid; Dit met uitzondering van de beginfase toen de gemeente duidelijke ruimtelijke kaders heeft gesteld.

4. Bezwaar

Bij dit ontwerpbesluit raakt het beginsel van rechtszekerheid in het geding vanwege het exorbitant afwijken van het bouwplan van het bestemmingsplan

2. Samenvatting

Als omwonenden tekenen wij bezwaren aan tegen het ontwerpbesluit.

Naast de vier in hoofdstuk 1 genoemde bezwaren betreft dit de navolgende bezwaren, welke zijn weergegeven per onderdeel incl. de ermee samenhangende vereisten voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Ruimtelijke ordening, zie hoofdstuk 4

5. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is qua stedenbouwkundige inpassing in strijd met een goede ruimtelijke ordening, onder meer vanwege de hoogte van de nieuwbouw, de bouwmassa alsook de sterke verdichting van het binnenterrein, die niet past in de door de gemeente gewenste verbetering van de omgevingskwaliteit.

De gemeente heeft het ruimtelijk kader voor de nieuwbouw zelf vastgelegd in het eindadvies omgevingsstafel d.d. 21-04-2021 en de omgevingsstafel intern d.d. 21-12-2021 en in tweede instantie in de inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek d.d. 11-02-2022 en op 02-05-2022

Vereisten voor de omgevingsvergunning:

Vasthouden aan het in 2021 door de gemeente vastgesteld ruimtelijk kader voor de nieuwbouw, vastgelegd in het eindadvies omgevingsstafel d.d. 21-04-2021 en in de omgevingsstafel intern d.d. 21-12-2021

Subsidiar:

Vasthouden aan het in 2022 vastgesteld ruimtelijk kader voor de nieuwbouw, vastgelegd in de inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek door de gemeente d.d. 11-02-2022 en op 02-05-2022.



6. Bezwaar:

Het ontbreekt aan een stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing van de locatie De Stuers als vertrekpunt voor een architectonisch ontwerp voor de bebouwing van locatie De Stuers.

De gemeente heeft als eerstverantwoordelijke voor de stedenbouwkundige inpassing haar verantwoordelijkheid in deze niet opgepakt. Dit heeft er mede toe geleid dat het programma van initiatiefnemer en niet de stedenbouwkundige inpassing leidend is geweest voor het volume van de bebouwing van locatie De Stuers.

Vereisten voor de omgevingsvergunning:

Het daadwerkelijk oppakken en niet ontlopen als gemeente van de eerst verantwoordelijkheid voor de stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing van locatie De Stuers.

Als gemeente de stedenbouwkundige inpassing leidend te laten zijn voor het volume en niet het programma, conform de inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek d.d. 11-02-2022 en 02-05-2022.

7. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat niet aangetoond is - en niet duidelijk gedocumenteerd is - dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden geschaad c.q. dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig wordt aangetast. Hierdoor is ook niet voldaan aan een harde voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

De belangen van de direct omwonenden gaan heel wat verder dan bezonning, vrij uitzicht en privacy.

Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt ernstig aangetast, zie par. 3.1.

Een goede ruimtelijke ordening vereist een duidelijk gedocumenteerde belanghebbenden toets, zeker gezien de exorbitante wijziging van het bestemmingsplan.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Deugdelijk motiveren in een - duidelijk gedocumenteerde separate - belanghebbenden toets dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden geschaad c.q. dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig wordt aangetast.

Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer.

8. Bezwaar

Een gedegen - duidelijk gedocumenteerde - integrale belangenafweging van alle belangen (van gemeente, omwonenden en initiatiefnemer) ontbreekt bij het ontwerpbesluit.

De conclusie in het ontwerpbesluit luidt:

Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Dat het plan - alle belangen afwegend - niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving is verder in het geheel niet onderbouwd. De exorbitante afwijking van het bestemmingsplan vereist echter dat deze conclusie berust op een gedegen integrale belangenafweging, waarin objectief en zorgvuldig alle belangen worden gewogen en onderbouwd wordt aangetoond dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Deugdelijk motiveren in een - duidelijk gedocumenteerde separate - integrale belangenafweging dat een objectieve en zorgvuldige weging van alle belangen heeft plaatsgevonden en dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving

Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer.

9. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat in de ruimtelijke onderbouwing niet aangetoond is - en niet duidelijk gedocumenteerd is - dat voldaan wordt aan het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid. Voldoen aan gemeentelijk beleid is ook een harde voorwaarde voor de exorbitante afwijking van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit stelt dat op basis van de overlegde stukken samenvattend is geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan gemeentelijk beleid. Een dergelijke conclusie dient gebaseerd te zijn op een gedegen toets per relevant beleidsonderdeel, waarin onderbouwd wordt aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het betreffende beleidsonderdeel. Dit is pertinent niet het geval !

Hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing bevat het beleidskader waar het plan aan getoetst zou zijn. Echter het hoofdstuk is slechts een selectieve/ onvolledige aaneenschakeling van letterlijk gekopieerde teksten uit beleidsonderdelen waarbij zonder enige onderbouwing afsluitend wordt vermeld dat de beoogde ontwikkeling er niet strijdig mee is. Enige vorm van toetsing en daarmee een deugdelijke motivering ontbreekt geheel.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Deugdelijk motiveren in een - duidelijk gedocumenteerde separate - interne beleidstoets dat het bouwplan voldoet per beleidsonderdeel aan het van toepassing zijnde gemeentelijk beleidskader.

Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer.

10. Bezwaar

Het ontwerpbesluit draagt niet bij aan de oplossing in het plangebied van de in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 gesignaleerde knelpunten als gevolg van de relatief hoge mate van verstening (hittestress) en op het gebied van mobiliteit en parkeren. Integendeel, het bouwplan vergroot de in het plangebied reeds bestaande knelpunten. In dit opzicht is het ontwerpbesluit strijdig met de Omgevingsvisie Maastricht 2040.

In de omgevingsvisie behoort het plangebied tot het stedelijk gebied. Gesteld wordt dat de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog is, doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, waardoor er op veel plekken knelpunten zijn als gevolg van de relatief hoge mate van verstening (hittestress) en op het gebied van mobiliteit en parkeren.

11. Bezwaar

De mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden in de directe omgeving, zoals voorgeschreven in de artikelen 2.2.2 en 2.2.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014, als alternatief voor de nieuwbouw zijn in het geheel niet onderzocht noch in het kader van het toetsen aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 noch in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij het toetsen aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 ontbreekt een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het onderzoeken van de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden in de directe omgeving voor de gewenste hoteluitbreiding.

Bij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt enkel vermeld dat uitbreiding van het Kruisherrenhotel deels plaats vindt in het momenteel leegstaande rijksmonumentale De Stuersgebouw.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het onderzoeken van de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden in de directe omgeving, zoals voorgeschreven in de artikelen 2.2.2 en 2.2.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014, als alternatief voor de nieuwbouw

12. Bezwaar

De behoefte aan een feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad en specifiek in een vijfsterrenhotel is niet onderbouwd. Onderzoek naar de juiste locatie voor een eventuele feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad heeft niet plaatsgevonden.

Het realiseren van een grote feestzaal voor 150 personen in het Stuersgebouw roept veel vragen op. Er worden immers belangrijke m2 hoteluitbreiding voor opgeofferd terwijl in de westelijke binnenstad zulk soort zalen reeds bestaan. Mocht er al behoefte bestaan aan een feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad dan dient hier een andere locatie voor gekozen te worden - zeker niet een locatie direct naast woningen op een klein binnenterrein - gezien de ermee gepaard gaande grote geluidsoverlast voor omwonenden en de mogelijkheid dat ook anderen dan hotelgasten van het Kruisherrenhotel gebruik kunnen maken van deze feestzaal. Want zo er al sprake zou zijn van een feestzaal in het Kruisherrenhotel dan dient het gebruik ervan strikt beperkt te blijven tot hotelgasten.

Vereisten voor de omgevingsvergunning:

Deugdelijk motiveren dat in de westelijke binnenstad behoefte bestaat aan een feestzaal voor 150 personen en specifiek in een vijfsterrenhotel (financiële rentabiliteit van de hoteluitbreiding speelt hierin geen rol). Onderzoek naar de juiste locatie voor een feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad - zo er al behoefte aan zou zijn - in relatie tot de ermee gepaard gaande grote geluidsoverlast voor omwonenden en de mogelijkheid dat ook anderen dan de hotelgasten van het Kruisherrenhotel gebruik kunnen maken van de feestzaal.

13. Bezwaar

Het gebruik van het restaurant, de feestzaal en het terras door niet-hotelgasten leidt tot extra overlast voor de omwonenden.

In de omgevingsvergunning van het nieuwe vijfsterrenhotel aan de Boschstraat/ Batterijstraat en in het bestemmingsplan Palace Wijk e.o. is duidelijk rekening gehouden met het veroorzaken van extra overlast voor de omwonenden door niet-hotelgasten.

Vanuit het gelijkheidsbeginsel en uit het oogpunt van het voorkómen van rechtsongelijkheid maar met name uit het oogpunt van het voorkómen van extra overlast mogen het restaurant, de feestzaal en het terras uitsluitend ten dienste staan van hotelgasten.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Als voorschrift in een eventueel te verlenen omgevingsvergunning opnemen dat het gebruik van het restaurant, de feestzaal en het terras strikt beperkt dient te blijven tot hotelgasten

14. Bezwaar

Het onderbrengen van het hoofdkantoor van de Oostwegel-groep in het pand Calvariestraat 4/4A is een onnodige toevoeging aan bouwprogramma. De beschikbare ruimte in het pand Calvariestraat 4/4A dient ten goede te komen aan de hotelfunctie en in mindering te worden gebracht op extra nieuwbouw.

Het volume van de hoge massieve nieuwbouw op het kleine binnenterrein kan duidelijk worden verkleind gezien het feit dat voor de hotelfunctie beschikbare ruimte van 150 m² in het pand Calvariestraat 4/4A wordt opgeofferd voor het onderbrengen van het hoofdkantoor van de Oostwegel-groep

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het bestemmen van de beschikbare ruimte in het pand Calvariestraat 4/4A voor de hotelfunctie en in mindering te brengen op extra nieuwbouw. Het hoofdkantoor van de Oostwegel-groep dient elders te worden ondergebracht.

15. Bezwaar

De luchtbrug is een te grote aantasting op de monumentale waarde van het Kruishercomplex en niet passend binnen het straatbeeld en de ruimtelijke beleving/karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

De Rijksdienst Cultureel Erfgoed, de Stichting het Cuypersgenootschap, andere deskundigen monumentaal erfgoed (zie bijlage 3) en de buurtbewoners achten de luchtbrug uit oogpunt van cultuurhistorie niet wenselijk. Zij achten de luchtbrug niet passend in de binnenstad omdat door de luchtbrug de beleving van de volledige gebouwen en de zichtlijnen worden aangetast. Het is een aantasting van de architectuur en de voorgevels van beide monumenten. Ook de gemeente en de WMC stonden in 2021 en 2022 op dit standpunt. Echter het ontwerpbesluit omvat een luchtbrug tussen beide rijksmonumenten, dit op nadrukkelijk verzoek van initiatiefnemer wiens belangen ook in deze prevaleren.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Vasthouden aan het standpunt van de gemeentelijke omgevingstafels van 21-12-2021 en van 19-01-2022 (incl. WMC!) dat de luchtbrug tussen twee rijksmonumenten vanuit monumentenzorg, stedenbouw en openbare ruimte niet acceptabel vanwege de ernstige aantasting van de rijksmonumenten

Vasthouden aan het gemeentelijk oordeel d.d. 11-02-2022 en d.d. 02-05-2022 dat de luchtbrug een te grote aantasting vormt op de monumentale waarde van het Kruishercomplex en niet passend is binnen het straatbeeld en de ruimtelijke beleving/karakteristiek van beschermd stadsgezicht en dat het Kruisherhotel als complex zo onaangetast mogelijk moet blijven. Conform het advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, de Stichting het Cuypersgenootschap en andere deskundigen monumentaal erfgoed.

Klimaatverandering, creëren klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden en hittestress, zie hoofdstuk 5

16. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat er nauwelijks aandacht is besteed aan klimaatverandering, het creëren van een klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden en hittestress voor omwonenden. Het ontbreekt aan een gedegen inventarisatie en analyse van de gevolgen voor de omgeving, zeker m.b.t. hittestress voor omwonenden. De conclusie in het ontwerpbesluit dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving dient te worden gedragen door een gedegen inventarisatie en analyse, hetgeen absoluut niet het geval is. Er is geen sprake van een deugdelijke motivering voor deze conclusie. Het ontwerpbesluit impliceert grote schadelijke effecten voor de omwonenden in het licht van de klimaatverandering met name wat betreft hittestress. Deze grote schadelijke effecten strekken zich uit over jaren en hebben enorme consequenties voor het leefklimaat van generaties buurtbewoners.

Desondanks wordt in het ontwerpbesluit gesteld dat op basis van de overlegde stukken samenvattend is geconcludeerd dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving. Hierbij ontbreekt het aan een deugdelijke motivering.

M.b.t. de gevolgen van het creëren van een groot hitte-eiland op het binnenterrein van de Stuers en de daarmee samenhangende hittestress voor omwonenden heeft in het geheel geen inventarisatie en analyse plaatsgevonden.

De gemeente Maastricht scoort hoog wat betreft de intensiteit van het stedelijk hitte-eiland effect. De gemeente is zich hier zeer wel van bewust en desondanks wordt er anno 2024 bij de uitbreiding van het Kruisherhotel een groot hitte-eiland gecreëerd zonder dat er enig onderzoek plaatsvindt naar de langdurige gevolgen ervan op het gebied van hittestress voor de omwonenden.

Het bouwplan uitbreiding Kruisherhotel is door de gemeente, naar eigen zeggen, niet eens beoordeeld/ getoetst op het aspect klimaatadaptatie i.c. het voorkomen van het creëren van een hitte-eiland en daarmee van hittestress voor omwonenden omdat de gemeente voor klimaatadaptatie nog geen vastgesteld beleid zou hebben (met afdwingbare regels voor initiatieven).

Moge dit al zo zijn, dan ontslaat dit de gemeente nog niet van de plicht om te toetsen of het woon- en leefklimaat van omwonenden niet wordt aangetast ook in relatie tot hittestress. Echter de gemeente heeft haar plicht verzaakt, hetgeen in strijd is met de uitspraak van het Europese Hof voor de rechten van de Mens van 9 april 2024.

Het is dan ook een raadsel – zeker in relatie tot hittestress - op grond van welke passages in welke stukken wordt gesteld in het ontwerpbesluit dat het plan niet leidt tot onaantvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Vereisten voor de omgevingsvergunning:

- *Anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering en creëren van een klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden incl. het voorkómen van hittestress voor omwonenden (zie Omgevingsvisie Maastricht 2040):*
 - *Onderzoeken van de omvang en de schadelijke gevolgen van hittestress voor omwonenden als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel*
 - *Vaststellen van de cumulatieve effecten van hittestress voor omwonenden*
 - *Toetsen of het woon- en leefklimaat van omwonenden niet wordt aangetast - ook in relatie tot hittestress – en gedegen analyseren of het plan al of niet leidt tot onaantvaardbare gevolgen voor de omgeving*
 - *Beoordelen van de mogelijkheid/ wenselijkheid van de voorgenomen zware verdichting van het binnenterrein in relatie tot de cumulatieve effecten van hittestress voor omwonenden*
- *Stellen van duidelijke eisen aan het klimaatbestendig realiseren van de uitbreiding van het Kruisherhotel, ook ter voorkoming van hittestress voor omwonenden, zie Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027*
- *Treffen van effectieve maatregelen om schadelijke gevolgen van klimaatverandering/ hittestress tegen te gaan, zie Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027*

Financiële haalbaarheid, zie hoofdstuk 6

17. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit is in strijd met het hotelbeleid vanwege het niet voldoen aan de eis van financiële haalbaarheid. De studie m.b.t. de financiële haalbaarheid berust op ondeugdelijke gegevens qua investeringskosten en is volledig achterhaald wat betreft de gehanteerde rentepercentages maar is desondanks door bureau ZKA positief beoordeeld, hetgeen onterecht en niet correct is.

Het ontwerpbesluit biedt geen enkele garantie dat voldaan wordt aan de door ZKA gestelde strikte randvoorwaarde voor de financiële haalbaarheid (een uniek hoogwaardig restaurantconcept en een vijfsterren hotelconcept).

In de integrale belangenafweging is niet helder aangetoond/ onderbouwd dat de nadelige gevolgen voor de omwonenden van het verlenen van de omgevingsvergunning niet onevenredig in verhouding staan tot de ermee te dienen doelen voor initiatiefnemer, hetgeen - vanuit het evenredigheidsbeginsel - een voorwaarde is voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

De Haalbaarheidsstudie Horwath (rapportdatum 02-02-2022) m.b.t. financiële haalbaarheid berust op ondeugdelijke gegevens qua investeringskosten en is tevens volledig achterhaald wat betreft de gehanteerde rentepercentages.

De haalbaarheidsstudie door bureau Horwath is door bureau ZKA onterecht positief beoordeeld op het onderdeel financiële haalbaarheid, onterecht vanwege het ontbreken van inzicht in de investeringskosten.

De uitbreiding van het Kruisherhotel scoort een onvoldoende bij correcte toetsing op het gemeentelijk hotelbeleid vanwege een onvoldoende score bij financiële haalbaarheid (een knock out criterium).

De externe beoordeling van de haalbaarheidsstudie is dus niet correct verlopen. De gemeente weet dit!

Toch stelt de gemeente in het ontwerpbesluit een aantal keren dat er conform het hotelbeleid een financiële haalbaarheidsstudie is uitgevoerd en dat hiervoor een positief advies is gegeven.

Dit is een onjuiste voorstelling van zaken! Er is geen correct positief advies gegeven t.a.v. de financiële haalbaarheid, aangezien er geen correcte toets heeft plaatsgevonden.

ZKA heeft richting gemeente aangegeven niet in staat te zijn de financiële haalbaarheid vast te stellen vanwege het ontbreken van inzicht in de bron, de opbouw en de verwachte investeringen ad € 20.000.000.

Derhalve dient de studie van de financiële haalbaarheid van de uitbreiding van het Kruisherhotel opnieuw te worden uitgevoerd en ditmaal op basis van deugdelijke gegevens qua investeringskosten en reële rentepercentages. Vervolgens dient deze herziene haalbaarheidsstudie opnieuw te worden getoetst door een extern bureau en ditmaal correct.

Vereisten voor de omgevingsvergunning:

- *Het opnieuw laten uitvoeren van de studie van de financiële haalbaarheid van de uitbreiding van het Kruisherhotel, gebaseerd op:*
 - *Een toename van de investeringswaarde o.b.v. een reëel actueel rentepercentage voor lang vreemd vermogen, hetgeen momenteel minimaal 5% bedraagt. Het lijkt reëel om hierbij ook rekening te houden met de verwachte verhoging van de BTW op hotelovernachtingen van 9% naar 21%.*
 - *Investeringskosten op grond van een gedegen bouwkundige begroting o.b.v. actuele bouwkosten en overige kosten o.a. voor aankoop en verbouwen Calvariestraat 4/4A, planontwikkeling en planschadevergoeding. Ook de aan het bouwplan na 01-02-2022 extra gestelde eisen dienen in de investeringsbegroting tot uiting te komen.*
- *Het opnieuw en ditmaal correct toetsen door bureau Ginder (voorheen ZKA) van de hernieuwde haalbaarheidsstudie van de uitbreiding van het Kruisherhotel. Duidelijk dient te worden vastgesteld of de uitbreiding van het Kruisherhotel al of niet voldoet aan het gemeentelijk hotelbeleid/ toetsingskader incl. financiële haalbaarheid.*
- *Deugdelijk motiveren, als onderdeel van de vereiste integrale belangenafweging, dat de nadelige gevolgen voor de omwonenden van het verlenen van een omgevingsvergunning niet onevenredig in verhouding staan tot de met het verlenen van de omgevingsvergunning te dienen doelen voor initiatiefnemer*
Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer

18. Bezwaar

De ruimtelijke onderbouwing vermeldt dat het ingevulde toetsingskader gemeentelijk hotelbeleid is ingevuld en goedgekeurd. Deze goedkeuring is onterecht omdat het ingevulde toetsingskader in het geheel niet ingaat op de kernvraag m.b.t. de financiële haalbaarheid. Er wordt niet voldaan aan het knock out criterium volledig- en juistheid van de financiële onderbouwing. Dit impliceert een onvoldoende score voor de algehele beoordeling van de toetsing aan het gemeentelijk hotelbeleid.

19. Bezwaar

ZKA verbindt een strikte randvoorwaarde aan de te positieve beoordeling van de financiële haalbaarheid namelijk dat het kwaliteitsniveau en de geboden faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Dit betreft o.a. een via de vergunning te borgen uniek hoogwaardig restaurant (toetsbaar middels de sterrenclassificatie) en een via de vergunning te borgen hotel van vijfsterren niveau incl. butler services en valet-parking. Het ontwerpbesluit biedt geen enkele garantie dat voldaan wordt aan de gestelde strikte randvoorwaarde aangezien er in het ontwerpbesluit zowel m.b.t. het uniek hoogwaardig restaurant als m.b.t. het hotel van vijfsterren niveau geen sprake is van borging via de vergunning.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het borgen via de vergunning van het uniek hoogwaardig restaurantconcept (toetsbaar middels de sterrenclassificatie) en het hotelconcept van vijfsterren niveau incl. valet-parking ook in geval van pieksituaties. Dit betreft een strikte randvoorwaarde van ZKA voor de financiële haalbaarheid; Indien hier niet aan wordt voldaan is de uitbreiding van het Kruisherhotel volgens ZKA financieel niet haalbaar.

20. Bezwaar

Bij de beantwoording van de vraag - in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking - of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele behoefte voorziet is geen rekening gehouden met recente ontwikkelingen i.c. de opening van het nieuwe luxe hotel van het Van der Valkconcern en de opening van het luxe hotel op het landgoed van Kasteel Oost in Oost-Maarland

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking in de ruimtelijke onderbouwing wordt bij de vraag of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele behoefte voorziet bij het toekomstig aanbod enkel het Grand Hotel in de Boschstraat en het Palace Hotel in Wijck als relevante hotelontwikkelingen genoemd. Niet genoemd worden het nieuwe luxe hotel van het Van der Valkconcern en het luxe hotel op het landgoed van Kasteel Oost in Oost-Maarland. Deze hotels opereren eveneens aan de bovenkant van de markt waar het MECC, Maastricht Convention Bureau en Maastricht Marketing graag uitbreiding zouden wensen.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Bij de beantwoording van de vraag in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele behoefte voorziet rekening houden met recente ontwikkelingen i.c. de opening van het nieuwe luxe hotel van het Van der Valkconcern en de opening van het luxe hotel op het landgoed van Kasteel Oost in Oost-Maarland

Verkeer en parkeren, zie hoofdstuk 7

21. Bezwaar:

De berekening van de ontwikkeling van de verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding is onjuist.

Er worden 88 verkeersbewegingen per dag in mindering gebracht op de verkeersgeneratie op basis van het onjuiste uitgangspunt dat de huidige invulling van het pand en de bijbehorende parkeerplaatsen in de toekomst komen te vervallen. De verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding bedraagt 156 en niet 68 verkeersbewegingen per dag.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het correct vaststellen van de extra verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel

22. Bezwaar

Uitbreiding van het Kruisherhotel leidt tot toenemende verkeersonveiligheid door een toenemend aantal onveilige voertuigbewegingen. De onveilige verkeerssituatie wordt door de gemeente via bebording gefaciliteerd.

23. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit is in strijd met de Nota Parkeernormen 2021 omdat in de verkeerstoets de extra parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel foutief is vastgesteld.

De extra parkeerbehoefte is foutief berekend doordat in de berekening het terras en de break-out spaces niet zijn opgenomen en doordat in de berekening onjuiste aantallen m² BVO zijn gehanteerd.

Correct berekend o.b.v. de Nota Parkeernormen 2021 leidt de uitbreiding tot een extra parkeerbehoefte van 56 parkeerplaatsen en niet van 49 parkeerplaatsen zoals de verkeerstoets stelt.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het correct vaststellen van de extra parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel

24. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit is in strijd met de Nota Parkeernormen 2021 omdat in het geheel niet is aangetoond dat de voor de uitbreiding als beschikbaar opgevoerde – naar eigen zeggen momenteel ongebruikte - private parkeercapaciteit van 33 parkeerplekken momenteel daadwerkelijk ongebruikt blijft.

Initiatiefnemer stelt in de extra parkeerbehoefte grotendeels te kunnen voorzien door gebruik te maken van momenteel ongebruikte private parkeercapaciteit van het Kruisherhotel in garage Lenculenhof (33 parkeerplekken).

Dit is echter alleen een acceptabele oplossing om te voorzien in de extra parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel indien middels een representatieve methode duidelijk is aangetoond dat momenteel daadwerkelijk 33 parkeerplekken in garage Lenculenhof ongebruikt blijven, ook bij piekmomenten. De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021 is hiervoor niet bedoeld en niet geschikt.

Een berekening op basis van parkeernormen is alleen representatief als er geen meting mogelijk is omdat de ontwikkeling nog niet is gerealiseerd. Voor een bestaande situatie kan en moet een meting/ telling worden uitgevoerd omdat dit een accurater beeld geeft dan het hanteren van een norm die bedoeld is voor een nog niet bestaande toekomstige situatie.

Het nauwkeurig verifiëren of er momenteel bij het Kruisherhotel daadwerkelijk sprake is van ongebruikte private parkeercapaciteit in garage Lenculenhof (33 parkeerplekken), ook bij piekmomenten, is temeer van belang daar:

- Het zeer aannemelijk is dat de huidige parkeercapaciteit van het Kruisherhotel reeds onvoldoende is, daar momenteel reeds regelmatig veel auto's onrechtmatig op het plein bij het Kruishercomplex staan geparkeerd.
- Het zeer onaannemelijk is dat het Kruisherhotel gedurende een reeks van jaren 33 ongebruikte parkeerplekken zou huren bovenop de 29 benodigde parkeerplekken

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Duidelijk aantonen, middels een representatieve methode d.w.z. meting/ telling, dat momenteel een private parkeercapaciteit van het Kruisherhotel van 33 parkeerplekken in garage Lenculenhof daadwerkelijk ongebruikt blijft, ook bij piekmomenten.

25. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit is in strijd met de Nota Parkeernormen 2021 omdat in de verkeerstoets niet reële oplossingen worden geboden om te voorzien in de extra parkeerbehoefte.

Niet reële oplossingen betreffen:

- Valet-parking in garage Lenculenhof voor externe bezoekers van restaurant, feestzaal en terras
- Parkeren door gasten bij Chateau Neercanne en vervoer per shuttlebus naar het Kruisherhotel en v.v.
- Valet-parking bij Chateau Neercanne.
- Parkeren op het plein rondom het Kruishercomplex;
- De 8 parkeerplaatsen bij het huidige Kruisherhotel, bestemd voor kort parkeren t.b.v. in- en uitchecken..
- Openbare parkeergarages (o.a. Vrijthof)

N.B. Ook in geval van pieksituaties dient voldaan te worden aan de Nota Parkeernormen 2021.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het bieden van reële oplossingen om te voorzien in de extra parkeerbehoefte.

26. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit is in strijd met de Nota Parkeernormen 2021 omdat er onvoldoende zekerheid bestaat dat garage Lenculenhof kan voorzien in het benodigd aantal extra parkeerplaatsen.

De verkeerstoets bij het ontwerpbesluit vermeldt dat de huur van 16 parkeerplaatsen in garage Lenculenhof is vastgelegd in een intentieovereenkomst. Het ontwerpbesluit zelf vermeldt dat de intentieovereenkomst vóór ingebruikname van de uitbreiding van het hotel dient te worden omgezet naar een definitieve overeenkomst en ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan de gemeente Maastricht. Echter de Nota Parkeernormen 2021 schrijft voor dat de voor de uitbreiding noodzakelijke parkeerplaatsen voor ten minste tien jaar contractueel worden vastgelegd. Hieraan wordt niet voldaan. Een intentieovereenkomst biedt geen enkele zekerheid en is daarom onvoldoende. Het benodigd aantal extra parkeerplaatsen in garage Lenculenhof dient contractueel te worden vastgelegd voor een periode van ten minste tien jaar incl. ingangsdatum.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Waarborgen, alvorens eventueel een omgevingsvergunning te verlenen c.q. alvorens de bouwwerkzaamheden te mogen starten, dat de voor de uitbreiding noodzakelijke extra parkeerplaatsen in garage Lenculenhof contractueel worden vastgelegd voor een periode van ten minste tien jaar incl. ingangsdatum.

27. Bezwaar:

De uitbreiding van het van het Kruisherhotel leidt tot een onacceptabele verhoging van de parkeerdruk in de (directe) omgeving mede doordat er geen compenserende parkeergelegenheid in de (directe) omgeving wordt gecreëerd voor de parkeerplaatsen die komen te vervallen als gevolg van de uitbreiding.

Compenserende parkeergelegenheid dient te worden gecreëerd voor:

- De 25 vervallende parkeerplaatsen op het binnenterrein van het Stuersgebouw
- De 8 vervallende parkeerplekken in de Kruisherengang en de 5 vervallende parkeerplekken aan de Kommel
- Parkeerplekken voor momenteel onrechtmatig op het plein rondom het Kruisherhotel geparkeerde auto's.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het creëren van compenserende parkeergelegenheid in de (directe) omgeving voor de parkeerplaatsen, die in de (directe) omgeving komen te vervallen als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel.

Conclusie:

De bij het ontwerpbesluit gevoegde "Verkeerstoets Ontwikkeling De Stuers" d.d. 24-05-2024 bevat onjuistheden en voldoet evident niet aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021.

Milieu, zie hoofdstuk 8

28. Bezwaar:

De aangehouden richtafstand van 0 meter tot de aangrenzende woonwijk Herdenkingsplein is onjuist.

De achterzijde van de uitbreiding van het Kruisherhotel grenst aan de woonwijk Herdenkingsplein - een gebied met enkelbestemming wonen en ook nog een geluidluw gebied – en aan het deel van de kadastrale kavel De Stuers met enkelbestemming wonen. Voor dit gebied dient de richtafstand te worden vastgesteld o.b.v. de VNG-richtlijn, die voor het geluidluwe gebied met enkelbestemming wonen minimaal 10 meter bedraagt.

Als het aannemelijk is dat de geluiduitstraling van een activiteit duidelijk afwijkt van de richtafstand, dan is de beoordeling alleen op de richtafstand niet voldoende. Bij de uitbreiding van het Kruisherhotel geldt dit zonder meer voor de bevoorrading incl. laad- en losactiviteiten en de fietsenstalling in de directe nabijheid van de woningen aan het Herdenkingsplein. Er dient een inventarisatie uitgevoerd te worden naar het woon- en leefklimaat rondom het plangebied t.b.v. de inhoudelijke onderbouwing voor de beoordeling o.b.v. de VNG-richtlijn, zie ook de omgevingsvergunning Grand Hotel Boschstraat/ Batterijstraat.

Nagegaan dient te worden wat voor de betrokken adressen/percelen een juiste richtafstand is.

Vereisten voor de omgevingsvergunning:

Het, t.b.v. de inhoudelijke onderbouwing voor de beoordeling o.b.v. de VNG-richtlijn, uitvoeren van een inventarisatie naar het woon- en leefklimaat rondom het geluidluwe gebied met enkelbestemming wonen;

E.e.a. conform de inventarisatie t.b.v. de omgevingsvergunning Grand Hotel Boschstraat/ Batterijstraat.

Het, voor de betrokken adressen/percelen, o.b.v. de inventarisatie vaststellen van de juiste richtafstand geluid mede in relatie tot de bevoorrading incl. laad- en losactiviteiten en de fietsenstalling in de directe nabijheid van de woningen aan het Herdenkingsplein; Het moge duidelijk zijn dat de fietsenstalling en het dagelijks laden en lossen in de directe nabijheid van woongebouwen veel overlast veroorzaken.

Het onderzoeken of het laden en lossen niet kan gebeuren aan de voorkant, dus aan de Kruisherengang.

Het onderzoeken of de fietsenstalling niet elders kan worden gesitueerd.

29. Bezwaar:

Er is niet voldaan aan de voorwaarde in het gemeentelijk eindadvies principeverzoek dat gemotiveerd dient te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van verstoring in het geluidluwe gebied achterzijde Herdenkingsplein.

Het gemeentelijk eindadvies vermeldt dat de achterzijde van het Herdenkingsplein een geluidluw gebied is dat de gemeente wil behouden in het drukke centrum en dat met aandacht voor de stille omgeving en, indien noodzakelijk, technische maatregelen inpassing mogelijk wordt geacht. Echter, de wijze van inpassing van de uitbreiding van het Kruisherhotel in het geluidluwe gebied achterzijde Herdenkingsplein is niet omschreven in het ontwerpbesluit en bovengenoemde vereiste motivering ontbreekt dan ook.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Deugdelijk motiveren – aan de hand van een duidelijke omschrijving van de wijze van inpassing van de uitbreiding van het Kruisherhotel in het geluidluwe gebied achterzijde Herdenkingsplein - dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van verstoring in het geluidluwe gebied achterzijde Herdenkingsplein met behoud in het drukke centrum van het door de gemeente gewenste geluidluwe gebied.

Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer .

30. Bezwaar:

Volledig in strijd met gedane toezeggingen - in eindadvies principeverzoek, de verklaring van geen bedenking en ook weer in het ontwerpbesluit - dat door de situering van de entrees er geen directe overlast voor omwonenden ontstaat, wordt in het ontwerpbesluit ook genoemd een aparte ingang aan de steeg voor gasten voor de feestzaal. Een ingang van de feestzaal aan de steeg leidt zeker tot directe overlast voor omwonenden aangezien deze steeg direct grenst aan de achtertuinen van de woningen aan het Herdenkingsplein waar ook de slaapvertrekken van de omwonenden gelegen zijn.

Wil het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet ernstig worden aangetast dan mag de in-/ uitgang van de feestzaal in de steeg niet benut worden in elk geval niet 's avonds en 's nachts.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Als voorschrift in een eventueel te verlenen omgevingsvergunning opnemen dat omwille van het niet ernstig aantasten van het woon- en leefklimaat van de omwonenden de in-/ uitgang van de feestzaal in de steeg niet benut mag worden in elk geval niet 's avonds en 's nachts.

31. Bezwaar:

Bij het bepalen van de geluiduitbreiding naar de omgeving en het bepalen van overlastbeperkende maatregelen is het geluid van aankomende en vertrekkende gasten bij de fietsenstalling niet meegenomen.

Het geluid van aankomende en vertrekkende gasten bij de fietsenstalling is, gezien de ligging van de fietsenstalling op korte afstand van de slaapvertrekken van de omwonenden, zeker 's avonds en 's nachts een belangrijke bron van overlast voor de omwonenden.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het geluid van aankomende en vertrekkende gasten bij de fietsenstalling meenemen bij het bepalen van de geluiduitbreiding naar de omgeving en het bepalen van overlastbeperkende maatregelen.

32. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit vermeldt niet dat de tekstdelen in rood in het "Advies Geluid RUD Zuid-Limburg d.d. 17-04-2024" als voorschrift in de vergunning dienen te worden opgenomen.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Als voorschrift in een eventueel te verlenen omgevingsvergunning opnemen de tekstdelen in rood in het "Advies Geluid RUD Zuid-Limburg d.d. 17-04-2024"

33. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit vermeldt niet dat het uitgangspunt dat er na 23.00 uur geen sprake meer is van stemgeluid op het omsloten terras als voorschrift in de vergunning dient te worden opgenomen.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Als voorschrift in een eventueel te verlenen omgevingsvergunning opnemen dat op het omsloten terras na 23.00 uur geen sprake meer is van stemgeluid.

34. Bezwaar:

De woningen aan het Herdenkingsplein, die het meest nabij de hoteluitbreiding zijn gelegen (13A, 13D, 14A, 15A en 15D), zijn niet meegenomen in de geluiduitbreiding naar de omgeving bij het berekenen van het geluidsniveau voor enkele maatgevende toetspunten.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

De woningen aan het Herdenkingsplein, die het meest nabij de hoteluitbreiding zijn gelegen, t.w. 13A, 13D, 14A, 15A en 15D, opnemen bij de maatgevende toetspunten voor de berekening van het geluidsniveau bij de geluiduitbreiding naar de omgeving.

35. Bezwaar

De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is gebrekkig vanwege onjuistheden op relevante punten. Het is zeer de vraag of de aanmeldnotitie voldoende basis biedt om af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van de formele milieueffectrapportageprocedure.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Nader onderzoeken of de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. voldoende basis biedt om af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van de formele milieueffectrapportageprocedure

36. Bezwaar:

Er is niet voldaan aan de voorwaarde in het gemeentelijk eindadvies principeverzoek dat de afschermdende beplanting bij Calvariestraat 10 en Herdenkingsplein 13 (een onderdeel van de finetuning van de inpassing) in het kader van de omgevingsvergunning opgelost c.q. doorontwikkeld dient te worden.

Het ontwerpbesluit vermeldt enkel dat een rij leibomen naast het perceel Herdenkingsplein 13 wordt aangeplant en in stand gehouden zoals opgenomen in de tekening DO-930 (Landschap Steeg).

Op tekening DO-100 (Plattegrond Begane Grond) en op tekening DO-930 (Landschap Steeg) is afschermdende beplanting middels leibomen enkel bij Herdenkingsplein 13 aangegeven echter niet geheel duidelijk. Afschermdende beplanting middels leibomen dient ook te worden aangebracht bij Calvariestraat 10 en Calvariestraat 12.

Het soort leibomen dient duidelijk te worden omschreven en de plaats van de leibomen dient duidelijk te worden aangegeven. De wettelijk minimaal vereiste afstand van de leibomen tot de erfgrans bedraagt 2 meter.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het aanbrengen van afscherpende beplanting middels leibomen bij Herdenkingsplein 13 en bij Calvariestraat 10 en Calvariestraat 12. Het soort leibomen dient duidelijk te worden omschreven en de plaats van de leibomen dient duidelijk te worden aangegeven.

37. Bezwaar:

Er is niet voldaan aan de bepaling in het gemeentelijk eindadvies principeverzoek, dat potentiële overlast voor omwonenden door parkeerbewegingen en bevoorrading in het kader van de omgevingsvergunning opgelost c.q. doorontwikkeld dient te worden.

In het ontwerpbesluit ontbreekt een oplossing c.q. doorontwikkeling voor potentiële overlast voor omwonenden door parkeerbewegingen en bevoorrading. Integendeel, in het ontwerpbesluit staat te lezen:

“Bevoorrading vindt plaats aan de zijkant van het De Stuers gebouw. Als gevolg van de nieuwe functie is bevoorrading getoetst in kader van milieuregelgeving en vormt geen belemmering voor het plan”.

Dit is pertinent onjuist. Bevoorrading (met name laden en lossen) vindt plaats bij de nieuwbouw op korte afstand van de achtertuinen van de woningen aan het Herdenkingsplein en vormt wel degelijk een belemmering voor het plan waarvoor nog een oplossing dient te worden gezocht.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Naleven van de bepaling in het gemeentelijk eindadvies principeverzoek dat potentiële overlast voor omwonenden door parkeerbewegingen en bevoorrading in het kader van de omgevingsvergunning opgelost c.q. doorontwikkeld dient te worden.

Conclusie:

In het ontwerpbesluit wordt niet gemotiveerd dat er in het geluidluw gebied achterzijde Herdenkingsplein sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van verstoring; Dit is een vereiste doorontwikkeling in het eindadvies principeverzoek waaraan reeds bij de aanvraag omgevingsvergunning voldaan had moeten zijn.

M.b.t. bestemmingsplan centrum, zie hoofdstuk 9

38. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat in de ruimtelijke onderbouwing de vereiste motivering van de ruimtelijke aanvaardbaarheid - uit het oogpunt van ruimtelijke ordening en woonmilieu incl. een klimaatbestendige leefomgeving - van de afwijking van het bestemmingsplan ontbreekt.

Het ontwerpbesluit betekent voor het kleine binnenterrein in het geluidluwe gebied een exorbitante afwijking van het bestemmingsplan – zowel bouwkundig als qua gebruik - die, gezien de verhouding van de afmetingen van de nieuwbouw met de afmetingen van het hoofdgebouw (het Stuersgebouw), letterlijk alle proporties te buiten gaat met grote nadelige gevolgen voor de omwonenden.

De afwijking is exorbitant omdat:

- Gebouwd wordt verregaand buiten het aangegeven bouwvlak
- De enorme toevoeging aan steenmassa op het kleine binnenterrein een groot hitte-eiland en daarmee hittestress creëert.
- De nieuwbouw, door zijn grootschaligheid met name de hoogte, qua proporties absoluut niet in verhouding is met het hoofdgebouw (het Stuersgebouw) en zich ook onvoldoende voegt naar de omliggende bebouwing. De nokhoogte van de nieuwbouw is 4 meter hoger dan de nokhoogte van het hoofdgebouw en steekt 6 meter uit boven het naastliggende Academiegebouw en 9 meter boven de naastliggende woningen aan het Herdenkingsplein
- De afwijking van het bestemmingsplan nog aanzienlijk wordt vergroot door de functiewijziging van maatschappelijk naar horeca 5 met grote nadelige gevolgen voor de omwonenden van het binnenterrein.

Het plan is niet aangepast naar een plan met 3 bouwlagen; de nieuwbouw bestaat uit 6 bouwlagen, zie par. 3.3. De nokhoogte van de gevel van de nieuwbouw bedraagt 21 meter d.w.z. 2,2 maal de goothoogte, hetgeen betekent dat de goothoogte van ondergeschikt belang is t.o.v. de nokhoogte.

Het benadrukken dat de goothoogte van de nieuwbouw gelijk is aan de goothoogte van het Stuersgebouw – als rechtvaardiging van de hoogte van de nieuwbouw - is dan ook volkomen misplaatst en is enkel een poging om een onjuist / onhoudbaar standpunt van een rechtvaardiging te voorzien oftewel recht praten wat krom is.

Het in het bestemmingsplan gehanteerde begrip goothoogte doet in geval van de uitbreiding van het Kruisherhotel - gezien de verhouding goothoogte en nokhoogte - weinig ter zake.

Vereisten voor de omgevingsvergunning:

- *Het onderzoeken c.q. deugdelijk motiveren - uit oogpunt van ruimtelijke ordening en milieu incl. een klimaatbestendige leefomgeving - van de aanvaardbaarheid van de exorbitante afwijking van het bestemmingsplan*
- *Het voldoen in dit verband aan onderstaande voorwaarden:*
 - *De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad*
 - *Er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan*
 - *De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed*
 - *Er mag geen onevenredige verkeer aantrekkende werking ontstaan*
 - *Geen afbreuk mag worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse*

Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer

39. Bezwaar:

De cumulatieve effecten voor de omwonenden van het dominant ruimtebeslag van het binnenterrein / de enorme toevoeging aan steenmassa op het kleine binnenterrein en van de grootschalige horeca activiteit zijn zeer aanzienlijk maar zijn absoluut onvoldoende onderzocht. Het betreft een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden o.a. door hittestress, geluidsoverlast en de verder oplopende verkeers- en parkeerdruk in de directe omgeving. Zie ook bezwaar 16.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het onderzoeken c.q. deugdelijk motiveren van de cumulatieve effecten voor de omwonenden van het dominante ruimtebeslag van het binnenterrein / de enorme toevoeging aan steenmassa op het kleine binnenterrein en van de grootschalige horeca activiteit

Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer

40. Bezwaar:

De afwijking van het bestemmingsplan zou aanzienlijk minder exorbitant zijn en de nadelige gevolgen voor de omwonenden zouden dienovereenkomstig minder zijn indien:

- De gemeente had vastgehouden aan het door de gemeente in 2021 vastgesteld ruimtelijk kader voor de nieuwbouw en niet na 2021 in dit opzicht een enorme draai zou hebben gemaakt ten faveure van initiatiefnemer
- Voor de gemeente de stedenbouwkundige inpassing en niet het bouwprogramma van initiatiefnemer leidend was geweest voor het volume van de bebouwing van locatie De Stuers
- De gemeente niet de belangen van initiatiefnemer boven de belangen van de omwonenden had gesteld

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het minder afwijken van het bestemmingsplan door alsnog:

- *De stedenbouwkundige inpassing leidend te laten zijn voor het volume van de bebouwing van locatie De Stuers ook met het oog op een klimaatbestendige leefomgeving*
- *De functiewijziging van maatschappelijk naar horeca 5 te koppelen aan voorwaarden o.a.:*
 - *Het niet toestaan van een feestzaal*
 - *Het gebruik van het restaurant en het terras strikt te beperken tot hotelgasten*

Met betrekking tot het beoordelen van de aanvaardbaarheid van de exorbitante afwijking van het bestemmingsplan is van belang artikel 3:4, tweede lid, Awb, luidende: "De voor een of meerdere belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen"

M.b.t. overig, zie hoofdstuk 9

41. Bezwaar:

De haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherhotel door bureau Horwath is meer dan ruim twee jaar oud en op een aantal punten achterhaald, zeer zeker wat betreft nieuwe hotelontwikkelingen, bouwkosten en rentepercentages.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

De gemeente dient te motiveren dat de haalbaarheidsstudie met recht nog onderdeel is van de tot het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Deugdelijk motiveren is o.i. op bovengenoemde punten niet mogelijk.

42. Bezwaar:

De definitieve besluitvorming m.b.t. de uitbreiding van het Kruisherhotel is te vroegtijdig gezien de realisatie op middellange termijn en de ingebruikname op zijn vroegst in 2028 en wellicht pas in 2030; Dit maakt het voor de gemeente lastig om te beoordelen of op deze termijnen aan de vereiste voorwaarden wordt voldaan.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Definitieve besluitvorming m.b.t. het ontwerpbesluit afstemmen op de termijnen van realisatie en ingebruikname van de uitbreiding van het Kruisherhotel.

43. Bezwaar:

In tekeningen bij het ontwerpbesluit (o.a. DO-100 Plattegrond -Begane grond) is de kadastrale grens van de percelen van de "VvE Stadsvilla's en Penthouses Herdenkingsplein" foutief weergegeven.

De eigendomsgrens achter de bergingen loopt rechtdoor over de gehele lengte van de bergingen.

Vereiste voor de omgevingsvergunning:

Het respecteren van de eigendomsgrens achter de bergingen van de "VvE Stadsvilla's en Penthouses Herdenkingsplein"

3. Ruimtelijke ordening

Een omgevingsvergunning kan - zeker bij het exorbitant afwijken van het bestemmingsplan, zie ook par. 8.2 - slechts worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wordt gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Een goede ruimtelijke onderbouwing vereist aantonen dat:

- Het bouwplan weinig tot geen gevolgen heeft voor de omgeving:
 - Belangen omwonenden mogen niet onevenredig worden geschaad /
 - Woon- en leefklimaat van omwonenden mag niet ernstig worden aangetast
- Het bouwplan past binnen de beleidskaders van de gemeente

Een goede ruimtelijke ordening vereist de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan / een goede stedenbouwkundige inpassing

3.1 Onevenredig schaden belangen omwonenden/ aantasten woon- en leefklimaat omwonenden

Het ontwerpbesluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat niet aangetoond is - en niet duidelijk gedocumenteerd is - dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden geschaad c.q. dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig wordt aangetast.

Een duidelijk gedocumenteerde belanghebbendoets, waarin onderbouwd wordt aangetoond dat belanghebbenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad, ontbreekt bij het ontwerpbesluit.

Het ontwerpbesluit omvat een 21 meter hoge massieve nieuwbouw achter het Stuersgebouw op het kleine binnenterrein tussen de woningen van de omwonenden, waardoor de belangen van de omwonenden onevenredig worden geschaad. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt ernstig aangetast als gevolg van:

- Hittestress
 - Sterke verstening van het kleine binnenterrein (door een bakstenen gebouw van 6 lagen hoog plus de bakstenen verlenging van de vleugels van het Stuersgebouw) leidt tot aanzienlijk meer hittestress, anno 2024 een wezenlijk aandachtspunt gezien klimaatverandering en klimaatadaptie
- Geluidsoverlast, direct naast geluidluw gebied met enkelbestemming wonen, veroorzaakt door:
 - Feestzaal voor 150 personen, op een binnenterrein pal naast woningen Herdenkingsplein
 - Airco's warmtepompen, ventilatoren en luchtverversingsapparatuur
 - Laad- en losstraat pal naast woningen Herdenkingsplein
 - Fietsenstalling pal naast woningen Herdenkingsplein
- Verder oplopende verkeers- en parkeerdruk in de directe omgeving
- Ernstige aantasting van de privacy vanwege inkijk in tuinen en woningen
- Aanzienlijk minder uitzicht
- Aanzienlijk minder lichttoetreding / zonlicht
- Horizonvervuiling i.c. ontsierende aanblik van hoge massieve stenen nieuwbouw
- Geur verband houdende met de wellness voorzieningen en de keuken
- Lichthinder
 - Kunstlicht hotel/ verhoogde helderheid in nachtelijke omgeving is zeer storend voor een goede nachtrust

3.2 Aantonen passen bouwplan binnen de beleidskaders van de gemeente (beleidstoets) en de provincie

Het ontwerpbesluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat in de ruimtelijke onderbouwing niet aangetoond is - en niet duidelijk gedocumenteerd is - dat voldaan wordt aan het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid.

Voldoen aan gemeentelijk beleid is ook een harde voorwaarde voor de majeure afwijking van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit stelt dat op basis van de overlegde stukken samenvattend is geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan gemeentelijk beleid. Een dergelijke conclusie dient gebaseerd te zijn op een gedegen toets per relevant beleidsonderdeel, waarin onderbouwd wordt aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het betreffende beleidsonderdeel. Dit is pertinent niet het geval!

Hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing bevat het beleidskader waar het plan aan getoetst zou zijn.

Echter het hoofdstuk is slechts een selectieve/ onvolledige aaneenschakeling van letterlijk gekopieerde teksten uit beleidsonderdelen waarvan zonder enige onderbouwing afsluitend wordt vermeld dat de beoogde ontwikkeling er niet strijdig mee is. Enige vorm van toetsing en daarmee een deugdelijke motivering ontbreekt geheel.

Bij de Omgevingsvisie Maastricht 2040 wordt de algemene opgave om te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering, voornamelijk op het gebied van luchtkwaliteit, hittestress en hevige regenval niet genoemd.

Het plangebied behoort tot het stedelijk gebied, een gebied dat in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 geschikt wordt geacht om in de toekomst selectief te verdichten met meer woningen en andere functies. Doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, is de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren, een relatief hoge mate van verstening (hittestress) en plaatselijk wrijving tussen verschillende belangen en doelgroepen. Voor het gebied is onder andere als specifiek principe gedefinieerd het selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen (in principe niet zijnde grootschalige groene binnenterreinen), om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners. Het bouwplan draagt niet bij aan de oplossing van de gesignaleerde knelpunten, integendeel.

De Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027 wordt in het geheel niet genoemd.

Aan het gemeentelijk hotelbeleid/ toetsingskader en de Nota Parkeernormen 2021 wordt niet voldaan, zie de hoofdstukken 5 en 6 van deze zienswijzen.

Bij het toetsen aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 ontbreekt een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het onderzoeken van de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden in de directe omgeving voor de gewenste hoteluitbreiding, zoals voorgeschreven in de artikelen 2.2.2 en 2.2.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Bij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt enkel vermeld dat uitbreiding van het Kruisherrenhotel deels plaats vindt in het momenteel leegstaande rijksmonumentale De Stuersgebouw.

Dit is onjuist, het De Stuersgebouw staat momenteel niet leeg.

De mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden in de directe omgeving als alternatief voor de nieuwbouw zijn in het geheel niet onderzocht noch in het kader van het toetsen aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 noch in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Goede stedenbouwkundige inpassing

Het ontwerpbesluit voldoet niet aan de eis voor een goede stedenbouwkundige inpassing onder meer omdat de massieve nieuwbouw leidt tot verdere sterke verdichting van het binnenterrein - hetgeen niet past in de door de gemeente gewenste verbetering van de omgevingskwaliteit - en vanwege de hoogte van de nieuwbouw; tweemaal zo hoog is als door de gemeente in 2021 bespreekbaar werd geacht en ook hoger dan door de gemeente in 2022 toelaatbaar werd geacht.

De gemeente heeft in 2021 het ruimtelijk kader voor de nieuwbouw vastgesteld, hetgeen is vastgelegd in het eindadvies omgevingstafel d.d. 21-04-2021 en de omgevingstafel intern d.d. 21-12-2021.

Het door gemeente in 2021 vastgestelde ruimtelijk kader voor de nieuwbouw stelt o.a.:

- Verdere sterke verdichting binnenterrein past niet in gewenste verbetering omgevingskwaliteit
- Nieuwbouw in carré vorm van 2 a 3 lagen is bespreekbaar, mits
- Zorgvuldig ingepast rekening houdend met belangen directe omgeving
- Voorgesteld wordt uitbreiding in de vorm van nog meer hergebruik in de omgeving te zoeken i.p.v. sterke verdichting van het binnenterrein

De nieuwbouw in het ontwerpbesluit voldoet hier niet aan.

De gemeente heeft na 2021 een enorme draai gemaakt door niet vast te houden aan het in 2021 vastgestelde ruimtelijk kader voor nieuwbouw.

In het ontwerpbesluit bedraagt de hoogte van de nieuwbouw 21 meter en 6 bouwlagen!

Het begrip bouwlaag is in het bestemmingsplan "Centrum" van de Gemeente Maastricht als volgt gedefinieerd: Onder een bouwlaag wordt begrepen een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter. Conform deze definitie in het bestemmingsplan bedraagt de hoogte van de nieuwbouw 6 bouwlagen!

De conclusie in het ontwerpbesluit luidt:

Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Een van de argumenten voor deze conclusie is: *Het plan is aangepast naar een plan met 3 bouwlagen.*

Dit argument is dus geheel onjuist. De 6 bouwlagen van de nieuwbouw in het ontwerpbesluit bedragen ook het dubbele van de 3 bouwlagen, die door de gemeente in 2021 als maximale hoogte bespreekbaar werden geacht! Op 11-02-2022 en op 02-05-2022 heeft de gemeente het principeverzoek - met gemajoreerde nieuwbouwhoogte van 25 meter! - inhoudelijk beoordeeld; Beoordelingen zijn aan initiatiefnemer toegezonden.

Beide beoordelingen stellen:

- Het voorgestelde volume van de nieuwbouw is te groot in zijn omgeving (nieuwbouw is te kolossaal van omvang). De stedenbouwkundige inpassing dient leidend te zijn voor het volume en niet het programma.
- Naast de beleidstoets is een belanghebbendentoets aan de orde. De belanghebbendentoets moet aantonen dat met de belangen van de belanghebbenden rekening wordt gehouden en moet de vraag beantwoorden of belanghebbenden onevenredig in hun belangen worden geschaad. Sterke intensivering van de bebouwing op het binnenterrein en zeker de schaalessprong* van de toren maken het moeilijk om deze vraag negatief te beantwoorden.

Conclusie in beide beoordelingen is dat de nokhoogte (25 meter) te hoog is en dat de belangen van derden (direct aanwonenden) onevenredig worden aantast; de nokhoogte moet tussen de 5 en 10 meter worden teruggebracht. De nieuwbouw in het ontwerpbesluit voldoet ook hier niet aan want de nokhoogte is slecht 4 meter teruggebracht van 25 meter naar 21 meter nokhoogte gevel.

* Met schaalessprong kan enkel zijn bedoeld de sprong van de voorgeschreven 10,5 meter naar 25 meter.

Het is een misleidende voorstelling van zaken dat een belangrijke tegemoetkoming van initiatiefnemer aan omwonenden is dat nieuwbouwhoogte met 4 meter is teruggebracht t.o.v. de nieuwbouwhoogte bij de indiening van het principeverzoek. Dit is gebeurd na eerst 14,5 meter hoogte nieuwbouw te overvragen / te "majoreren" door bij de indiening van het principeverzoek een nieuwbouwplan met 7 bouwlagen (hoogte 25 meter) te presenteren i.p.v. de door de gemeente bespreekbaar geachte 2 a 3 bouwlagen d.w.z. maximaal 10,5 meter.

De gemeente tracht nu het beeld neer te zetten als betrof het in 2021 vastgestelde ruimtelijke kader slechts "een eerste reactie op het basisidee/ een suggestie" als startpunt voor het gezamenlijke ontwerpproces.

Dit is een absoluut verkeerde voorstelling van zaken, gegeven het vergunproces en de kwalificaties "definitief advies" en "principe uitspraak" in 2021. Tevens gaat het voorbij aan de kaderstelling in de 1^e en 2^e omgevingstafel. Het beeld wordt ook niet ondersteund door de beoordelingen van het principeverzoek in 2022.

Na 2021 is het bouwprogramma van aanvrager leidend en niet de stedenbouwkundige inpassing.

Zo staat in een presentatie van de gemeente te lezen: "Volgens aanvrager is nu minimale massa van noodzakelijke programma bereikt".

De hoogte van de nieuwbouw in het ontwerpbesluit wordt onderbouwd met (volgens deskundigen) misplaatste referenties, omdat het in het ontwerpbesluit gaat om bebouwing aan een niet openbaar binnenterrein tegen de erfgrens met omwonenden en de referenties aan een openbaar terrein liggen op een grote afstand van voorzijde woningen.

3.3.1 Stedenbouwkundige inpassing bebouwing locatie De Stuers (rapport Rein Geurtsen)

Omdat bij de directe buurtbewoners geen enkel draagvlak bestaat voor de hoogte van de nieuwbouw en vanwege het ontbreken van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing als vertrekpunt voor een architectonisch ontwerp voor de bebouwing van locatie De Stuers hebben de buurtbewoners, in het kader van participatie van omwonenden, op eigen kosten de ontbrekende stedenbouwkundige inpassing laten opstellen door stedenbouwkundige Rein Geurtsen.

In tegenstelling tot het ontwerp van initiatiefnemer Oostwegel bleek de door Rein Geurtsen opgestelde stedenbouwkundige inpassing perfect aan te sluiten op het door gemeente in 2021 vastgestelde ruimtelijk kader voor nieuwbouw alsook op de beoordelingen door de gemeente d.d. 11-02-2022 en 02-05-2022.

Dit verklaart waarom initiatiefnemer Oostwegel geen aanknopingspunten heeft kunnen vaststellen tussen de stedenbouwkundige inpassing van Rein Geurtsen en het eigen architectonisch ontwerp, zie hierna. Een bebouwing binnen het raamwerk van Rein Geurtsen is minder hoog en voegt zich respectvol naar de omgeving.

Het door Rein Geurtsen opgestelde stedenbouwkundig raamwerk toont eveneens aan dat binnen bovengenoemde stedenbouwkundige kaders van de gemeente het wel degelijk mogelijk is het door initiatiefnemer beoogde hotelprogramma grotendeels te realiseren, met meer oog voor de belangen van de directe woon- en leefomgeving.

De omwonenden hebben de stedenbouwkundige inpassing van Rein Geurtsen op 3 maart 2023 allereerst aangeboden aan de eerstverantwoordelijke i.c. de gemeente in de persoon van wethouder Bastiaens.

De omwonenden hebben hiermee hun bereidheid willen tonen om op een positieve wijze mee te denken over de beoogde bestemmingsplanwijziging en niet tegen uitbreiding en nieuwbouw te zijn.

Het rapport Rein Geurtsen is op 28 maart 2023 aangeboden en toegelicht aan initiatiefnemer Oostwegel. Op 7 april 2023 heeft deze laten weten geen aanknopingspunten te zien om het eigen architectonisch ontwerp te wijzigen.

Hierop heeft ook de gemeente laten weten de door de buurtbewoners aangedragen stedenbouwkundige inpassing terzijde te leggen omdat “door derden aangedragen alternatieven niet worden gewogen in de gangbare procesgang”.

Het feit dat de omwonenden worden weggezet als derden – en niet worden gezien als belanghebbende en meedenkende omwonenden – is veelzeggend over de wijze waarop de gemeente in dit dossier mede invulling heeft willen geven aan de door de gemeente met de mond beleden gewenste participatie van omwonenden. Het participatieproces is dan ook niet gevoerd conform de “Participatieleidraad Ruimtelijke ontwikkelingen Gemeente Maastricht”. Alles was voor de Bühne.

In het “Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenking uitbreiding Kruisherhotel” (volgnummer 28-2024) stelt het college van B&W met betrekking tot de door de buurtbewoners aangedragen stedenbouwkundige inpassing (het rapport Rein Geurtsen) dat met het alternatief niet kan worden voorzien in het programma zoals door initiatiefnemer verzocht en noodzakelijk geacht.

In feite zegt het college hiermee duidelijk dat het programma - zoals door initiatiefnemer verzocht en noodzakelijk geacht - en niet de stedenbouwkundige inpassing leidend is voor het volume alsook dat het college de belangen van initiatiefnemer boven de belangen van de omwonenden stelt.

Dit is volledig in strijd met de inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek d.d. 11-02-2022 en 02-05-2022 waarin wordt gesteld dat de stedenbouwkundige inpassing leidend dient te zijn voor het volume en niet het programma.

3.4 Onderbouwing aanvaardbaarheid afwijken van het bestemmingsplan / beperken overlast

Het ontwerpbesluit stelt dat op basis van de overlegde stukken samenvattend is geconcludeerd dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Gezien de exorbitante afwijking van het vigerend bestemmingsplan dient zulk een vergaande conclusie te berusten op een gedegen integrale belangenafweging, waarin objectief en zorgvuldig alle belangen worden afgewogen en onderbouwd wordt aangetoond dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Een gedegen - duidelijk gedocumenteerde - integrale belangenafweging van alle belangen (van gemeente, omwonenden en initiatiefnemer) ontbreekt bij het ontwerpbesluit.

Het verlengen van de vleugels van het Stuersgebouw en het realiseren van de massieve hoge nieuwbouw op het binnenterrein houdt een exorbitante afwijking in van het vigerend bestemmingsplan, aangezien volgens het vigerend bestemmingsplan Centrum enkel binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd. Op het terrein van het Stuersgebouw is het toegestane bouwvlak strak rondom het Stuersgebouw getrokken omwille van:

- Het beschermen van het aangezicht van de achterzijde van het rijksmonument
 - Het vanwege het woon- en leefklimaat voor de omgeving veilig stellen van de vrije ruimte binnen het bouwblok
- Buiten dit bouwvlak mogen enkel gebouwen voor additionele voorzieningen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3,5 m. en een oppervlakte van maximaal 15m².

Er is ook sprake van een zeer majeure wijziging van het vigerend bestemmingsplan vanwege de functiewijziging van maatschappelijk en wonen naar horeca en hotel; Met name het restaurant, de feestzaal en het terras veroorzaken veel geluidsoverlast en extra veel verkeer- en parkeerdruk zeker bij veel gebruik door externe gasten (niet-hotelgasten).

De aanvaardbaarheid van deze zeer majeure afwijkingen van het vigerend bestemmingsplan dient verder te berusten op een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing waarin onderbouwd wordt aangetoond dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden geschaad c.q. dat het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet ernstig wordt aangetast alsook dat het bouwplan past binnen de beleidskaders van de gemeente.

Dit is niet het geval, zie par. 3.1 en 3.2.

Zie verder hoofdstuk 9.

3.4.1 Beperken overlast:

Om overmatige overlast voor omwonenden te voorkomen is in de omgevingsvergunning van het nieuwe vijfsterrenhotel aan de Boschstraat/ Batterijstraat - in het kader van het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo) – en in het bestemmingsplan Palace Wijck e.o. bepaald dat het restaurant en de loungebar uitsluitend ten dienste staan van de hotelgasten.

Vanuit het gelijkheidsbeginsel en uit het oogpunt van het voorkomen van rechtsongelijkheid maar met name uit het oogpunt om ook bij de uitbreiding van het Kruisherhotel overmatige overlast voor omwonenden (o.a. geluidsoverlast en verkeer- en parkeerdruk) te voorkomen is het de vraag waarom in het ontwerpbesluit niet een soortgelijke bepaling is opgenomen, inhoudende dat het restaurant, de feestzaal en het terras uitsluitend ten dienste mogen staan van hotelgasten.

3.5 Feestzaal

Er kunnen grote vraagtekens worden gezet bij het realiseren van een grote feestzaal voor 150 personen in het Stuersgebouw. Daarmee worden belangrijke m2 hoteluitbreiding opgeofferd.

ZKA stelt dat de feestzaal een zelfstandig functionerende functie en inkomstenbron is met een eigen trekkracht d.w.z. vooral externe bezoekers (niet hotelgasten) maken er gebruik van, hetgeen ook nog eens veel verkeer en parkeren aantrekt (dit geldt overigens ook voor het restaurant).

Het argument dat er grote behoefte aan is omdat in de westelijke binnenstad zo'n zaal niet aanwezig is klopt niet. In de westelijke binnenstad bestaan zulke zalen reeds o.a. de receptiecapaciteit voor 200 personen in de Grote Sociëteit a/h Vrijthof en de grote Sterzaal aan de Bredestraat. Ook zijn er vergevorderde 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 vorm van de feestzaal van het Kruisherhotel alleen omdat zonder deze feestzaal de hoteluitbreiding niet rendabel is, zie het ZKA-rapport.

Bij het ontwerpbesluit ontbreekt een deugdelijke onderbouwing van de behoefte aan een feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad en specifiek een feestzaal in een vijfsterrenhotel. Financiële rentabiliteit van de hoteluitbreiding staat geheel los van de behoefte aan een grote feestzaal in de westelijke binnenstad.

Mocht er al behoefte bestaan aan een feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad dan is het nog de vraag wat de juiste locatie hiervoor is.

3.6 Kantoorfunctie

Het ontwerpbesluit omvat ook het realiseren van de kantoorfunctie van het hoofdkantoor van de Oostwegel-groep in het pand Calvariestraat 4/4A. Het is voor de omwonenden uitermate bezwaarlijk geconfronteerd te worden met een hoge massieve nieuwbouw terwijl voor de hoteluitbreiding beschikbare ruimte van 150 m² in het pand Calvariestraat 4/4A wordt opgeofferd voor het onderbrengen van het hoofdkantoor van de Oostwegel-groep. Het hoofdkantoor van de Oostwegel-groep kan, gegeven de grote leegstand aan kantoorruimte, ook elders worden ondergebracht en hoeft niet in de binnenstad Maastricht te worden ondergebracht, zeer zeker niet indien dit leidt tot extra nieuwbouw op een klein binnenterrein ten koste van het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

3.7 Aantasting monumentaal erfgoed (luchtbrug)

Het ontwerpbesluit bevat het realiseren van een luchtbrug tussen het Kruishercomplex en Sociëteit De Stuers. De Rijksdienst Cultureel Erfgoed heeft negatief geadviseerd t.a.v. deze luchtbrug. Zij acht een luchtbrug uit het oogpunt van cultuurhistorie op deze plek niet wenselijk. De voorgestelde stedenbouwkundige ingreep is niet passend in de binnenstad van Maastricht. Door de luchtbrug wordt de beleving van de volledige gebouwen en de zichtlijnen aangetast. Daarnaast betekent de ingreep een aantasting van de architectuur en de voorgevels van beide monumenten. De Stichting het Cuypersgenootschap en andere deskundigen monumentaal erfgoed (zie bijlage 3) hebben zich bij dit advies aangesloten.

De gemeentelijke omgevingstafels van 21-12-2021 en van 19-01-2022 (incl. WMC!) achten eveneens een luchtbrug tussen twee rijksmonumenten vanuit monumentenzorg, stedenbouw en openbare ruimte niet acceptabel vanwege de ernstige aantasting van de rijksmonumenten. Ook de WMC stelt zich op dit standpunt.

In de inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek d.d. 11-02-2022 en 02-05-2022 oordeelt de gemeente dat de luchtbrug een te grote aantasting vormt op de monumentale waarde van het Kruishercomplex en niet passend is binnen het straatbeeld en de ruimtelijke beleving/karakteristiek van beschermd stadsgezicht en dat het Kruisherhotel als complex zo onaantast mogelijk moet blijven.

Desondanks bevat het ontwerpbesluit een luchtbrug tussen beide rijksmonumenten, op nadrukkelijk verzoek van initiatiefnemer wiens belangen wederom prevaleren.

In het eindadvies principeverzoek staat (notabene onder cultureel erfgoed) zelfs te lezen:

"Door het leggen van een fysieke verbinding (bovengrondse luchtbrug) met het Stuersgebouw én het realiseren van nieuwbouw kan de hoeveelheid kamers met 50 worden vergroot".

3.8 Zienswijze

5. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit is qua stedenbouwkundige inpassing in strijd met een goede ruimtelijke ordening, onder meer vanwege de hoogte van de nieuwbouw, de bouwmassa en de sterke verdichting van het binnenterrein, die niet past in de door de gemeente gewenste verbetering van de omgevingskwaliteit.

De gemeente heeft het ruimtelijk kader voor de nieuwbouw zelf vastgelegd in het eindadvies omgevingstafel d.d. 21-04-2021 en de omgevingstafel intern d.d. 21-12-2021 en in tweede instantie in de inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek d.d. 11-02-2022 en op 02-05-2022.

6. Bezwaar:

Het ontbreekt aan een stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing van de locatie De Stuers als vertrekpunt voor een architectonisch ontwerp voor de bebouwing van locatie De Stuers

De gemeente heeft als eerstverantwoordelijke voor de stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing van de locatie De Stuers nagelaten om een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing te laten opstellen als vertrekpunt voor een architectonisch ontwerp voor de bebouwing van locatie De Stuers.

Dit heeft er mede toe geleid dat het programma van initiatiefnemer en niet de stedenbouwkundige inpassing leidend is geweest voor het volume van de bebouwing van locatie De Stuers

7. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat niet aangetoond is - en niet duidelijk gedocumenteerd is - dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden geschaad c.q. dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig wordt aangetast. Hierdoor is ook niet voldaan aan een harde voorwaarde voor de exorbitante wijziging van het bestemmingsplan.

De belangen van de direct omwonenden gaan heel wat verder dan bezonning, vrij uitzicht en privacy.

8. Bezwaar

Een gedegen - duidelijk gedocumenteerde - integrale belangenafweging van alle belangen (van gemeente, omwonenden en initiatiefnemer) ontbreekt bij het ontwerpbesluit.

De conclusie in het ontwerpbesluit luidt:

Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Dat het plan - alle belangen afwegend - niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving is verder in het geheel niet onderbouwd.

De exorbitante afwijking van het vigerend bestemmingsplan - zowel bouwkundig als qua functiewijziging (maatschappelijk en wonen naar horeca en hotel), nota bene voor een klein binnenterrein, zie hoofdstuk 8 – vereist echter o.a. dat deze conclusie berust op een gedegen integrale belangenafweging, waarin objectief en zorgvuldig alle belangen worden afgewogen en onderbouwd wordt aangetoond dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

9. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat in de ruimtelijke onderbouwing niet aangetoond is - en niet duidelijk gedocumenteerd is - dat voldaan wordt aan het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid. Voldoen aan gemeentelijk beleid is ook een harde voorwaarde voor de exorbitante afwijking van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit stelt dat op basis van de overlegde stukken samenvattend is geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan gemeentelijk beleid. Een dergelijke conclusie dient gebaseerd te zijn op een gedegen toets per relevant beleidsonderdeel, waarin onderbouwd wordt aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het betreffende beleidsonderdeel. Dit is pertinent niet het geval !

Hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing bevat het beleidskader waar het plan aan getoetst zou zijn. Echter het hoofdstuk is slechts een selectieve/ onvolledige aaneenschakeling van letterlijk gekopieerde teksten uit beleidsonderdelen waarbij zonder enige onderbouwing afsluitend wordt vermeld dat de beoogde ontwikkeling er niet strijdig mee is. Enige vorm van toetsing en daarmee een deugdelijke motivering ontbreekt geheel.

Er wordt o.a. niet c.q. onvoldoende voldaan aan de Nota Parkeernormen 2021, het hotelbeleid incl. toetsingskader, de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027.

10. Bezwaar

Het ontwerpbesluit draagt niet bij aan de oplossing in het plangebied van de in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 gesignaleerde knelpunten als gevolg van de relatief hoge mate van verstening (hittestress) en op het gebied van mobiliteit en parkeren. Integendeel, het bouwplan vergroot de in het plangebied reeds bestaande knelpunten. In dit opzicht is het ontwerpbesluit strijdig met de Omgevingsvisie Maastricht 2040.

Het plangebied behoort tot het stedelijk gebied, een gebied dat in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 geschikt wordt geacht om selectief te verdichten met meer woningen en andere functies. De omgevingsvisie geeft verder aan dat de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog is, doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, waardoor er op veel plekken knelpunten zijn als gevolg van de relatief hoge mate van verstening (hittestress) en op het gebied van mobiliteit en parkeren.

11. Bezwaar

De mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden in de directe omgeving, zoals voorgeschreven in de artikelen 2.2.2 en 2.2.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014, als alternatief voor de nieuwbouw zijn in het geheel niet onderzocht noch in het kader van het toetsen aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 noch in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij het toetsen aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 ontbreekt een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het onderzoeken van de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden in de directe omgeving voor de gewenste hoteluitbreiding.

Bij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt enkel vermeld dat uitbreiding van het Kruisherrenhotel deels plaats vindt in het momenteel leegstaande rijksmonumentale De Stuersgebouw.

12. Bezwaar:

De behoefte aan een feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad en specifiek in een vijfsterrenhotel is niet onderbouwd. Onderzoek naar de juiste locatie voor een eventuele feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad heeft niet plaatsgevonden.

Het realiseren van een grote feestzaal voor 150 personen in het Stuersgebouw roept veel vragen op. Er worden immers belangrijke m² hoteluitbreiding voor opgeofferd.

In de westelijke binnenstad bestaan reeds grote feestzalen en er zijn ook reeds vergevorderde plannen voor meer grote zalen. Deze krijgen er nu een concurrent bij in de feestzaal van het Kruisherrenhotel.

Bij het ontwerpbesluit ontbreekt een deugdelijke motivering van de behoefte aan zulk een feestzaal in de westelijke binnenstad en specifiek een feestzaal in een vijfsterrenhotel.

Mocht er al behoefte bestaan aan een feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad dan dient hier een andere locatie voor gekozen te worden - zeker niet een locatie direct naast woningen op een klein binnenterrein - gezien de ermee gepaard gaande grote geluidsoverlast voor omwonenden en de mogelijkheid dat ook anderen dan hotelgasten van het Kruisherrenhotel gebruik kunnen maken van deze feestzaal. Want zo er al sprake zou zijn van een feestzaal in het Kruisherrenhotel dan dient het gebruik ervan strikt beperkt te blijven tot hotelgasten.

13. Bezwaar:

Het gebruik van het restaurant, de feestzaal en het terras door niet-hotelgasten leidt tot extra overlast voor de omwonenden.

In de omgevingsvergunning van het nieuwe vijfsterrenhotel aan de Boschstraat/ Batterijstraat en in het bestemmingsplan Palace Wijck e.o. is duidelijk rekening gehouden met het veroorzaken van extra overlast voor de omwonenden door niet-hotelgasten. Vanuit het gelijkheidsbeginsel en vanuit oogpunt van het voorkómen van rechtsongelijkheid maar met name uit oogpunt van het voorkómen van overlast (geluidsoverlast en verkeer- en parkeerdruk) mogen het restaurant, de feestzaal en het terras uitsluitend ten dienste staan van hotelgasten.

14. Bezwaar

Het onderbrengen van het hoofdkantoor van de Oostwegel-groep in het pand Calvariestraat 4/4A is een onnodige toevoeging aan bouwprogramma. De beschikbare ruimte in het pand Calvariestraat 4/4A dient ten goede te komen aan de hotelfunctie en in mindering te worden gebracht op extra nieuwbouw.

Het volume van de hoge massieve nieuwbouw op het kleine binnenterrein kan duidelijk worden verkleind gezien het feit dat voor de hotelfunctie beschikbare ruimte van 150 m² in het pand Calvariestraat 4/4A wordt opgeofferd voor het onderbrengen van het hoofdkantoor van de Oostwegel-groep. Het is zeer bevreemdend dat de gemeente dit niet direct heeft afgewezen gezien de enorme negatieve impact van de hoge massieve nieuwbouw op het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

15. Bezwaar:

De luchtbrug is een te grote aantasting op de monumentale waarde van het Kruishercomplex en niet passend binnen het straatbeeld en de ruimtelijke beleving/karakteristiek van het beschermd stadsgezicht

De Rijksdienst Cultureel Erfgoed, de Stichting het Cuypersgenootschap, andere deskundigen monumentaal erfgoed (zie bijlage 2) en de buurtbewoners achten de luchtbrug uit oogpunt van cultuurhistorie niet wenselijk. De luchtbrug past niet in de binnenstad, aangezien door de luchtbrug de beleving van de volledige gebouwen en de zichtlijnen worden aangetast. Het is ook een aantasting van de architectuur en de voorgevels van beide monumenten. Ook de gemeente en WMC stonden nog in 2021 en in 2022 op dit standpunt. Desondanks omvat het ontwerpbesluit een luchtbrug tussen beide rijksmonumenten, een nadrukkelijk verzoek van initiatiefnemer wiens belangen ook in deze prevaleren.

N.B. Bij het ontwerpbesluit ontbreken de volgende vereiste documenten:

- Een duidelijk gedocumenteerde belanghebbenden toets
- Een duidelijk gedocumenteerde interne beleidstoets
- Een duidelijk gedocumenteerde integrale belangenafweging

De gemeente kan deze documenten niet overleggen aan omwonenden/ belanghebbenden omdat deze, volgens de gemeente, niet zijn vastgelegd in een afzonderlijk document.

Het is derhalve niet aantoonbaar – en derhalve niet waarschijnlijk - dat de belanghebbenden toets, de integrale belangenafweging en de interne beleidstoets op gedegen wijze hebben plaatsgevonden, hetgeen vereist is voor een deugdelijke motivering van het ontwerpbesluit (motiveringsbeginsel!).

Mede vanwege het ontbreken van de belanghebbendentoets en beleidstoets is er geen sprake van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing, een vereiste voor een goede ruimtelijke ordening, zeker bij het exorbitant afwijken van het bestemmingsplan zoals het geval is bij de uitbreiding van het Kruisherhotel

Vereisten voor een eventueel te verlenen omgevingsvergunning zijn:

- Het vasthouden aan het in 2021 door de gemeente vastgesteld ruimtelijk kader voor de nieuwbouw, vastgelegd in het eindadvies omgevingstafel d.d. 21-04-2021 en in de omgevingstafel intern d.d. 21-12-2021
Subsidiar:
Het vasthouden aan het in 2022 vastgesteld ruimtelijk kader voor de nieuwbouw, vastgelegd in de inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek door de gemeente d.d. 11-02-2022 en op 02-05-2022.
- Het daadwerkelijk oppakken en niet ontlopen als gemeente van de eerst verantwoordelijkheid voor de stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing van locatie De Stuers.
Als gemeente de stedenbouwkundige inpassing leidend te doen zijn voor het volume en niet het programma, conform de inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek d.d. 11-02-2022 en 02-05-2022
- Het deugdelijk motiveren in een - duidelijk gedocumenteerde separate - belanghebbenden toets dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden geschaad c.q. dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig wordt aangetast
Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer.
- Het deugdelijk motiveren in een - duidelijk gedocumenteerde separate - integrale belangenafweging dat een objectieve en zorgvuldige weging van álle belangen heeft plaatsgevonden en dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.
Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer
- Het deugdelijk motiveren in een - duidelijk gedocumenteerde separate - interne beleidstoets dat per onderdeel voldaan wordt aan het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid.
Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer
- Het onderzoeken van de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden in de directe omgeving, zoals voorgeschreven in de artikelen 2.2.2 en 2.2.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014, als alternatief voor de nieuwbouw.
- Het deugdelijk motiveren van de behoefte aan een feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad en specifiek een feestzaal in een vijfsterrenhotel. Financiële rentabiliteit van de hoteluitbreiding mag hier geen rol in spelen.
- Het onderzoeken van de juiste locatie voor een feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad, zo er al behoefte aan zou zijn, in relatie tot de ermee gepaard gaande grote geluidsoverlast voor omwonenden en de mogelijkheid dat ook anderen dan de hotelgasten van het Kruisherhotel gebruik kunnen maken van de feestzaal.
- Het als voorschrift in een eventueel te verlenen omgevingsvergunning opnemen dat het gebruik van het restaurant, de feestzaal en het terras strikt beperkt dient te blijven tot hotelgasten (zie ook de omgevingsvergunning van het nieuwe vijfsterrenhotel aan de Boschstraat/ Batterijstraat en het bestemmingsplan Palace Wijck e.o.)
- Het bestemmen van de beschikbare ruimte in het pand Calvariestraat 4/4A voor de hotelfunctie en in mindering te brengen op extra nieuwbouw.
Het hoofdkantoor van de Oostwegel-groep dient elders te worden ondergebracht.
- Het vasthouden aan het standpunt van de gemeentelijke omgevingstafels van 21-12-2021 en van 19-01-2022 (incl. WMC!) dat de luchtbrug tussen twee rijksmonumenten vanuit monumentenzorg, stedenbouw en openbare ruimte niet acceptabel vanwege de ernstige aantasting van de rijksmonumenten.
Het vasthouden aan het gemeentelijk oordeel d.d. 11-02-2022 en op 02-05-2022 dat de luchtbrug een te grote aantasting vormt op de monumentale waarde van het Kruishercomplex en niet passend is binnen het straatbeeld en de ruimtelijke beleving/karakteristiek van beschermd stadsgezicht en dat het Kruisherhotel als complex zo onaangetaast mogelijk moet blijven. Conform het advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed, de Stichting het Cuypersgenootschap en andere deskundigen monumentaal erfgoed (zie bijlage 2).

4. Klimaatverandering, creëren klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden en hittestress

Hoewel klimaatverandering, een klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden en hittestress strikt genomen aspecten van ruimtelijke ordening (woonmilieu) zijn worden deze, gezien het belang ervan, in een apart hoofdstuk behandeld.

4.1 Algemeen

Het ontwerpbesluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat er geen onderzoek is gedaan naar de cumulatieve effecten van hittestress voor omwonenden. Zonder zulk een onderzoek, een objectieve cumulatienotitie, kan niet beoordeeld worden of er sprake van een goede ruimtelijke ordening. In het geval van de uitbreiding Kruisherhotel is zo'n cumulatienotitie des te meer aan de orde omdat er sprake is van een exorbitante afwijking van het vigerend bestemmingsplan dat niet toelaat dat buiten het aangegeven bouwvlak van het bestaande gebouw nieuwbouw van enige omvang plaatsvindt en dat op het binnenterrein de bouwhoogte voor additionele voorzieningen maximaal 3,5 meter mag bedragen, zie ook par. 3.4.

Op het binnenterrein van het Stuersgebouw ontstaat een groot hitte-eiland als gevolg van de massieve bakstenen nieuwbouw van 21 m hoog en de stenen verlenging van de vleugels van het hoofdgebouw, bij elkaar een stenen toevoeging van ca 4000 m². Dit leidt tot een aanzienlijke vermeerdering van de toch al bestaande hittestress in deze omgeving, een omgeving die op de PET-kaart in de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027 oranje kleurt d.w.z. dat de gevoelstemperatuur 47 graden Celsius bedroeg op 1 juli 2015.

De gemeente Maastricht scoort hoog wat betreft de intensiteit van het stedelijk hitte-eiland effect.

Er is volstrekt onvoldoende onderzoek gedaan door de gemeente en/of initiatiefnemer naar de langdurige gevolgen van het creëren van dit grote hitte-eiland en de daarmee samenhangende hittestress voor omwonenden.

En er worden al helemaal geen maatregelen genomen tegen het veroorzaken van hittestress voor omwonenden.

Het uit de losse pols suggereren, zoals in de raadsvergadering bij de behandeling van de verklaring van geen bedenkingen, dat het probleem van hittestress op het binnenterrein aan de achterkant van de bebouwing aan het Herdenkingsplein – veroorzaakt door de toevoeging van een groot bakstenen gebouw - kan worden opgelost via vergroening van het Herdenkingsplein aan de voorkant van de bebouwing, is een non-oplossing en tekenend voor de weinige en ondoordachte aandacht voor het voorkomen van hittestress op het binnenterrein achter het Stuersgebouw. Ook al omdat onder het Herdenkingsplein aan de voorkant van de bebouwing een parkeergarage is gelegen, hetgeen een ernstige beperking vormt voor de vergroening aldaar.

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 is een van de vijf grote opgaven het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering o.a. op het gebied van hittestress voor omwonenden. Ook het creëren van een toekomstbestendige leefomgeving, gezond en leefbaar voor bewoners, werkers en bezoekers is een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie. Het ontwerpbesluit gaat anno 2024 geheel voorbij aan het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering en het creëren van een klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden incl. het voorkomen van hittestress voor omwonenden.

De omgevingsvisie stelt verder dat in het stedelijk gebied - waartoe het plangebied behoort – de ruimtedruk relatief hoog is doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, waardoor er op veel plekken knelpunten zijn als gevolg van de relatief hoge mate van verstening (hittestress).

In de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027 is een van de doelen het klimaatbestendig realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door hier duidelijke eisen aan mee te geven. Per gebied is maatwerk nodig met name in de versteende gebieden in het centrum. In het ontwerpbesluit wordt hier niet aan voldaan, de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027 wordt niet eens genoemd.

De Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027 is niet slechts een strategisch document dat nog verder uitgewerkt zal worden in concrete (beleids)regels, zoals de gemeente stelt in de beantwoording van vragen vanuit de raad. Het meegeven van duidelijke eisen aan het klimaatbestendig realiseren van de uitbreiding van het Kruisherhotel, ook op het gebied van het voorkomen van hittestress voor omwonenden, had reeds in 2023 zonder meer moeten.

Hoewel de gemeente zegt zich rekenschap ervan te geven dat de effecten van de uitbreiding van het Kruisherhotel in het licht van de klimaatverandering (o.a. hittestress) zich uitstrekken over jaren en grote consequenties hebben voor het leefklimaat van generaties buurtbewoners is het bouwplan uitbreiding Kruisherhotel door de gemeente niet eens beoordeeld/getoetst op het aspect klimaatadaptatie i.c. het voorkomen van het creëren van een hitte-eiland en daarmee van hittestress voor omwonenden.

Naar eigen zeggen omdat de gemeente voor klimaatadaptatie nog geen vastgesteld beleid heeft (met afdwingbare regels voor initiatieven).

Desondanks stelt het ontwerpbesluit dat op basis van de overlegde stukken samenvattend is geconcludeerd dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Er is in het ontwerpbesluit onterecht geen rekening gehouden met de uitspraak van het Europese hof voor de rechten van de mens van 09-04-2024 die het tot een mensenrecht maakt dat een gemeente effectieve maatregelen treft om schadelijke gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan.

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. Uit recente Nederlandse jurisprudentie over de huidige en toekomstige gevolgen van hittestress blijkt dat milieufactoren wel degelijk onderdeel uitmaken van de afweging over de ruimtelijke wenselijkheid van een bouwinitiatief of een wijziging bestemmingsplan/omgevingsplan

4.2 Zienswijze

16. Bezwaar:

Het ontwerpbesluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat er nauwelijks aandacht is besteed aan klimaatverandering, het creëren van een klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden en hittestress voor omwonenden. Het ontbreekt het aan een gedegen inventarisatie en analyse van de gevolgen voor de omgeving, zeker m.b.t. hittestress voor omwonenden. De conclusie in het ontwerpbesluit dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving dient te worden gedragen door een gedegen inventarisatie en analyse, hetgeen absoluut niet het geval is. Er is geen sprake van een deugdelijke motivering voor deze conclusie.

Het ontwerpbesluit impliceert grote schadelijke effecten voor de omwonenden in het licht van de klimaatverandering met name wat betreft hitte-stress. Deze schadelijke effecten strekken zich uit over jaren en hebben grote consequenties voor het woon- en leefklimaat van generaties buurtbewoners.

Desondanks wordt in het ontwerpbesluit gesteld dat op basis van de overlegde stukken samenvattend is geconcludeerd dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving. Welke stukken - en meer specifiek welke onderdelen in de stukken - dit betreft is niet duidelijk.

De conclusie dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving dient primair te berusten op een gedegen inventarisatie en analyse van de gevolgen voor de omgeving. Deze gedegen inventarisatie en analyse van de gevolgen voor de omgeving ontbreekt bij het ontwerpbesluit.

M.b.t. de gevolgen van het creëren van een groot hitte-eiland op het binnenterrein van de Stuers en de daarmee samenhangende hittestress voor omwonenden heeft in het geheel geen inventarisatie en analyse plaatsgevonden.

De gemeente Maastricht scoort hoog wat betreft de intensiteit van het stedelijk hitte-eiland effect.

De gemeente is zich hier zeer wel van bewust. In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 staat te lezen dat vanwege de hoge ruimtedruk in het stedelijk gebied – doordat gebouwen dicht op elkaar staan - er op veel plekken knelpunten zijn als gevolg van de relatief hoge mate van versterking (hittestress).

Desondanks wordt er anno 2024 bij de uitbreiding van het Kruisherhotel een groot hitte-eiland gecreëerd zonder dat er enig onderzoek plaatsvindt naar de langdurige gevolgen ervan op het gebied van hittestress voor de omwonenden.

Het bouwplan uitbreiding Kruisherhotel is door de gemeente, naar eigen zeggen, niet eens beoordeeld/ getoetst op het voorkomen van het creëren van een hitte-eiland en daarmee van hitte-stress voor omwonenden omdat de gemeente hiervoor nog geen vastgesteld beleid zou hebben (met afdwingbare regels voor initiatieven).

Moge dit al zo zijn, dan ontslaat dit de gemeente nog niet van de plicht om te toetsen of het woon- en leefklimaat van omwonenden niet wordt aangetast ook in relatie tot hittestress. Echter de gemeente heeft haar plicht verzaakt.

Desondanks - en gezien het voorgaande volslagen onterecht - schrijft de gemeente in antwoord op vragen vanuit de raad dat hittestress is meegewogen bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, de toetsing aan rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid en de belangenafweging die heeft plaatsgevonden in het kader van de afwijking van het bestemmingsplan. Het is ook niet gedocumenteerd.

Het is dan ook een raadsel – zeker in relatie tot hittestress - op grond van welke passages in welke overlegde stukken wordt gesteld in het ontwerpbesluit dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Vereisten voor een eventueel te verlenen omgevingsvergunning zijn:

- Het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering en een klimaatbestendige leefomgeving voor omwonenden te creëren incl. het voorkómen van hittestress voor omwonenden (zie Omgevingsvisie Maastricht 2040) i.c.:
 - Het onderzoeken van de omvang en de schadelijke gevolgen van hittestress voor omwonenden als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherenhotel
 - Het vaststellen van de cumulatieve effecten van hittestress voor omwonenden
 - Het toetsen of het woon- en leefklimaat van omwonenden niet wordt aangetast, ook betreffende hittestress, en het gedegen analyseren of het plan al of niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving
 - Het beoordelen van de mogelijkheid/ wenselijkheid van de voorgenomen zware verdichting van het binnenterrein in relatie tot de cumulatieve effecten van hittestress voor omwonenden
- Het stellen van duidelijke eisen aan het klimaatbestendig realiseren van de uitbreiding van het Kruisherenhotel o.a. ter voorkoming van hittestress voor omwonenden, zie Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027
- Het treffen van effectieve maatregelen om schadelijke gevolgen van klimaatverandering/ hittestress tegen te gaan, zie Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027
- .

5. Financiële haalbaarheid: Knock-out criterium toetsingskader hotels Maastricht

5.1 Hotelbeleid gemeente Maastricht

Verplicht onderdeel bij de vergunningverlening voor nieuwe hotel-initiatieven is de toets aan het gemeentelijk hotelbeleid middels het "Toetsingskader hotels Maastricht".

Het toetsingskader is opgesteld om voor grotere initiatieven te kunnen beoordelen of een initiatief aan de beleidsdoelen voldoet, waarbij de nadruk ligt op de inhoudelijke meerwaarde voor de stad:

- Trekt het concept nieuwe (lees: extra) gasten naar de stad?
- Is het hotelconcept onderscheidend genoeg? Daarbij moet ook onderbouwd worden dat het initiatief duurzaam is:
- Is aantoonbaar sprake van een haalbare en realistische investering en hotelexploitatie?

Voor de beantwoording van de laatste vraag geldt binnen het toetsingskader slechts één criterium, t.w. volledig- en juistheid van de financiële onderbouwing. Dit is een knock out criterium. Een onvoldoende score betekent dat er onvoldoende wordt gescoord voor de algehele beoordeling.

De financiële haalbaarheid moet onderbouwd worden met een meerjaren exploitatiebegroting (inclusief begrote investeringskosten en hiermee samenhangende kapitaallasten) voor een periode van vijf jaar.

Het exploitatieresultaat wordt afgezet tegen de jaarlijkse kapitaallasten.

Basis voor de berekening van de kapitaallasten is de investeringsbegroting.

5.2 Haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherhotel (Horwath): Financiële haalbaarheid

De haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherhotel is opgesteld door bureau Horwath (rapportdatum: 01-02-2022). Horwath heeft de financiële haalbaarheid van de uitbreiding van het Kruisherhotel bepaald door de toename van de investeringswaarde als gevolg van de uitbreiding af te zetten tegen de investeringsbegroting voor de uitbreiding.

De verwachte investeringswaarde van het vastgoed wordt door Horwath bepaald door de toekomstige cashflow contant te maken (discounted cashflow analyse). Het hierbij gehanteerde rentepercentage voor lang vreemd vermogen (2,5%) is echter verre van realistisch en in het geheel niet actueel (de huidige rentepercentages bedragen minimaal 5%).

Aldus komt Horwath tot de volgende ramingen van de toekomstige investeringswaarden van het vastgoed van het Kruisherhotel:

Raming toekomstige investeringswaarde vastgoed Kruisherhotel na uitbreiding	€ 46.900.000
Raming toekomstige investeringswaarde vastgoed Kruisherhotel zonder uitbreiding	€ 23.770.000
Raming toename investeringswaarde vastgoed Kruisherhotel door de uitbreiding	€ 23.130.000

Voor de investeringsbegroting hanteert Horwath de volgende door initiatiefnemer opgestelde investeringsbegroting:

Aankoop De Stuers gebouw per 01-09-2023	€ 1.900.000
Investering in gebouw(en) periode 2023-2025	€ 18.100.000*
Totale investering voor uitbreiding	€ 20.000.000

* 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; Dit betrof echter geen nieuwbouw, ervaring met nieuwbouw ontbreekt. N.B. In een email van de gemeente Maastricht aan de Oostwegel Collection staat te lezen dat een maximale investering van 20 miljoen als een budget moet worden gezien.

Bij de studie van de financiële haalbaarheid door Horwath ontbreekt een vakkundige actuele bouwkundige begroting. Mede hierdoor ontbreekt een deugdelijke investeringsbegroting, waar de bouwkundige begroting deel van uitmaakt.

De bouwkosten zijn de laatste jaren aanzienlijk gestegen hetgeen een actuele vakkundige bouwkundige begroting des te noodzakelijker maakt.

In de investeringsbegroting dient, naast de bouwkosten, ook nog een post overige kosten te worden opgenomen o.a. voor aankoop en verbouwen Calvariestraat 4/4A, voor planontwikkeling en voor planschadevergoeding. Ook de aan het bouwplan na 01-02-2022 extra gestelde eisen (o.a. geluidwerende maatregelen) dienen in de investeringsbegroting te worden opgenomen.

De WOZ-waarde van het pand Calvariestraat 4 bedroeg € 661.000 per 01-01-2022.

De WOZ-waarde van het pand Calvariestraat 4A is niet openbaar.

De toename van de investeringswaarde van het vastgoed Kruisherhotel als gevolg van de uitbreiding bedraagt volgens Horwath € 3.130.000 meer dan de investeringskosten voor uitbreiding (€ 23.130.000 minus € 20.000.000). Op grond hiervan acht Horwath de uitbreiding financieel haalbaar.

5.3 Analyse vaststellen financiële haalbaarheid door Horwath

De toename van de investeringswaarde dient aanzienlijk naar beneden te worden bijgesteld op basis van een reëel actueel rentepercentage voor lang vreemd vermogen. De investeringskosten dienen aanzienlijk naar boven te worden bijgesteld op basis van een reële actuele investeringsbegroting.

De investeringskosten zullen vanaf 2025 aanzienlijk meer dan € 20.000.000 bedragen tenzij de begroting van € 20.000.000 als een budget moet worden gezien en het momenteel beoogde ontwerp sterk wordt aangepast. Indien de toename van de investeringswaarde en de investeringskosten op correcte wijze worden bepaald is het uiterst onwaarschijnlijk dat er nog sprake is van een positieve waarde toename van de uitbreiding van het Kruisherhotel en dat het project financieel haalbaar is.

Ergo, m.b.t. financiële haalbaarheid berust de Haalbaarheidsstudie Horwath op ondeugdelijke gegevens qua investeringskosten en is volledig achterhaald qua te hanteren rentepercentages.

Bedacht dient te worden dat de uitbreiding van het Kruisherhotel is voorzien op de middellange termijn.

Horwath ging bij de haalbaarheidsstudie (rapportdatum: 01-02-2022) nog uit van opening van de uitbreiding in september 2025. Deze datum zal zeker enige jaren opschuiven.

5.4 Toets aan het gemeentelijk hotelbeleid/ toetsingskader (financiële haalbaarheid)

Par. 4.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing (Horecabeleidsnota incl. toetsingskaderhotelbeleid) vermeldt dat voor de beoogde uitbreiding van het Kruisherhotel het toetsingskader is ingevuld en goedgekeurd (het ingevulde toetsingskader is opgenomen in bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing).

Tevens wordt vermeld dat het toetsingskader is opgesteld om voor grotere initiatieven te kunnen beoordelen of een initiatief aan de beleidsdoelen voldoet o.a. of aantoonbaar sprake van een haalbare en realistische investering en hotelexploitatie. Echter bijlage 2 (ingevuld toetsingskader horeca) gaat in het geheel niet in op de vraag of aantoonbaar sprake is van een haalbare en realistische investering en hotelexploitatie.

Mocht dit toetsingskader, zoals vermeld in de ruimtelijke onderbouwing, zijn goedgekeurd dan is deze goedkeuring onterecht omdat het ingevulde toetsingskader in het geheel niet ingaat op de kernvraag m.b.t. de financiële haalbaarheid. Er wordt niet voldaan aan het knock out criterium volledig- en juistheid van de financiële onderbouwing. Dit impliceert een onvoldoende score voor de algehele beoordeling van de toetsing aan het gemeentelijk hotelbeleid.

5.5 ZKA toetsen

De haalbaarheidsstudie door bureau Horwath is door extern bureau ZKA in opdracht van de gemeente beoordeeld aan de hand van het "Toetsingskader hotels Maastricht", hetgeen is vastgelegd in de ZKA Toets en de ZKA Vervolgtoets.

In ZKA Toets uitbreiding Kruisherhotel Maastricht november 2021 staat te lezen:

Om de financiële haalbaarheid adequaat te beoordelen ontbreekt inzicht in de bron, de opbouw en de totstandkoming van de verwachte investeringen ad € 20.000.000. Dit is echter wel cruciaal om uiteindelijk te beoordelen of het uitbreidingsplan financieel haalbaar is. Wij concluderen dat de haalbaarheidsstudie niet volstaat om het toetsingskader met een positief resultaat te doorlopen. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid is vooral het ontbreken van meer gedetailleerde informatie voor de investeringsbegroting een gemis. Dit punt dient aanvullend te worden toegelicht en/of onderbouwd alvorens de financiële haalbaarheid met zekerheid kan worden vastgesteld.

Naar aanleiding hiervan is door Horwath HTL informatie toegevoegd aan de haalbaarheidsstudie. De aangepaste haalbaarheidsstudie is door is door ZKA wederom beoordeeld.

In ZKA Vervolgtoets uitbreiding Kruisherhotel Maastricht januari 2022 staat te lezen:

In de eerste toets concludeerden wij niet in staat te zijn om de financiële haalbaarheid vast te stellen. Belangrijk punt was het ontbreken van inzicht in de bron, de opbouw en de totstandkoming van de verwachte investeringen ad € 20.000.000. Wij vroegen daarom om meer inzicht in deze verwachte investeringen. Deze informatie is niet toegevoegd in de aangepaste haalbaarheidsstudie. Op basis van het overleg dat de gemeente Maastricht had met de initiatiefnemer begrepen wij dat deze verdere informatie niet beschikbaar is. De begrote investeringen worden op basis van eerdere ervaringen als realistisch gezien, maar zijn niet gebaseerd op bijvoorbeeld prijsopgaven. Een gedegen toets is derhalve niet mogelijk. Wij stellen daarom voor dit te positief te beoordelen onder de strikte randvoorwaarde dat het kwaliteitsniveau en de geboden faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Wij concluderen dat de aangepaste haalbaarheidsstudie volstaat de checklist onder voorwaarden met een positief resultaat te doorlopen.

5.6 Voorwaarden markttechnische en financiële haalbaarheid (ZKA)

ZKA concludeert 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 en te borgen via de vergunning.
- Een hotelconcept van vijfsterren niveau, te borgen via de vergunning
- Een feestzaal voor 150 personen, restaurant met 120 zitplaatsen en een terras met 40 zitplaatsen als zelfstandig functionerende functies en inkomstenbronnen met een eigen trekkracht (lees: vooral door niet-hotelgasten te benutten)

M.b.t. het uniek hoogwaardig restaurantconcept is slechts sprake van een intentieovereenkomst.

Dit biedt geen enkele garantie dat het - voor de markttechnische en financiële haalbaarheid door ZKA noodzakelijk geachte hoogwaardig restaurantconcept - daadwerkelijk gerealiseerd wordt, zoals reeds gebleken is bij een eerdere intentieovereenkomst voor een hoogwaardig restaurantconcept.

De suggestie van initiatiefnemer om, als de intentieovereenkomst niet wordt omgezet in een definitieve overeenkomst, zelf aan de slag te gaan om iets unieks neer te zetten met een andere partner en/of met eigen kennis biedt nog minder garantie (waarom anders hier niet direct voor gekozen?).

M.b.t. het beoogde vijfsterren-niveau van het hotelconcept vermeldt het ontwerpbesluit:

Bij de ingebruikname van de hotelkamers dient het gehele Kruisherhotel (bestaand en nieuw gedeelte) geclassificeerd te zijn als vijfsterren hotel. Deze classificatie (officieel rapport door een externe partij) dient bij de ingebruikname overhandigd te worden aan de Gemeente Maastricht. Het Kruisherhotel dient deze classificatie na 4 jaar nogmaals uit te voeren en te overhandigen aan de gemeente Maastricht.

Dit roept de volgende vragen op:

- Welke garanties zijn er dat het gehele Kruisherhotel bij de ingebruikname geclassificeerd wordt als vijfsterren hotel?
- Welke redelijke verwachting kan er momenteel bestaan dat het gehele Kruisherhotel bij de ingebruikname van de hotelkamers geclassificeerd kan worden als vijfsterren hotel als er momenteel niet eens sprake is van een deugdelijk investeringsplan?
- Wat te doen als het hele Kruisherhotel bij de ingebruikname niet geclassificeerd wordt als vijfsterren hotel?

N.B. Vijfsterren-niveau van het hotelconcept is niet enkel een door ZKA gestelde markttechnische voorwaarde maar sowieso ook een voorwaarde van de gemeente om de hoteluitbreiding te mogen realiseren.

5.7 Analyse actuele behoefte aan voorgenomen stedelijke ontwikkeling / ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking in de ruimtelijke onderbouwing wordt bij de vraag of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele behoefte voorziet verwezen naar de haalbaarheidsstudie door bureau Horwath. De aanbodanalyse in de haalbaarheidsstudie is gebaseerd op het rapport 'Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht' (maart 2021), dat op dit moment enigszins achterhaald te noemen is .

Bij de aanbodanalyse in de haalbaarheidsstudie worden als relevante hotelontwikkelingen bij het toekomstig aanbod enkel het Grand Hotel in de Boschstraat en het Palace Hotel in Wijck genoemd.

Niet genoemd worden het nieuwe luxe hotel van het Van der Valkconcern en het luxe hotel op het landgoed van Kasteel Oost in Oost-Maarland (op 5 minuten afstand van Maastricht), een nieuw hotel met 80 kamers dat ook streeft naar een 5-sterrenstatus. Deze hotels opereren eveneens aan de bovenkant van de markt waar het MECC, Maastricht Convention Bureau en Maastricht Marketing graag uitbreiding zouden wensen zoals gesteld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking in de ruimtelijke onderbouwing.

Bij de vraag - in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking - of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele behoefte voorziet is geen rekening gehouden met bovengenoemde recente ontwikkelingen.

5.8 Zienswijze

17. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is in strijd met het hotelbeleid vanwege het niet voldoen aan de eis van financiële haalbaarheid.

- De Haalbaarheidsstudie Horwath (rapportdatum: 01-02-2022) m.b.t. financiële haalbaarheid berust op ondeugdelijke gegevens qua investeringskosten en is tevens volledig achterhaald qua te hanteren rentepercentages.

- Voor de investeringsbegroting hanteert Horwath een door initiatiefnemer opgestelde investeringsbegroting (ad € 20.000.000), gebaseerd op diens ervaring met de renovatie van het in 2005 geopende Kruisherhotel; Dit is geen professionele begroting, bovendien zijn de bouwkosten sinds het opstellen van deze begroting aanzienlijk gestegen.
- Het gehanteerde rentepercentage voor lang vreemd vermogen bedraagt 2,5%, hetgeen verre van realistisch en in het geheel niet actueel is; de huidige rentepercentages bedragen minimaal 5%.
- De door bureau Horwath opgestelde haalbaarheidsstudie is door bureau ZKA ten onrechte positief beoordeeld op het onderdeel financiële haalbaarheid, onterecht vanwege het ontbreken van inzicht in de bron, de opbouw en de totstandkoming van de verwachte investeringen ad € 20.000.000.
- De uitbreiding van het Kruisherhotel scoort een onvoldoende bij correcte toetsing op het gemeentelijk hotelbeleid vanwege een onvoldoende score bij financiële haalbaarheid (een knock out criterium).
- Derhalve is de externe beoordeling van de haalbaarheidsstudie niet correct verlopen, hetgeen niet strookt met het door de gemeenteraad vastgestelde hotelbeleid. De gemeente weet dit, accepteert dit en werkt hier aan mee. Echter:
- De gemeente stelt in het ontwerpbesluit een aantal keren dat er conform het hotelbeleid een financiële haalbaarheidsstudie is uitgevoerd en dat hiervoor een positief advies is gegeven. Gezien het voorgaande is dit een onjuiste voorstelling van zaken; Er is geen correct positief advies gegeven t.a.v. de financiële haalbaarheid, aangezien er geen correcte toets heeft plaatsgevonden omdat een gedegen toets niet mogelijk bleek. ZKA heeft richting gemeente aangegeven niet in staat te zijn de financiële haalbaarheid vast te stellen vanwege het ontbreken van inzicht in de bron, de opbouw en de verwachte investeringen ad € 20.000.000. De gemeente had initiatiefnemer te kennen moeten geven dat de haalbaarheidsstudie niet verder beoordeeld zou worden zolang inzicht ontbreekt in de bron, de opbouw en de totstandkoming van de verwachte investeringen.

De conclusie in het ontwerpbesluit luidt:

Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Een van de argumenten voor deze conclusie is: *Omtrent de financiële haalbaarheid is positief geadviseerd.*

18. Bezwaar

De ruimtelijke onderbouwing vermeldt dat het ingevulde toetsingskader gemeentelijk hotelbeleid is ingevuld en goedgekeurd. Deze goedkeuring is onterecht omdat het ingevulde toetsingskader in het geheel niet ingaat op de kernvraag m.b.t. de financiële haalbaarheid. Er wordt niet voldaan aan het knock out criterium volledig- en juistheid van de financiële onderbouwing. Dit impliceert een onvoldoende score voor de algehele beoordeling van de toetsing aan het gemeentelijk hotelbeleid.

19. Bezwaar

Het ontwerpbesluit biedt geen enkele garantie dat voldaan wordt aan de door ZKA gestelde strikte randvoorwaarde aangezien er in het ontwerpbesluit zowel m.b.t. het uniek hoogwaardig restaurantconcept als m.b.t. het hotelconcept van vijfsterren niveau geen sprake is van borging via de vergunning.

ZKA stelt een strikte randvoorwaarde aan de te positieve beoordeling van de financiële haalbaarheid namelijk dat het kwaliteitsniveau en de geboden faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek (opgemerkt zij dat het oneigenlijk is om anderszins een strikte randvoorwaarde te stellen indien niet voldaan kan worden aan het knock-out criterium van financiële haalbaarheid). Het door ZKA als strikte randvoorwaarde gestelde kwaliteitsniveau betreft o.a.:

- Een uniek hoogwaardig restaurantconcept, toetsbaar middels de sterrenclassificatie, te borgen via de vergunning
- Een hotelconcept van vijfsterren niveau, te borgen via de vergunning, incl.
- Butlerservices en valet-parking, d.w.z. parkeren door gasten bij Chateau Neercanne incl. vervoer per shuttlebus naar het Kruisherhotel en v.v. is uitgesloten, ook bij pieksituaties.

Indien aan deze strikte randvoorwaarde niet wordt voldaan is de uitbreiding van het Kruisherhotel financieel niet haalbaar.

20. Bezwaar

Bij de beantwoording van de vraag - in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking - of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele behoefte voorziet is geen rekening gehouden met recente ontwikkelingen i.c. de opening van het nieuwe luxe hotel van het Van der Valkconcern en de opening van het luxe hotel op het landgoed van Kasteel Oost in Oost-Maarland

De studie van de financiële haalbaarheid van de uitbreiding van het Kruisherhotel dient opnieuw te worden uitgevoerd en ditmaal correct, gebaseerd op:

- Een toename van de investeringswaarde o.b.v. een reëel actueel rentepercentage voor lang vreemd vermogen. Het lijkt reëel om hierbij ook rekening te houden met de verwachte verhoging van de BTW op hotelovernachtingen van 9% naar 21%.
- Investeringskosten op grond van een gedegen bouwkundige begroting o.b.v. actuele bouwkosten en overige kosten o.a. voor aankoop en verbouwen Calvariestraat 4/4A, planontwikkeling en planschadevergoeding. Ook de aan het bouwplan na 01-02-2022 extra gestelde eisen dienen in de investeringsbegroting te worden opgenomen.

De opnieuw uitgevoerde studie van de financiële haalbaarheid van de uitbreiding van het Kruisherhotel dient opnieuw te worden getoetst door bureau Ginder (voorheen ZKA) en ditmaal correct.

Duidelijk dient te worden vastgesteld of de uitbreiding Kruisherhotel al of niet voldoet aan het gemeentelijk hotelbeleid/ toetsingskader incl. financiële haalbaarheid.

Indien de begroting van € 20.000.000 als een budget moet worden gezien, moet het bouwplan sterk worden aangepast omdat het bouwplan in het ontwerpbesluit niet kan worden gerealiseerd voor een bedrag van € 20.000.000. Het is zeer de vraag of er dan nog sprake is van een vijfsterrenhotel.

Een omgevingsvergunning mag niet worden verleend als de nadelige gevolgen van het verlenen van een omgevingsvergunning onevenredig in verhouding staan tot de met het verlenen van de omgevingsvergunning te dienen doelen (evenredigheidsbeginsel). Gezien het voorgaande is het uiterst waarschijnlijk dat de nadelige gevolgen voor de omwonenden van het verlenen van een omgevingsvergunning wel onevenredig in verhouding staan tot de met het verlenen van de omgevingsvergunning te dienen doelen voor initiatiefnemer.

Een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het Kruisherhotel mag dan ook niet worden verleend zolang niet vaststaat dat:

- De uitbreiding voldoet aan de eisen m.b.t. financiële haalbaarheid binnen het gemeentelijk hotelbeleid
- De nadelige gevolgen van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de omwonenden niet onevenredig in verhouding staan tot de met het verlenen van de omgevingsvergunning te dienen doelen voor initiatiefnemer. Dit dient helder te worden aangetoond/ deugdelijk te worden gemotiveerd in de vereiste integrale belangenafweging, zie ook par. 3.4.

Het is ook een harde voorwaarde voor de exorbitante afwijking van het bestemmingsplan

Er mag geen onzekerheid bestaan over de financiële haalbaarheid van de uitbreiding van het Kruisherhotel; Er staat al een nieuw gebouwde vijfsterrenhotel aan de Boschstraat leeg doordat er tot nu toe geen exploitant is die het risico van de exploitatie van dit hotel wil dragen. Eenmaal gebouwd is er geen weg terug, de ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is niet meer terug te draaien.

Vereisten voor een eventueel te verlenen omgevingsvergunning zijn gezien het voorgaande:

- Het opnieuw laten uitvoeren van de studie van de financiële haalbaarheid van de uitbreiding van het Kruisherhotel, gebaseerd op:
 - Een toename van de investeringswaarde o.b.v. een reëel actueel rentepercentage voor lang vreemd vermogen. Het lijkt reëel om hierbij ook rekening te houden met de verwachte verhoging van de BTW op hotelovernachtingen van 9% naar 21%.
 - Investeringskosten op grond van een gedegen bouwkundige begroting o.b.v. actuele bouwkosten en overige kosten o.a. voor aankoop en verbouwen Calvariestraat 4/4A, planontwikkeling en planschadevergoeding. Ook de aan het bouwplan na 01-02-2022 extra gestelde eisen dienen in de investeringsbegroting tot uiting te komen.
- Het opnieuw en ditmaal correct toetsen door bureau Ginder (voorheen ZKA) van de hernieuwde haalbaarheidsstudie van de uitbreiding van het Kruisherhotel. Duidelijk dient te worden vastgesteld of de uitbreiding van het Kruisherhotel al of niet voldoet aan het gemeentelijk hotelbeleid/ toetsingskader incl. financiële haalbaarheid.
- Het borgen via de vergunning van een uniek hoogwaardig restaurantconcept (toetsbaar middels de sterren classificatie) en het hotelconcept van vijfsterren niveau incl. butlerservices en valet-parking ook in geval van pieksituaties. Dit betreft een strikte randvoorwaarde van ZKA voor de financiële haalbaarheid; Indien hier niet aan wordt voldaan is de uitbreiding van het Kruisherhotel volgens ZKA financieel niet haalbaar.
- Bij de beantwoording van de vraag - in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking - of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele behoefte voorziet rekening houden met recente ontwikkelingen i.c. de opening van het nieuwe luxe hotel van het Van der Valkconcern en het luxe hotel op het landgoed van Kasteel Oost in Oost-Maarland.
- Het deugdelijk motiveren, als onderdeel van de vereiste integrale belangenafweging, dat de nadelige gevolgen voor de omwonenden van het verlenen van een omgevingsvergunning niet onevenredig in verhouding staan tot de met het verlenen van de omgevingsvergunning te dienen doelen voor initiatiefnemer. Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer.

6. Verkeer en parkeren

6.1 Algemeen

Onderdeel van de, tot het ontwerpbesluit behorende, ruimtelijke onderbouwing is de “Verkeerstoets Ontwikkeling De Stuers” d.d. 24-05-2024. Deze verkeerstoets beschrijft:

1. De ontwikkeling van de verkeersgeneratie
2. De ontwikkeling van de parkeerbehoefte en het voldoen aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021

In de verkeerstoets wordt gesteld dat de huidige invulling en bijbehorende parkeerplaatsen van het pand De Stuers in de toekomstige situatie komen te vervallen. Dit is onjuist. De huidige invulling van het pand De Stuers komt in de toekomst niet te vervallen maar zal in het gebouw aan het Herdenkingsplein worden ondergebracht. Het aantal docenten en studenten van de Hogeschool Zuyd aan het Herdenkingsplein zal dus niet afnemen. Integendeel, het aantal docenten en studenten aldaar zal in de nabije toekomst nog toenemen doordat nog een aantal studies van Hogeschool Zuyd naar het gebouw aan het Herdenkingsplein zullen verhuizen. De huidige 25 parkeerplekken op het binnenterrein van het Stuersgebouw zijn ook niet gerelateerd aan de huidige functies van de Hogeschool Zuyd in het pand De Stuers maar zijn in gebruik bij het Institute of Arts als geheel.

Docenten en studenten die momenteel gebruik maken van de 25 parkeerplekken zullen in de toekomst een parkeerplek in de (directe) omgeving zoeken.

6.2 De ontwikkeling van de verkeersgeneratie

De gegevens uit 2019 qua verkeersintensiteit zijn niet geheel betrouwbaar aangezien de verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op de gegevens uit Incinity, hetgeen volgens de gemeente niet de meest betrouwbare bron is voor verkeersgegevens. Zie “Verzoek aanvullende gegevens Z2023-00001185” van de gemeente onder verkeer/ parkeren.

Bovendien is voor de Abtstraat en de Kruisherengang de Sint Nicolaasstraat als referentie gebruikt omdat er geen gegevens bekend zijn van de Abtstraat en de Kruisherengang. Zeker voor de Abtstraat is dit onjuist, zie bijlage 4 Second opinion verkeerskundige onderbouwing Calvarienberg door RHO Adviseurs.

Al met al zijn de gegevens uit 2019 qua verkeersintensiteit niet geheel betrouwbaar en deels onjuist.

Bij de ontwikkeling van de verkeersgeneratie wordt berekend dat de huidige invulling van het pand De Stuers en de bijbehorende parkeerplaatsen tot een verkeersgeneratie van 88 verkeersbewegingen per dag leiden. Op basis van het uitgangspunt dat de huidige invulling van het pand en de bijbehorende parkeerplaatsen in de toekomst komen te vervallen worden deze 88 verkeersbewegingen per dag in mindering gebracht op de verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel. Zoals in het voorgaande vermeld is dit uitgangspunt onjuist. De verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel bedraagt derhalve 156 verkeersbewegingen per dag en niet 68 verkeersbewegingen per dag.

Uitbreiding van het Kruisherhotel leidt tot toenemende verkeersonveiligheid door een toenemend aantal onveilige voertuigbewegingen. Het heen- en terugrijden door de parkeerhulpen van het Kruisherhotel naar en vanaf garage Lenculenhof is namelijk verkeersonveilig, wordt echter door de gemeente via bebording gefaciliteerd. Heenrijden vindt plaats via de Kruisherengang, het tegen de rijrichting in schuin oversteken van de Calvariestraat om vervolgens het noordelijk deel van de Abtstraat in te rijden. Terugrijden vindt plaats via het noordelijk deel van de Abtstraat, Calvariestraat en Kommel. Het tegen de rijrichting in schuin oversteken van de Calvariestraat is onveilig en een verkeersovertreding; Het noordelijk deel van de Abtstraat is te smal voor tweerichtingsverkeer. Zie Collegebesluit d.d. 21-12-2004 en Collegenota 01-06-2006 gemeente Maastricht. Desondanks faciliteert de gemeente - op zeer dringend verzoek / last van de heer Oostwegel - via bebording deze verkeersonveilige situatie.

6.3 De ontwikkeling van de parkeerbehoefte en het voldoen aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021

De uitbreiding van het Kruisherhotel met extra kamers, restaurant, terras, feestzaal, kleinere multifunctionele ruimtes en kantoor is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Voor het vaststellen van de bijbehorende parkeerbehoefte van deze ruimtelijke ontwikkeling wordt de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021 gehanteerd. Hierbij is een opzichtige “truc” toegepast door de parkeerbehoefte van het bestaande hotel en de uitbreiding samen te voegen en te suggereren dat het bestaande hotel een parkeeroverschot heeft waardoor voor de uitbreiding volstaan zou kunnen worden met een toevoeging van 16 extra parkeerplaatsen in de garage Lenculenhof. Initiatiefnemer stelt als het ware in de vastgestelde parkeerbehoefte t.b.v. de uitbreiding grotendeels te kunnen voorzien door gebruik te maken van momenteel ongebruikte private parkeercapaciteit (33 parkeerplekken) van het huidige Kruisherhotel in garage Lenculenhof. Aanzienlijk meer dan de huidige 29 benodigde parkeerplakken! Dit is echter alleen een acceptabele oplossing om te voorzien in de extra parkeerbehoefte indien middels een representatieve methode duidelijk is aangetoond dat momenteel daadwerkelijk 33 parkeerplekken in garage Lenculenhof ongebruikt blijven, ook bij piekmomenten.

Om aan te tonen dat parkeercapaciteit daadwerkelijk ongebruikt blijft, ook bij piekmomenten, is de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021 niet bedoeld en niet geschikt. Een berekening op basis van parkeernormen is alleen

representatief als er geen meting mogelijk is omdat de ontwikkeling nog niet is gerealiseerd. Voor een bestaande situatie kan en moet een meting/ telling worden uitgevoerd omdat dit een accurater beeld geeft (meten is weten) dan het hanteren van een norm die bedoeld is voor een nog niet bestaande toekomstige situatie, zie bijlage 4 RHO Adviseurs Second opinion verkeerskundige onderbouwing Calvariënberg: Uitbreiding Kruisherhotel.

Dit temeer daar het aannemelijk is dat de huidige parkeercapaciteit van het Kruisherhotel reeds onvoldoende is, aangezien momenteel veel auto's onrechtmatig op het plein rondom het Kruishercomplex staan geparkeerd. Een meting/ telling, om te verifiëren of het Kruisherhotel momenteel inderdaad private parkeercapaciteit van 33 parkeerplekken in garage Lenculenhof ongebruikt laat, is in de praktijk eenvoudig uit te voeren.

Door de uitbreiding van het Kruisherhotel zal de reeds hoge parkeerdruk in de directe omgeving verder toenemen door een toenemende vraag naar parkeerplekken en een afnemend aanbod van parkeerplekken.

De toenemende vraag in de directe omgeving betreft met name externe bezoekers van het restaurant, de feestzaal en het terras.

Een intensieve benutting van restaurant en feestzaal met externe bezoekers is noodzakelijk t.b.v. de markttechnische en financiële haalbaarheid van de uitbreiding van het Kruisherhotel, zie par. 5.6. Het aanbod van parkeerplekken neemt af o.a. doordat de huidige 25 parkeerplekken van de Hogeschool Zuyd op het binnenterrein van het Stuersgebouw komen te vervallen. Voor de vervallende parkeerplekken zal in de directe omgeving compensatie gezocht (dienen te) worden aangezien de parkeerbehoefte van de Hogeschool Zuyd aan het Herdenkingsplein eerder toeneemt dan afneemt.

Doordat een deel van de Kruisherengang autoluw wordt vervallen ook hier 8 parkeerplekken en door de hiermee gepaard gaande aanpassing van de verkeerscirculatie vervallen nog eens 5 parkeerplekken aan de Kommel.

De verkeersstoets berekent voor de uitbreiding van het Kruisherhotel een additionele parkeerbehoefte van 49 parkeerplaatsen. Deze berekening is onjuist omdat:

- Het terras en de break-out spaces (ook aangeduid als kleinere multifunctionele ruimtes) niet worden meegenomen bij de berekening van de parkeerbehoefte
 - De in de berekening gehanteerde aantallen m² BVO deels onjuist zijn.
- Deze komen niet overeen met tekening DO-100 (Plattegrond-Begane Grond), waarin de aantallen m² BVO t.b.v. restaurant, feestzaal en break-out spaces exact staan aangegeven.
- Voor de oppervlakte van het terras dient voor een 5-sterrenhotel met een oppervlakte van minimaal 1,5 m² per persoon te worden gerekend. Het Kruisherhotel beschikt na uitbreiding over een terras voor 40 personen; Hiervoor dient een oppervlakte van 60 m² te worden aangehouden.

De correcte berekening van de additionele parkeerbehoefte t.b.v. de uitbreiding van het Kruisherhotel is als volgt:

	Kencijfer	Omvang	Aantal parkeerplaatsen
- Hotel	2,7 per 10 kamers	52 kamers	14,0
- Restaurant	8 per 100 m ² BVO	240 m ² BVO	19,2
- Feestzaal	8 per 100 m ² BVO	170,9 m ² BVO	13,7
- Break-out spaces	8 per 100 m ² BVO	37,7 m ² BVO	3
- Terras	8 per 100 m ² BVO	60 m ² BVO	4,8
- Kantoor	0,6 per 100 m ² BVO	150 m ² BVO	<u>0,9</u>
Totaal			55,6 afgerond 56

De additionele parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel bedraagt dus 56 parkeerplekken, waarvan 15 parkeerplekken t.b.v. hotel en kantoor en 41 parkeerplekken t.b.v. restaurant, feestzaal/break-out spaces en terras.

Voor hotelgasten is valet parking een oplossing; Voor externe bezoekers van restaurant, feestzaal/ break-out spaces en terras is valet parking niet zonder meer een oplossing.

De verkeersstoets suggereert dat het huidige Kruisherhotel beschikt over een ongebruikte private parkeercapaciteit in garage Lenculenhof van 33 parkeerplekken. Voor de uitbreiding zouden dan nog additioneel 16 parkeerplakken dienen te worden gehuurd in garage Lenculenhof. Gezien het voorgaande dienen voor de uitbreiding additioneel nog 23 parkeerplakken te worden gehuurd in garage Lenculenhof, tenminste indien middels een representatieve methode d.w.z. meting/ telling deugdelijk wordt gemotiveerd dat het Kruisherhotel momenteel reeds daadwerkelijk beschikt over genoemde ongebruikte private parkeercapaciteit in garage Lenculenhof van 33 parkeerplekken.

De verkeersstoets vermeldt dat voor piekbelastingen bij het huidige Kruisherhotel nog 8 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor tijdelijk parkeren. Dit is onjuist, de bedoelde 8 parkeerplaatsen zijn nadrukkelijk uitsluitend bestemd t.b.v. tijdelijk parkeren bij in- en uitchecken, hetgeen betekent dat de auto's van de gasten direct hierna door een parkeerhulp (valet) verplaatst dienen te worden naar de parkeergarage.

De verkeerstoets vermeldt tevens dat in de omgeving diverse openbare parkeergarages beschikbaar zijn (o.a. Vrijthof). Het gebruik moeten maken van openbare parkeergarages is flagrant in strijd met de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021. Alleen al het feit dat dit genoemd wordt in de verkeerstoets duidt er op dat verwacht mag worden dat in de toekomstige parkeerbehoefte, zeker bij piekbelasting, niet voorzien kan worden op eigen terrein c.q. middels private parkeercapaciteit al of niet via valet-parking.

Aanvullend, zo vermeldt de verkeerstoets, kan via de inzet van valet-parking ook gebruik worden gemaakt van de parking bij Chateau Neercanne met een capaciteit van 110 parkeerplaatsen. De afstand tussen Kruisherhotel en Chateau Neercanne bedraagt 4,7 km!

Het idee om, in geval van feesten, gasten hun auto te laten parkeren bij Chateau Neercanne om hen vervolgens met een shuttlebus naar het Kruisherhotel te vervoeren en na afloop weer retour naar de parkeerplaats bij Chateau Neercanne pleit er alleen maar voor het feest op Chateau Neercanne te organiseren. Bovendien is dit louter theorie want in de praktijk zullen gasten hun auto niet bij Chateau Neercanne parkeren maar in een openbare parkeergarage in de omgeving, zodat ze geheel vrij zijn om op elk moment te kunnen vertrekken. Maar bovenal past het idee van een shuttlebus absoluut niet bij een 5-sterrenhotel. ZKA stelt als strikte randvoorwaarde voor de financiële haalbaarheid o.a. dat de faciliteiten en services waar vijfsterrenhotels aan moeten voldoen, zoals butlerservices en valet parking, ook daadwerkelijk worden aangeboden en benadrukt dit te borgen via de vergunning. Ook de gemeente houdt strikt vast aan classificatie als 5-sterren hotel en mag shuttle vervoer dus niet toestaan. Ergo, shuttle vervoer is voor het Kruisherhotel uit den boze is, ook bij piekmomenten.

De verkeerstoets incl. parkeren d.d. 04-04-2024 vermeldt verder dat de huur van 16 parkeerplaatsen in garage Lenculenhof is vastgelegd in een intentieovereenkomst. Het ontwerpbesluit vermeldt dat de intentieovereenkomst vóór ingebruikname van de uitbreiding van het hotel dient te worden omgezet naar een definitieve overeenkomst en ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan de gemeente Maastricht.

Dit betekent dat op dit punt niet wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2021, die voorschrijft dat de voor de uitbreiding noodzakelijke parkeerplaatsen voor ten minste tien jaar contractueel dienen te worden vastgelegd. Een intentieovereenkomst sec biedt geen enkele zekerheid en is daarom onvoldoende.

De voor de uitbreiding noodzakelijke 23 parkeerplaatsen en mogelijk meer dienen contractueel te worden vastgelegd voor een periode van ten minste tien jaar incl. ingangsdatum alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend c.q. alvorens de bouwwerkzaamheden mogen worden gestart.

6.4 Overig:

Het plein rondom het Kruishercomplex was tot de komst van het Kruisherhotel in 2002 een openbaar parkeerterrein. Dit tot groot gemak voor bewoners en bezoekers van het omliggende gebied. Met de komst van het Kruisherhotel is dit openbaar parkeerterrein opgeheven. Geparkeerde auto's zouden een ontsierende aanblik vormen voor het gerestaureerde Kruisherhotel en daarom zou het plein een meer parkachtig karakter moeten krijgen. Echter momenteel is een groot deel van het plein rondom het Kruisherhotel parkeerterrein t.b.v. het hotel en een kleiner deel is fraai aangelegd. Het gebruik van een groot deel van het plein als parkeerterrein is in strijd met de geldende overeenkomst tussen gemeente en Kruisherhotel. In het ontwerpbesluit staat te lezen: *Voor de grondstrook ter plaatse van het bestaande Kruisherhotel (kadastraal sectie B met nummer 4619) blijft gelden dat deze uitsluitend mag worden gebruikt voor valetparking, hier mogen maximaal 8 auto's tijdelijk geparkeerd worden in verband met het inchecken van gasten, hetgeen betekent dat de auto's van de gasten door medewerkers van het hotel verplaatst dienen te worden naar de parkeergarage of elders.*

Dit is reeds vastgelegd in de huidige ingebruikgevingsovereenkomst tussen het Kruisherhotel en de gemeente Maastricht. Het Kruisherhotel laat zich aan deze overeenkomst al jaren niets gelegen liggen en de gemeente laat dit gebeuren. Welke garanties zijn er dat deze overeenkomst/ dit voorschrift in de toekomst wel wordt nageleefd?

Aannemelijk is dat de huidige parkeercapaciteit van het Kruisherhotel reeds onvoldoende is omdat het plein rondom het huidige Kruisherhotel regelmatig vol auto's staat. Dit duidt erop dat de momenteel in garage Lenculenhof gehuurde 62 parkeerplaatsen voor het huidige Kruisherhotel ontoereikend zijn.

Voor de auto's die momenteel onrechtmatig op het plein rondom het Kruishercomplex staan zullen ook parkeerplekken gecreëerd dienen te worden. Het stedenbouwkundig eindadvies bij het principeverzoek vermeldt dat de uitbreiding in geen geval mag leiden tot een grotere parkeerdruk op het Kommelplein; Het tijdelijk parkeren dient beperkt te blijven tot voorrijden en afleveren.

Naast de uitbreiding van het Kruisherhotel is in de directe omgeving sprake van nog een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, t.w. de renovatie van het klooster aan de Abtstraat, de uitbreiding van het Beyart-complex en de herinrichting van het gebouw van de Hogeschool Zuyd aan het Herdenkingsplein. Daarnaast zijn nog bouwplannen aan de Brusselsestraat in ontwikkeling. Het verdient aanbeveling dat de gemeente voor de hiermee samenhangende verkeers- en parkeerproblematiek tot een integrale en onderling samenhangende oplossing komt.

6.5 Zienswijze

21. Bezwaar

De berekening van de ontwikkeling van de verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding is onjuist. Er worden 88 verkeersbewegingen per dag in mindering gebracht op de verkeersgeneratie op basis van het onjuiste uitgangspunt dat de huidige invulling van het pand en de bijbehorende parkeerplaatsen in de toekomst komen te vervallen. De verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding bedraagt 156 verkeersbewegingen per dag en niet 68 verkeersbewegingen per dag

22. Bezwaar

Uitbreiding van het Kruisherhotel leidt tot toenemende verkeersonveiligheid door een toenemend aantal onveilige voertuigbewegingen.

Het heen- en terugrijden door de parkeerhulpen van het Kruisherhotel naar en vanaf garage Lenculenhof is namelijk verkeersonveilig, wordt echter door de gemeente via bebording gefaciliteerd. Heenrijden vindt plaats via de Kruisherengang, het tegen de rijrichting in schuin oversteken van de Calvariestraat om vervolgens het noordelijk deel van de Abtstraat in te rijden. Terugrijden vindt plaats via het noordelijk deel van de Abtstraat, Calvariestraat en Kommel. Het tegen de rijrichting in schuin oversteken van de Calvariestraat is onveilig en een verkeersovertreding; Het noordelijk deel van de Abtstraat is te smal voor tweerichtingsverkeer.

23. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is in strijd met de Nota Parkeernormen 2021 omdat in de verkeerstoets de extra parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel foutief is vastgesteld; Deels omdat in de berekening van de extra parkeerbehoefte het terras en de break-out spaces niet zijn opgenomen en deels omdat bij de berekening van de extra parkeerbehoefte onjuiste aantallen m² BVO zijn gehanteerd. Correct berekend o.b.v. de Nota Parkeernormen 2021 leidt de uitbreiding tot een extra parkeerbehoefte van 56 parkeerplaatsen en niet van 49 parkeerplaatsen zoals de verkeerstoets stelt

24. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is in strijd met de Nota Parkeernormen 2021 omdat in het geheel niet is aangetoond dat de voor de uitbreiding als beschikbaar opgevoerde – want momenteel ongebruikte - private parkeercapaciteit van 33 parkeerplekken momenteel daadwerkelijk ongebruikt blijft.

Initiatiefnemer stelt in de extra parkeerbehoefte grotendeels te kunnen voorzien door gebruik te maken van momenteel ongebruikte private parkeercapaciteit van het Kruisherhotel in garage Lenculenhof (33 parkeerplekken). Dit is echter alleen een acceptabele oplossing om te voorzien in de extra parkeerbehoefte indien middels een representatieve methode duidelijk is aangetoond dat momenteel daadwerkelijk 33 parkeerplekken in garage Lenculenhof ongebruikt blijven, ook bij piekmomenten. Om aan te tonen dat parkeercapaciteit daadwerkelijk ongebruikt blijft, ook bij piekmomenten, is de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021 niet bedoeld en niet geschikt. Een berekening op basis van parkeernormen is alleen representatief als er geen meting mogelijk is omdat de ontwikkeling nog niet is gerealiseerd. Voor een bestaande situatie kan en moet een meting/ telling worden uitgevoerd omdat dit een accurater beeld geeft (meten is weten) dan het hanteren van een norm die bedoeld is voor een nog niet bestaande toekomstige situatie.

Een dergelijke meting/ telling is in de praktijk vrij eenvoudig uit te voeren. Het nauwkeurig verifiëren of er momenteel bij het Kruisherhotel daadwerkelijk sprake is van ongebruikte private parkeercapaciteit in garage Lenculenhof (33 parkeerplekken), ook bij piekmomenten, is temeer van belang daar:

- Het zeer aannemelijk is dat de huidige parkeercapaciteit van het Kruisherhotel reeds onvoldoende is, aangezien momenteel reeds regelmatig veel meer dan de toegestane kort parkerende 8 auto's onrechtmatig op het plein rondom het Kruishercomplex staan geparkeerd.
- Het zeer onaannemelijk is dat het Kruisherhotel gedurende een reeks van jaren 33 ongebruikte parkeerplekken zou huren bovenop de 29 benodigde parkeerplekken.

25. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is in strijd met de Nota Parkeernormen 2021 omdat in de verkeerstoets niet reële oplossingen worden geboden om te voorzien in de extra parkeerbehoefte. Niet reële oplossingen betreffen:

- Valet-parking in garage Lenculenhof voor externe bezoekers van restaurant, feestzaal en terras. In de praktijk is dit geen geschikte oplossing. Externe bezoekers wensen niet te lang op hun auto te moeten wachten wanneer zij wensen te vertrekken.
- Parkeren door gasten bij Chateau Neercanne en vervoer per shuttlebus naar het Kruisherhotel en v.v. Dit is geen reële optie; Het past absoluut niet bij een vijfsterrenhotel en het is flagrant in strijd met de strikte randvoorwaarde van ZKA. De gemeente mag dit eveneens niet toestaan vanwege de door de gemeente geëiste 5-sterren classificatie van het hotel. Bovendien zullen gasten er in de praktijk geen gebruik van maken, zij parkeren de auto dan wel in de stad.

- Valet-parking bij Chateau Neercanne.
Dit is geen reële optie gezien de afstand van 4,7 km tussen het Kruisherhotel en Chateau Neercanne. Het zou het dubbele aantal parkeerhulpen vergen en daarnaast de inzet van auto's van het Kruisherhotel.
- Parkeren op het plein rondom het Kruishercomplex;
Het parkeren van auto's op het plein rondom het Kruishercomplex, zoals de laatste jaren praktijk is, is onrechtmatig en dient aan banden te worden gelegd.
Zo niet, dient de openbare parkeerplaats in ere te worden hersteld.
- De 8 parkeerplaatsen bij het huidige Kruisherhotel, bestemd voor kort parkeren t.b.v. in- en uitchecken.
Deze parkeerplaatsen zijn, o.b.v. overeenkomst tussen gemeente en Kruisherhotel, nadrukkelijk uitsluitend bestemd voor kort parkeren t.b.v. in- en uitchecken en mogen niet worden gebruikt voor regulier parkeren.
- Openbare parkeergarages (o.a. Vrijthof)
Gebruik maken van openbare parkeergarages (o.a. Vrijthof), zoals genoemd in de verkeerstoets, is flagrant in strijd met de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021

N.B. Ook in geval van pieksituaties dient voldaan te worden aan de Nota Parkeernormen 2021.

Het kan niet zo zijn dat bij grote festiviteiten de gemeentelijke regelgeving niet van toepassing zou zijn. Dit geldt immers ook voor bewoners.

26. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is in strijd met de Nota Parkeernormen 2021 omdat er onvoldoende zekerheid bestaat dat garage Lenculenhof kan voorzien in het benodigd aantal extra parkeerplaatsen. De verkeerstoets bij het ontwerpbesluit vermeldt dat de huur van 16 parkeerplaatsen in garage Lenculenhof is vastgelegd in een intentieovereenkomst. Het ontwerpbesluit zelf vermeldt dat de intentieovereenkomst vóór ingebruikname van de uitbreiding van het hotel dient te worden omgezet naar een definitieve overeenkomst en ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan de gemeente Maastricht. Echter de Nota Parkeernormen 2021 schrijft voor dat de voor de uitbreiding noodzakelijke parkeerplaatsen voor ten minste tien jaar contractueel worden vastgelegd. Hieraan wordt niet voldaan.

Een intentieovereenkomst biedt geen enkele zekerheid en is daarom onvoldoende.

Het benodigd aantal extra parkeerplaatsen in garage Lenculenhof dient contractueel te worden vastgelegd voor een periode van ten minste tien jaar incl. ingangsdatum alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend c.q. alvorens de bouwwerkzaamheden mogen worden gestart.

27. Bezwaar

De uitbreiding van het van het Kruisherhotel leidt tot een onacceptabele verhoging van de parkeerdruk in de (directe) omgeving mede doordat er geen compenserende parkeergelegenheid in de (directe) omgeving wordt gecreëerd voor de parkeerplaatsen die komen te vervallen als gevolg van de uitbreiding.

Compenserende parkeergelegenheid dient te worden gecreëerd voor:

- De 25 vervallende parkeerplaatsen op het binnenterrein van het Stuersgebouw; Aan deze parkeerplaatsen blijft eenzelfde behoefte bestaan.
- De 8 vervallende parkeerplekken in de Kruisherengang en de 5 vervallende parkeerplekken aan de Kommel.
Doordat een deel van de Kruisherengang autoluw wordt komen hier 8 parkeerplekken te vervallen en door de hiermee gepaard gaande aanpassing van de verkeerscirculatie komen nog eens 5 parkeerplekken aan de Kommel te vervallen.
- Parkeerplekken voor de momenteel onrechtmatig op het plein rondom het Kruisherhotel geparkeerde auto's. Het onrechtmatig parkeren van auto's op het plein rondom het Kruishercomplex, zoals de laatste jaren praktijk is, dient aan banden te worden gelegd.

Conclusie:

De bij het ontwerpbesluit gevoegde "Verkeerstoets Ontwikkeling De Stuers" d.d. 24-05-2024 bevat onjuistheden en voldoet evident niet aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021. Het ontwerpbesluit leidt voor de omwonenden tot een aanzienlijke toename van de verkeersdruk en de parkeerdruk in de directe omgeving.

Vereisten voor een eventueel te verlenen omgevingsvergunning zijn:

- Het correct vaststellen van de extra verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel
- Het correct vaststellen van de extra parkeerbehoefte als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel
- Het duidelijk aantonen, middels een representatieve methode d.w.z. meting/ telling, dat momenteel een private parkeercapaciteit het Kruisherhotel van 33 parkeerplekken in garage Lenculenhof daadwerkelijk ongebruikt blijft, ook bij piekmomenten.
- Het bieden van reële oplossingen om te voorzien in de extra parkeerbehoefte; Dit impliceert het uitsluiten van:
 - Valet-parking in garage Lenculenhof voor externe bezoekers van restaurant, feestzaal en terras
 - Parkeren door gasten bij Chateau Neercanne en vervoer per shuttlebus naar het Kruisherhotel en v.v..
 - Valet-parking bij Chateau Neercanne
 - Onrechtmatig parkeren op het plein rondom het Kruishercomplex
 - De 8 parkeerplaatsen bij het huidige Kruisherhotel enkel bestemd voor kort parkeren t.b.v. in- en uitchecken
 - Openbare parkeergarages (o.a. Vrijthof)
- Waarborgen, alvorens eventueel een omgevingsvergunning te verlenen c.q. alvorens de bouwwerkzaamheden te mogen starten, dat de voor de uitbreiding noodzakelijke extra parkeerplaatsen in garage Lenculenhof contractueel zijn vastgelegd voor een periode van ten minste tien jaar incl. ingangsdatum
- Het creëren van compenserende parkeergelegenheid in de (directe) omgeving voor de parkeerplaatsen, die in de directe omgeving komen te vervallen als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel

7. Milieu

7.1 Motiveren van een goede ruimtelijke ordening in het kader van verstoring / geluiduitbreiding naar de omgeving

Het gemeentelijk eindadvies m.b.t. het principeverzoek uitbreiding Kruisherkerk stelt dat gemotiveerd dient te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van verstoring met hierbij de volgende opmerkingen:

1. De achterzijde van het Herdenkingsplein is een geluidluw gebied.
Deze geluidluwe achterzijde willen we in het drukke centrum behouden.
Met aandacht voor de stille omgeving en, indien noodzakelijk, technische maatregelen is inpassing mogelijk
2. De VNG brochure is een richtlijn waar gemotiveerd van afgeweken kan worden. In dit geval betreft het de uitbreiding (nieuwbouw) aan de achterzijde van woningen (Herdenkingsplein) in een rustig gebied.
Er is niet zondermeer sprake van een goede ruimtelijke ordening

De bouwkaavel De Stuers grenst deels aan een gebied met enkelbestemming gemengd-1, deels aan een gebied met enkelbestemming maatschappelijk en deels aan een gebied met enkelbestemming wonen. Zelfs een deel van de kadastrale kavel De Stuers heeft de enkelbestemming wonen. Voor het gebied met enkelbestemming wonen geldt in de VNG brochure de richtafstand van minimaal 10 meter. De achterzijde van de uitbreiding van het Kruisherhotel grenst aan een woonwijk - een gebied met enkelbestemming wonen en ook nog een geluidluw gebied – en aan het deel van de kadastrale kavel De Stuers met enkelbestemming wonen.

Geluidsoverlast ontstaat niet alleen door de reguliere hotelactiviteiten maar extra geluidsoverlast ontstaat door het restaurant en de feestzaal en de noodzakelijke intensieve benutting ervan met externe gasten alsook door parkeerbewegingen (fietsenstalling!) en door bevoorrading direct naast de achterzijde woningen aan het Herdenkingsplein.

Verder dient bedacht te worden dat er sprake is van geluid afkomstig van een inrichting en dus mogelijk overlast van lawaai van installaties (warmtepompen, airco's, ventilatoren en luchtverseringsapparatuur), stemgeluid en muziek. De wijze waarop de onder 1 genoemde inpassing mogelijk wordt gemaakt is onvoldoende uitgewerkt in het ontwerpbesluit.

Het eindadvies principeverzoek, de verklaring van geen bedenking en het ontwerpbesluit stellen alle drie dat door de situering van de entrees er geen directe overlast voor omwonenden ontstaat.

De conclusie in het ontwerpbesluit luidt:

Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Een van de argumenten voor deze conclusie is:

Door de situering van de entrees ontstaat er geen directe overlast voor omwonenden.

Het eindadvies stedenbouw (onderdeel eindadvies principeverzoek) vermeldt dat de hoofdentree 's gelegen zijn in de Kruisherengang. Ook de "Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r." (bijlage 12 bij het ontwerpbesluit stelt op pagina 7 dat de multifunctionele ruimte (feestzaal) en 2 break-out ruimten direct toegankelijk zijn vanaf de Kruisherengang.

Echter het ingevulde toetsingskader horeca (bijlage 2 bij ontwerpbesluit) vermeldt dat gasten voor de feestzaal een aparte ingang aan de steeg krijgen zodat de gastenstromen van individuele gasten en groepsgasten gescheiden blijven. Dit duidt er op dat veel externe bezoekers d.w.z. niet-hotelgasten worden verwacht !

Ook op een tekening is de entree van de feestzaal gesitueerd in de steeg.

Het ontwerpbesluit vermeldt dat de multifunctionele ruimte enkele deuren heeft die direct toegang geven tot de buitenlucht (alleen te gebruiken wanneer in de multifunctionele ruimte geen muziekgeluid aanwezig is).

De maximaal representatieve bedrijfssituatie in de "Geluiduitbreiding naar de omgeving-Activiteitenbesluit Milieubeheer" d.d. 17-04-2024 (bijlage 9 bij ontwerpbesluit) bevat geen geluidbron van stemgeluid van gasten van de feestzaal in de steeg, terecht want het zou onacceptabel zijn in het geluidluwe gebied achterzijde Herdenkingsplein.

De steeg bevindt zich binnen de (huidige) omheining en dient derhalve te worden aangemerkt als binnenterrein.

Dientengevolge zou het stemgeluid van gasten samenhangend met een in- / uitgang van de feestzaal in de steeg betrokken dienen te worden bij het bepalen van de geluidsniveaus.

In de bestaande situatie is deze in- / uitgang ook aanwezig en wordt deze door gebruikers van het gebouw benut.

Ruimtelijk-planologisch verandert er niets. Wat echter wel degelijk verandert is de bestemming van het gebouw.

Het gebouw heeft momenteel een maatschappelijke bestemming en de betreffende ruimte wordt gebruikt voor onderwijsdoeleinden en enkel op doordeweekse dagen en enkel 's ochtends en 's middags.

Op basis van de herbestemming conform het ontwerpbesluit zou het gebouw de bestemming horeca krijgen en wordt de betreffende ruimte gebruikt als feestzaal met name in de avond- en nachtelijke uren.

In het ontwerpbesluit staat te lezen:

Het binnen niveau van de multifunctionele ruimte en de fitnessruimte dient te worden gewaarborgd. Daarbij heeft de multifunctionele ruimte enkele deuren die direct toegang geven tot de buitenlucht. Deze mogen alleen gebruikt worden wanneer in de multifunctionele ruimte geen muziekgeluid aanwezig is. Wanneer wel muziekgeluid in de multifunctionele ruimte aanwezig is, moeten alle bezoekers en het personeel gebruik maken van de aanwezige sluisconstructies.

Deuren in de multifunctionele ruimte, die direct toegang geven tot de buitenlucht en gelegen zijn aan de steeg, zijn strijdig met het gestelde in het eindadvies principeverzoek, de verklaring van geen bedenking en het ontwerpbesluit dat door de situering van entrees er geen directe overlast voor omwonenden ontstaat.

Ofwel er zijn geen deuren in de multifunctionele ruimte die direct toegang geven tot de buitenlucht en gelegen zijn aan de steeg ofwel er is duidelijk sprake van overlast.

In het overzicht van geluidsbronnen ontbreekt eveneens het geluid gerelateerd aan de fietsenstalling.

Bij de geluidbron stemgeluid als gevolg van het omsloten terras geldt als uitgangspunt dat er na 23.00 uur geen sprake meer is van stemgeluid op het omsloten terras.

Het "Advies Geluid RUD Zuid-Limburg d.d. 17-04-2024" bevat tekstdelen in rood die als voorschrift in de vergunning dienen te worden opgenomen, hetgeen in het ontwerpbesluit niet het geval is.

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.

7.2 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

De ruimtelijke onderbouwing vermeldt dat voor de ontwikkeling een vormvrije m.e.r. is opgesteld (bijlage 12 ruimtelijke onderbouwing), waarin wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn als gevolg van het planvoornemen en dat kan worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van de formele milieueffectrapportageprocedure.

De aanvraagnotitie geeft bij de beoordelingscriteria een op het plan betrekking hebbende beschrijving.

Voor een viertal relevante criteria is de beschrijving in de aanvraagnotitie onjuist. Dit betreft:

1. Cumulatie met andere projecten.

De aanvraagnotitie stelt dat er geen sprake is van cumulatie met andere projecten omdat in de directe nabijheid van het project momenteel geen andere projecten spelen waarmee cumulatie van effecten te verwachten is; Dit is niet juist.

Er is wel degelijk sprake van cumulatie met andere projecten in de directe nabijheid van het project, te weten de renovatie van het klooster aan de Abtstraat, de uitbreiding van het Beyart-complex en de herinrichting van het gebouw van de Hogeschool Zuyd aan het Herdenkingsplein. Daarnaast zijn nog bouwplannen aan de Brusselsestraat in ontwikkeling. Cumulatie betreft met name de verkeers- en parkeerproblematiek, zie ook par. 6.4.

2. Geluid

De aanvraagnotitie concludeert dat voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat; Dit is niet juist, zie par. 7.1 en de daarop betrekking hebbende bezwaren in par. 7.3.

3. Verkeer en parkeren

De aanvraagnotitie stelt dat er sprake is van een afdoende parkeervulling; Dit is niet juist.

De aanvraagnotitie hanteert als uitgangspunt voor de beschrijving de "Verkeerstoets Ontwikkeling De Stuers" d.d. 23-05-2024 (bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing), die een groot aantal onjuistheden c.q. niet onderbouwde standpunten bevat, zie hoofdstuk 6. Er is beslist geen sprake is van een afdoende parkeervulling; Er wordt niet voldaan aan de Nota Parkeernormen 2021.

4. Orde van grootte en complexiteit effect.

De aanvraagnotitie stelt dat er geen sprake is van onevenredige hinder; Dit is niet juist. Zie de hoofdstukken 3 (par. 3.1), 4, 6 en 7 (par. 7.1).

Conclusie: De aanvraagnotitie vormvrije m.e.r. is gebrekkig vanwege onjuistheden op relevante punten.

De aanvraagnotitie baseert zich veelal op de ruimtelijke onderbouwing, echter de ruimtelijke onderbouwing bevat op veel punten onjuistheden c.q. wordt op veel punten niet gedragen door een deugdelijke motivering.

Het is zeer de vraag of de aanvraagnotitie voldoende basis biedt om af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van de formele milieueffectrapportageprocedure.

7.3 Uitwerken bepalingen eindadvies principeverzoek

In het onder voorwaarden positieve eindadvies van het college op het principeverzoek is vastgelegd dat een aantal zaken in het kader van de omgevingsvergunning opgelost c.q. doorontwikkeld dienen te worden. Dit betreft o.a.:

1. Finetuning van de inpassing (o.a. afschermdende beplanting):
2. Aanvullende mitigerende maatregelen door beplanting bij Calvariestraat 10 en Herdenkingsplein 13
3. Potentiële overlast voor omwonenden door parkeerbewegingen en bevoorrading

Ad 1:
Afschermdende beplanting is in het ontwerpbesluit enkel aangegeven op tekeningen DO 100 (Plattegrond Begane Grond) en DO-930 (Landschap Steeg) en enkel bij Herdenkingsplein 13.
Het ontwerpbesluit vermeldt verder enkel dat een rij leibomen naast het perceel Herdenkingsplein 13 wordt aangeplant en in stand gehouden zoals opgenomen in de tekening DO-930 (Landschap Steeg).
In het ontwerpbesluit ontbreekt afschermdende beplanting bij Calvariestraat 10 en 12.

Ad 2:
De conclusie in het ontwerpbesluit luidt:
Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.
Een van de argumenten voor deze conclusie is:
Als aanvullende mitigerende maatregelen voor de inpassing van het bouwplan zijn in de omgevingsvergunning de vergroening van de binnentuin, het vergroenen van het platte dak van de laagbouw en een rij leibomen naast het perceel Herdenkingsplein 12 opgenomen.
Als de rij leibomen een van de argumenten is voor bovenstaande conclusie dient een en ander naar behoren te worden uitgewerkt.
Zeker gezien het feit dat de vergroening van de binnentuin (niet zichtbaar voor direct omwonenden en vanaf de straat) en het vergroenen van het platte dak van de laagbouw niet bijdragen aan de inpassing van het bouwplan.

Ad 3:
In het ontwerpbesluit ontbreekt een oplossing c.q. doorontwikkeling voor potentiële overlast voor omwonenden door parkeerbewegingen en bevoorrading. Integendeel, in het ontwerpbesluit staat te lezen:
Bevoorrading vindt plaats aan de zijkant van het De Stuers gebouw. Als gevolg van de nieuwe functie is bevoorrading getoetst in kader van milieuregelgeving en vormt geen belemmering voor het plan.
Dit is niet juist. Bevoorrading (met name laden en lossen) vindt plaats bij de nieuwbouw kortbij de achtertuinen van de woningen aan het Herdenkingsplein en vormt wel degelijk een belemmering voor het plan waarvoor nog een oplossing dient te worden gezocht. Het is dan ook de vraag welke toetsing er heeft plaatsgevonden.

7.4 Zienswijze

28. Bezwaar

De aangehouden richtafstand van 0 meter tot de aangrenzende woonwijk Herdenkingsplein is onjuist.

De achterzijde van de uitbreiding van het Kruisherhotel grenst aan de woonwijk Herdenkingsplein - een gebied met enkelbestemming wonen en ook nog een geluidluw gebied – en het deel van de kadastrale kavel De Stuers met enkelbestemming wonen. Voor dit gebied dient de richtafstand te worden vastgesteld o.b.v. de VNG-richtlijn, die voor het geluidluwe gebied met enkelbestemming wonen minimaal 10 meter bedraagt.

Als het aannemelijk is dat de geluiduitstraling van een activiteit duidelijk afwijkt van de richtafstand, dan is de beoordeling alleen op de richtafstand niet voldoende (ECLI:NL:RVS:2012:BX7128, 12 september 2012).

Het motiveringsbeginsel in de Awb vergt onder meer dat voldoende kennis omtrent de feiten en omstandigheden wordt vergaard voor een deugdelijke motivering van een besluit (zie ook ECLI:NL:RVS:2007:BA7095, 13 juni 2007). Bij de uitbreiding van het Kruisherhotel geldt dit zonder meer voor de bevoorrading incl. laad- en losactiviteiten en de fietsenstalling in de directe nabijheid van de woningen aan het Herdenkingsplein.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient een inventarisatie uitgevoerd te worden naar het woon- en leefklimaat rondom het plangebied t.b.v. de inhoudelijke onderbouwing voor de beoordeling o.b.v. de VNG-richtlijn. Nagegaan dient te worden wat voor de betrokken adressen/percelen een juiste richtafstand is.

Zie in dit verband ook het bestemmingsplan Palace Wijck e.o.

29. Bezwaar

Er is niet voldaan aan de voorwaarde in het gemeentelijk eindadvies m.b.t. het principeverzoek uitbreiding Kruisherkerk dat gemotiveerd dient te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van verstoring in het geluidluwe gebied achterzijde Herdenkingsplein.

Het gemeentelijk eindadvies vermeldt dat de achterzijde van het Herdenkingsplein een geluidluw gebied is dat de gemeente wil behouden in het drukke centrum en dat met aandacht voor de stille omgeving en, indien noodzakelijk, technische maatregelen inpassing mogelijk wordt geacht. Echter, de wijze van inpassing van de uitbreiding van het Kruisherhotel in het geluidluwe gebied achterzijde Herdenkingsplein is niet omschreven in het ontwerpbesluit en bovengenoemde vereiste motivering ontbreekt dan ook.

30. Bezwaar

Volledig in strijd met gedane toezeggingen - in eindadvies principeverzoek, de verklaring van geen bedenking en ook weer in het ontwerpbesluit - dat door de situering van de entrees er geen directe overlast voor omwonenden ontstaat wordt in het ontwerpbesluit ook genoemd een aparte ingang aan de steeg voor gasten voor de feestzaal.

Een ingang van de feestzaal aan de steeg leidt zeker tot directe overlast voor omwonenden aangezien deze steeg direct grenst aan de achtertuinen van de woningen aan het Herdenkingsplein waar ook de slaapvertrekken van de omwonenden gelegen zijn.

Aankomende en vertrekkende gasten, rokende gasten en gasten die een luchtje willen scheppen veroorzaken het nodige stemgeluid, waarbij de steeg met de hoge bebouwing aan weerszijden ook nog eens geluidversterkend als klankkast zal fungeren richting de geluidluwe achterzijde van het Herdenkingsplein, hetgeen zeker 's avonds en 's nachts leidt tot directe overlast voor omwonenden. In de bestaande situatie is deze in- / uitgang ook aanwezig en wordt deze door gebruikers van het gebouw benut. Ruimtelijk-planologisch verandert er niets. Wat echter wel degelijk verandert is de bestemming van het gebouw. Het gebouw heeft momenteel een maatschappelijke bestemming en de betreffende ruimte wordt gebruikt voor onderwijsdoeleinden en enkel op doordeweekse dagen en enkel 's ochtends en 's middags. Op basis van de herbestemming conform het ontwerpbesluit zou het gebouw de bestemming horeca krijgen en wordt de betreffende ruimte gebruikt als feestzaal met name 's avonds en 's nachts.

Wil het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet ernstig worden aangetast zou de in-/ uitgang van de feestzaal in de steeg niet benut mogen worden in elk geval niet 's avonds en 's nachts.

31. Bezwaar

Bij het bepalen van de geluiduitbreiding naar de omgeving en het bepalen van overlastbeperkende maatregelen is niet meegenomen het geluid van aankomende en vertrekkende gasten bij de fietsenstalling, hetgeen gezien de ligging van de fietsenstalling op korte afstand van de slaapvertrekken van de omwonenden zeker 's avonds en 's nachts een belangrijke bron van overlast voor de omwonenden is.

32. Bezwaar

Het ontwerpbesluit vermeldt niet dat de tekstdelen in rood in het "Advies Geluid RUD Zuid-Limburg d.d. 17-04-2024" als voorschrift in de vergunning dienen te worden opgenomen.

33. Bezwaar

Het ontwerpbesluit vermeldt niet dat het uitgangspunt dat er na 23.00 uur geen sprake meer is van stemgeluid op het omsloten terras als voorschrift in de vergunning dient te worden opgenomen.

34. Bezwaar

De woningen aan het Herdenkingsplein, die het meest nabij de hoteluitbreiding zijn gelegen (13A, 13D, 14A, 15A en 15D) zijn niet in meegenomen in de geluiduitbreiding naar de omgeving bij het berekenen van het geluidsniveau voor enkele maatgevende toetspunten.

35. Bezwaar

De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is gebrekkig vanwege onjuistheden op relevante punten. Het is zeer de vraag of de aanmeldnotitie voldoende basis biedt om af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van de formele milieueffectrapportageprocedure.

36. Bezwaar

Er is niet voldaan aan de voorwaarde in het gemeentelijk eindadvies principeverzoek dat de afschermdende beplanting bij Calvariestraat 10 en Herdenkingsplein 13 (een onderdeel van de finetuning van de inpassing) in het kader van de omgevingsvergunning opgelost c.q. doorontwikkeld dient te worden.

Het ontwerpbesluit vermeldt enkel dat een rij leibomen naast het perceel Herdenkingsplein 13 wordt aangeplant en in stand gehouden zoals opgenomen in de tekening DO-930 (Landschap Steeg). Op tekening DO-100 (Plattegrond Begane Grond) en op tekening DO-930 (Landschap Steeg) is afschermdende beplanting middels leibomen enkel bij Herdenkingsplein 13 aangegeven en niet geheel duidelijk. Afschermdende beplanting middels leibomen dient ook te worden aangebracht bij Calvariestraat 10 en Calvariestraat 12. Het soort leibomen dient duidelijk te worden omschreven en de plaats van de leibomen dient duidelijk te worden aangegeven.

Aandachtspunten bij het soort leibomen zijn:

- De leibomen dienen vanaf het begin effect te sorteren, hetgeen betekent dat redelijk volwassen leibomen geplant dienen te worden. De leibomen bij perceel Herdenkingsplein 13 dienen sowieso hoger te zijn dan de scheidsmuur op de erfgrans.
- Wat is het bladverlies van de leibomen in de winter? Zijn de leibomen dan nog functioneel?
- Welke consequenties heeft het plaatsen van leibomen voor de lichtinval

De wettelijk minimaal vereiste afstand van de leibomen tot de erfgrans bedraagt 2 meter.

37. Bezwaar

Er is in het ontwerpbesluit niet voldaan aan de bepaling in het gemeentelijk eindadvies principeverzoek dat potentiële overlast voor omwonenden door parkeerbewegingen en bevoorrading in het kader van de omgevingsvergunning opgelost c.q. doorontwikkeld dient te worden. In het ontwerpbesluit ontbreekt een oplossing c.q. doorontwikkeling voor potentiële overlast voor omwonenden door parkeerbewegingen en bevoorrading.

Integendeel, in het ontwerpbesluit staat te lezen:

“Bevoorrading vindt plaats aan de zijkant van het De Stuers gebouw. Als gevolg van de nieuwe functie is bevoorrading getoetst in kader van milieuregelgeving en vormt geen belemmering voor het plan”.

Dit is pertinent onjuist.

Bevoorrading (met name laden en lossen) vindt plaats bij de nieuwbouw op korte afstand van de achtertuinen van de woningen aan het Herdenkingsplein en vormt wel degelijk een belemmering voor het plan waarvoor nog een oplossing dient te worden gezocht. Het is dan ook een raadsel welke toetsing er zou hebben plaatsgevonden.

Conclusie:

In het ontwerpbesluit wordt niet gemotiveerd dat er in het geluidluw gebied achterzijde Herdenkingsplein sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van verstoring;

Dit is een vereiste doorontwikkeling in het eindadvies principeverzoek waaraan reeds bij de aanvraag omgevingsvergunning voldaan had moeten zijn.

Vereisten voor een eventueel te verlenen omgevingsvergunning zijn:

- Het, t.b.v. de inhoudelijke onderbouwing voor de beoordeling o.b.v. de VNG-richtlijn, uitvoeren van een inventarisatie naar het woon- en leefklimaat rondom het geluidluwe gebied met enkelbestemming wonen; E.e.a. conform de inventarisatie t.b.v. de omgevingsvergunning Grand Hotel Boschstraat/ Batterijstraat.
- Het, voor de betrokken adressen/percelen, o.b.v. de inventarisatie vaststellen van de juiste richtafstand geluid mede in relatie tot de bevoorrading incl. laad- en losactiviteiten en de fietsenstalling in de directe nabijheid van de woningen aan het Herdenkingsplein; Het moge duidelijk zijn dat de fietsenstalling en het dagelijks laden en lossen in de directe nabijheid van woongebouwen veel overlast veroorzaken
- Het onderzoeken of het laden en lossen niet kan gebeuren aan de voorkant, dus aan de Kruisherengang
- Het onderzoeken of de fietsenstalling niet elders kan worden gesitueerd.
- Deugdelijk motiveren dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van versterking in het geluidluwe gebied achterzijde Herdenkingsplein met behoud in het drukke centrum van het door de gemeente gewenste geluidluwe gebied. De wijze van inpassing van de uitbreiding van het Kruisherenghotel in het geluidluwe gebied achterzijde Herdenkingsplein - door de gemeente mogelijk geacht met aandacht voor de stille omgeving en, indien noodzakelijk, technische maatregelen - dient duidelijk te worden omschreven. Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer..
- Als voorschrift in een eventueel te verlenen omgevingsvergunning opnemen dat, omwille van het niet ernstig aantasten van het woon- en leefklimaat van de omwonenden, de in-/ uitgang van de feestzaal in de steeg niet benut mag worden in elk geval niet 's avonds en 's nachts.
- Het geluid van aankomende en vertrekkende gasten bij de fietsenstalling meenemen bij het bepalen van geluiduitbreiding naar de omgeving en het bepalen van overlastbeperkende maatregelen aangezien dit geluid zeker 's avonds en 's nachts een belangrijke bron van overlast voor omwonenden is.
- Als voorschrift in een eventueel te verlenen omgevingsvergunning opnemen de tekstdelen in rood in het "Advies Geluid RUD Zuid-Limburg d.d. 17-04-2024"
- Als voorschrift in een eventueel te verlenen omgevingsvergunning opnemen dat op het omsloten terras na 23.00 uur geen sprake meer is van stemgeluid
- De woningen aan het Herdenkingsplein, die het meest nabij de hoteluitbreiding zijn gelegen, t.w. 13A, 13D, 14A, 15A en 15D opnemen bij de maatgevende toetspunten voor de berekening van het geluidsniveau bij de geluiduitbreiding naar de omgeving.
- Het nader onderzoeken of de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. voldoende basis biedt om af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van de formele milieueffectrapportageprocedure.
- Het aanbrengen van afschermdende beplanting middels leibomen bij Herdenkingsplein 13 en bij Calvariestraat 10 en Calvariestraat 12. Hierbij dient het soort leibomen duidelijk te worden omschreven en de plaats van de leibomen dient duidelijk te worden aangegeven. Zie ook voornoemde aandachtspunten bij het soort leibomen. De wettelijk minimaal vereiste afstand van de leibomen tot de erfgrans bedraagt 2 meter.
- Het naleven van de bepaling in het gemeentelijk eindadvies principeverzoek dat potentiële overlast voor omwonenden door parkeerbewegingen en bevoorrading in het kader van de omgevingsvergunning opgelost c.q. doorontwikkeld dient te worden.

8. Bestemmingsplan Centrum

8.1 Algemeen

Feitelijkheden:

1. Binnen het aangegeven bouwvlak van de kavel Kruisherengang 12 is het Stuersgebouw het hoofdgebouw
2. Het aangegeven bouwvlak van de kavel Kruisherengang 12 is strak getrokken rondom het huidige Stuersgebouw
3. Gegevens voor Kruisherengang 12 in 'Bestaande situatie functies en goothoogten', bijlage 3 bij "Regelgeving Bestemmingsplan Centrum":
 - Functie begane grond: Maatschappelijk
 - Goothoogte: 8 meter
4. De nokhoogte van de noordvleugel van het Stuersgebouw is 17 meter
5. Het ontwerpbesluit betreft de verbouwing/ uitbreiding van het Stuersgebouw en nieuwbouw
6. Het Stuersgebouw blijft ook het hoofdgebouw na realisatie van de verbouwing/ uitbreiding van het Stuersgebouw en de nieuwbouw, zie de inhoudelijke beoordelingen door de gemeente van het principeverzoek d.d. 11-02-2022 en d.d. 02-05-2022 waarin wordt gesteld:
"De grootschalige nieuwbouw dient in verhouding te zijn met het rijksmonument dat functioneert als hoofdgebouw en dient zich ook qua proporties meer te voegen naar de omliggende bebouwing en morfologie".
7. De goothoogte van de nieuwbouw is gelijk aan de goothoogte van het naastliggende deel van het Stuersgebouw

Bouwregels gebouwen:

Voor gebouwen, zoals de uitbreiding/nieuwbouw Stuersgebouw, gelden de volgende bepalingen, zie artikel 12.2.1

- a. deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- c. de bestaande goothoogte mag niet worden overschreden; dit is de goothoogte zoals vermeld in bijlage 3 'Bestaande situatie functies en goothoogten' van deze regels (i.c. 8 meter)
- d. het doorbreken van panden is niet toegestaan.

Buiten het aangegeven bouwvlak mogen enkel gebouwen voor additionele voorzieningen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3,5 m. en een oppervlakte van maximaal 15m²., zie artikel 12.2.3

Op grond van artikel 12.4 kunnen Burgemeester en Wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 onder b. ten behoeve van:

- a. het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen tot maximaal 4 meter boven de bestaande goothoogte, zoals vermeld in bijlage 3 'Bestaande situatie functies en goothoogten' bij deze regels, met dien verstande dat de nokhoogte daarbij met dezelfde maat mag worden verhoogd;
- b. het vergroten van de diepte van hoofdgebouwen aan de achtergevel;
- c. het doorbreken van panden,

mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeer aantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. er moet voldaan kunnen worden aan de regelgeving met betrekking tot het geldende risicoprofiel aangaande externe veiligheid vanwege het spooreplacement en doorgaande transporten;
7. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden;
8. de regels zoals aangegeven in de dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed worden gerespecteerd.

Conclusies m.b.t. uitbreiding Kruisherenshotel o.b.v. het huidige bestemmingsplan:

1. Buiten het bestaande bouwvlak van de kavel Kruisherengang 12 (strak getrokken rondom het huidige Stuersgebouw) mag niet worden gebouwd m.u.v. additionele voorzieningen maximaal 3,5 meter hoog en een oppervlakte van maximaal 15m²
2. B&W hebben (theoretisch) onder bovengenoemde voorwaarden 1 t/m 5 en 8 de wijzigingsbevoegdheid om de goothoogte en bijgevolg de nokhoogte van het hoofdgebouw (het Stuersgebouw) met 4 meter te verhogen. Indien de goothoogte van het Stuersgebouw niet wordt verhoogd mag de nokhoogte van het Stuersgebouw ook niet worden verhoogd.
3. B&W hebben onder bovengenoemde voorwaarden 1 t/m 5 en 8 de wijzigingsbevoegdheid om de diepte van het hoofdgebouw (het Stuersgebouw) aan de achtergevel te vergroten

Conclusie:

De diepte van het Stuersgebouw aan de achtergevel kan enkel worden vergroot indien wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden

Op grond van artikel 12.7 zijn B&W bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het bepaalde in:

- a. artikel 12 lid 5.1 en artikel 29 lid 3 (Horeca-overig Centrum (C)) ten behoeve van het toestaan van horeca in de categorieën 2 en 3 op de begane grond en/of in kelders;
- b. artikel 12 lid 5.1 en artikel 29 lid 4 (Horeca-woongebied (D)) ten behoeve van het toestaan van horeca in de categorie 2;
- c. artikel 12 lid 5.1 en artikel 29 lid 3 (Horeca-overig Centrum (C)) en artikel 29 lid 4 (Horeca-woongebied (D)) ten behoeve van het toestaan van horeca in de categorie 5,

waarbij bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onder a. tot en met c. voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeer aantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse,

en waarbij bij toepassing van de wijzigingsmogelijkheid als genoemd onder sub a. en c. voor zover gelegen binnen de gebiedsaanduiding conform artikel 29 lid 3 (Horeca-overig Centrum (C)) aanvullend op de punten 1. tot en met 5. tevens aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

6. de te vestigen horecafunctie is fysiek onmogelijk te realiseren in een bestaand horecapand;
7. de te vestigen horecafunctie is versterkend voor de doelen van het horecabeleid;
8. de maximale geluidbelasting binnen de inrichting mag nooit meer dan $L_{max}=80$ dB(A) (of $L_{aeq}=70$ dB(A)) bedragen;
9. in de straat waarin de nieuwe horecafunctie wordt gerealiseerd is de woonfunctie niet de hoofdfunctie.

Conclusie:

Aan het bestaande Stuersgebouw kan enkel de functie horeca 5 worden toegekend indien wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

8.2 Afwijken van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan centrum legt de gebruiks- en bouwmogelijkheden vast voor het gebied centrum incl. de kavel Kruisherengang 12.

Bij strijd met het bestemmingsplan, zoals bij de verbouwing / uitbreiding van het Stuersgebouw en de nieuwbouw, kan de omgevingsvergunning op grond van de Wabo slechts worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing vereisen dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid - ook uit het oogpunt van woonmilieu - van het bouwplan wordt gemotiveerd.

Derhalve gelden dezelfde voorwaarden - waarbinnen Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning mogen afwijken van het bestemmingsplan inzake het bepaalde in artikel 12.2.1, artikel 12 lid 5.1 en artikel 29 lid 3 - ook voor de verbouwing / uitbreiding van het Stuersgebouw en de nieuwbouw; ook al is er sprake van een projectafwijkingbesluit.

Een goede ruimtelijke onderbouwing beschrijft tevens dat het bouwplan past binnen de beleidskaders van de gemeente en geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de omgeving qua woon- en leefklimaat. In de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit dient te worden aangetoond dat het aanvaardbaar is dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan centrum qua gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de kavel Kruisherengang 12.

Concreet dient o.a. te worden gemotiveerd dat:

1. Het ruimtelijk aanvaardbaar is dat:
 - 1.1. Gebouwd wordt verregaand buiten het aangegeven bouwvlak
 - 1.2. Een enorme toevoeging aan steenmassa plaatsvindt op het kleine binnenterrein waardoor een groot hitte-eiland en daarmee hittestress wordt gecreëerd.
 - 1.3. De grootschalige nieuwbouw niet in verhouding is met het hoofdgebouw / het rijksmonument De Stuers en dat de nieuwbouw zich qua proporties niet voegt naar de omliggende bebouwing en morfologie.
Zie inhoudelijke beoordelingen door de gemeente van het principeverzoek d.d. 11-02-2022/ 02-05-2022.
2. Voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden
 - 2.1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 2.2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - 2.3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
 - 2.4. er mag geen onevenredige verkeer aantrekkende werking ontstaan;
 - 2.5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse
3. Het bouwplan past binnen de beleidskaders van de gemeente
4. Het bouwplan weinig tot geen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omgeving

In het ontwerpbesluit – specifiek in de ruimtelijke onderbouwing hoofdstuk 6 – wordt hier niet aan voldaan.

Ad 1.1 In het ontwerpbesluit is sprake van dermate verregaand bouwen buiten het aangegeven bouwvlak dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan zeer deugdelijk dient te worden gemotiveerd;
Echter in de ruimtelijke onderbouwing is hier absoluut geen sprake van.

Ad 1.2 M.b.t het creëren van groot hitte-eiland met als gevolg hittestress, zie hoofdstuk 4

Ad 1.3 In het ontwerpbesluit is sprake van een grootschalige nieuwbouw die absoluut niet in verhouding is met het hoofdgebouw / het rijksmonument De Stuers. Integendeel, de nieuwbouw is duidelijk dominant t.o.v. het als hoofdgebouw functionerende Stuersgebouw. De nokhoogte van de massieve nieuwbouw is 4 meter hoger dan de nokhoogte van het Stuersgebouw. De grootschalige nieuwbouw voegt zich ook qua proporties duidelijk niet naar de omliggende bebouwing; De nieuwbouw steekt 6 meter uit boven het naastliggende Academiegebouw en 9 meter boven de naastliggende woningen aan het Herdenkingsplein. Het is duidelijk de vraag of het Stuersgebouw nog als hoofdgebouw beschouwd kan worden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan dient zeer deugdelijk te worden gemotiveerd;
Echter in de ruimtelijke onderbouwing is hier absoluut geen sprake van.

Ad 2.1 In het ontwerpbesluit / de ruimtelijke onderbouwing wordt niet deugdelijk gemotiveerd dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden geschaad; Een gedocumenteerde belanghebbendetoets ontbreekt.

Ad 2.2 In het ontwerpbesluit / de ruimtelijke onderbouwing wordt niet deugdelijk gemotiveerd dat er geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
Het bouwplan is door de gemeente niet eens beoordeeld/ getoetst op het voorkomen van het creëren van een hitte-eiland en daarmee van hitte-stress voor omwonenden.

Ad 2.3 In het ontwerpbesluit / de ruimtelijke onderbouwing wordt niet deugdelijk gemotiveerd dat de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed, zie ook hoofdstuk 6.

Ad 2.4 In het ontwerpbesluit / de ruimtelijke onderbouwing wordt niet deugdelijk gemotiveerd dat er geen onevenredige verkeer aantrekkende werking ontstaat, zie ook hoofdstuk 6.

Ad 2.5 In het ontwerpbesluit / de ruimtelijke onderbouwing wordt niet deugdelijk gemotiveerd dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
De ruimtelijke kwaliteit voor de omwonenden is het kind van de rekening. Zie verder ad 1.2.

Ad 3: In het ontwerpbesluit / de ruimtelijke onderbouwing wordt absoluut niet deugdelijk gemotiveerd dat het bouwplan past binnen de beleidskaders van de gemeente.
Het bouwplan voldoet onder meer niet aan de Omgevingsvisie Maastricht 2040 (t.a.v. klimaatverandering, toekomstbestendige leefomgeving en hittestress), de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027, de toets aan het gemeentelijk hotelbeleid/ toetsingskader en de Nota Parkeernormen 2021.
Zie ook de hoofdstukken 4, 5 en 6.

- Ad 4 In het ontwerpbesluit / de ruimtelijke onderbouwing wordt absoluut niet deugdelijk gemotiveerd dat het bouwplan weinig tot geen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omgeving. Het woon- en leefklimaat van de omwonenden wordt ernstig aangetast, zie par. 3.1.

8.3 Zienswijze

38. Bezwaar

Het ontwerpbesluit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat in de ruimtelijke onderbouwing de vereiste motivering van de ruimtelijke aanvaardbaarheid - uit het oogpunt van ruimtelijke ordening en woonmilieu incl. een klimaatbestendige leefomgeving - van de afwijking van het bestemmingsplan ontbreekt.

Het ontwerpbesluit betekent voor het kleine binnenterrein in het geluidluwe gebied een exorbitante afwijking van het bestemmingsplan – zowel bouwkundig als qua gebruik – die, gezien de verhouding van de afmetingen van de nieuwbouw met de afmetingen van het hoofdgebouw (het Stuersgebouw), ook letterlijk alle proporties te buiten gaat met grote nadelige gevolgen voor de omwonenden.

De exorbitante bouwkundige afwijking houdt in zowel het verlengen van de vleugels van het Stuersgebouw alsook het realiseren van de grootschalige hoge nieuwbouw op het binnenterrein. De afwijking is exorbitant omdat:

- o Gebouwd wordt verregaand buiten het aangegeven bouwvlak
- o Een enorme toevoeging aan steenmassa plaatsvindt op het kleine binnenterrein waardoor een groot hitte-eiland en daarmee hittestress wordt gecreëerd
- o De nieuwbouw, door zijn grootschaligheid met name de hoogte, qua proporties absoluut niet in verhouding is met het als hoofdgebouw functionerende Stuersgebouw.
De nokhoogte van de massieve nieuwbouw is 4 meter hoger dan de nokhoogte van het Stuersgebouw.
De nieuwbouw is duidelijk dominant t.o.v. het Stuersgebouw en wel dusdanig dat het de vraag is of het Stuersgebouw nog als hoofdgebouw beschouwd kan worden.
- o De grootschalige nieuwbouw zich ook qua proporties duidelijk niet voegt naar de omliggende bebouwing;
De nieuwbouw steekt 6 meter uit boven het naastliggende Academiegebouw en 9 meter boven de naastliggende woningen aan het Herdenkingsplein
- o De afwijking van het bestemmingsplan wordt nog aanzienlijk vergroot door de functiewijziging van maatschappelijk naar horeca 5 met grote nadelige gevolgen voor de omwonenden van het binnenterrein

Het plan is niet aangepast naar een plan met 3 bouwlagen; de nieuwbouw bestaat uit 6 bouwlagen, zie par. 3.3.

De nokhoogte van de gevel van de nieuwbouw bedraagt 21 meter d.w.z. 2,2 maal de goothoogte, hetgeen betekent dat de goothoogte van ondergeschikt belang is t.o.v. de nokhoogte.

Het benadrukken dat de goothoogte van de nieuwbouw gelijk is aan de goothoogte van het Stuersgebouw – als rechtvaardiging van de hoogte van de nieuwbouw - is dan ook volkomen misplaatst en is enkel een poging om een onjuist / onhoudbaar standpunt van een rechtvaardiging te voorzien oftewel recht praten wat krom is.

Het in het bestemmingsplan gehanteerde begrip goothoogte doet in geval van de uitbreiding van het Kruisherhotel - gezien de verhouding goothoogte en nokhoogte - weinig ter zake. De nokhoogte van de nieuwbouw is ook beslist geen voortzetting van de bestaande nokhoogte van het Stuersgebouw.

39. Bezwaar

De cumulatieve effecten voor de omwonenden van dit dominant ruimtebeslag van het binnenterrein / de enorme toevoeging aan steenmassa op het kleine binnenterrein en van de grootschalige horeca activiteit zijn zeer aanzienlijk maar zijn absoluut onvoldoende onderzocht.

De nadelige gevolgen voor de omwonenden gaan veel verder dan verlies aan privacy, bezonning en vrij uitzicht. Het betreft een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden o.a. als gevolg van hittestress door de sterke verstening van het kleine binnenterrein en geluidsoverlast door een feestzaal, een laad- en losstraat en een fietsenstalling allen pal naast de woningen aan Herdenkingsplein alsook door de verder oplopende verkeers- en parkeerdruk in de directe omgeving.

Zie ook bezwaar 16 en verder de hoofdstukken 3, 4, 6 en 7.

40. Bezwaar

De afwijking van het bestemmingsplan zou aanzienlijk minder exorbitant zijn en de nadelige gevolgen voor de omwonenden zouden dienovereenkomstig minder zijn indien:

- De gemeente had vastgehouden aan het door de gemeente in 2021 vastgesteld ruimtelijk kader voor de nieuwbouw en niet na 2021 in dit opzicht een enorme draai zou hebben gemaakt ten faveure van initiatiefnemer
- Voor de gemeente de stedenbouwkundige inpassing en niet het bouwprogramma van initiatiefnemer leidend was geweest voor het volume van de bebouwing van locatie De Stuers
- De gemeente niet de belangen van initiatiefnemer boven de belangen van de omwonenden had gesteld

Vereisten voor een eventueel te verlenen omgevingsvergunning zijn:

- Het onderzoeken c.q. deugdelijk motiveren - uit het oogpunt van ruimtelijke ordening en milieu incl. een klimaatbestendige leefomgeving - van de aanvaardbaarheid van de exorbitante afwijking van het bestemmingsplan.
Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer.
- Het voldoen in dit verband aan onderstaande voorwaarden:
 - De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad
 - Er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan
 - De parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed
 - Er mag geen onevenredige verkeer aantrekkende werking ontstaan
 - Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- Het onderzoeken c.q. deugdelijk motiveren van de cumulatieve effecten voor de omwonenden van het dominante ruimtebeslag van het binnenterrein / de enorme toevoeging aan steenmassa op het kleine binnenterrein en van de grootschalige horeca activiteit.
Het betreft een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden.
Deugdelijk motiveren is o.i. niet mogelijk; Motivering gemeente benieuwt ons zeer.
- Het minder afwijken van het bestemmingsplan door alsnog:
 - De stedenbouwkundige inpassing leidend te laten zijn voor het volume van de bebouwing van de locatie ook met het oog op een klimaatbestendige leefomgeving
 - De functiewijziging van maatschappelijk naar horeca 5 te koppelen aan voorwaarden o.a.:
 - Het niet toestaan van een feestzaal
 - Het gebruik van het restaurant en het terras strikt te beperken tot hotelgasten

Met betrekking tot het beoordelen van de aanvaardbaarheid van de exorbitante c.q. zeer majeure afwijking van het bestemmingsplan is van belang artikel 3:4, tweede lid, Awb, luidende: "De voor een of meerdere belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen"

9. Overig

9.1 Haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherhotel bureau Horwath

De studie van de haalbaarheid van de uitbreiding van het Kruisherhotel door bureau Horwath heeft als rapportdatum 01-02-2022, hetgeen impliceert dat de onderliggende gegevens van voor deze datum zijn. Gevolg is dat een aantal relevante ontwikkelingen niet zijn betrokken in de haalbaarheidsstudie.

O.a. worden bij de aanbodanalyse als relevante hotelontwikkelingen het nieuwe luxe hotel van het Van der Valkconcern en het luxe hotel op het landgoed van Kasteel Oost in Oost-Maarland niet genoemd, zie ook par. 5.7. Ook zijn de bij de studie van de financiële haalbaarheid gehanteerde bouwkosten en rentepercentages inmiddels volkomen achterhaald, zie ook par. 5.2.

Gezien het feit dat de haalbaarheidsstudie inmiddels ruim meer dan twee jaar oud is dient de gemeente te motiveren dat de haalbaarheidsstudie niet is achterhaald en met recht onderdeel is van de tot het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

9.2 Realisatie / ingebruikname uitbreiding Kruisherhotel op middellange termijn

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

Qua stroomvoorziening geldt dat een verzwaaring van een elektriciteitsaansluiting c.q. installatie van een nieuwe elektriciteitsaansluiting incl. bijbehorend elektriciteitstransport in het gebied 6211NX (Kruisherengang) voor grootzakelijke afnemers vanwege een gebrek aan transportcapaciteit op zijn vroegst pas mogelijk is in 2028 en wellicht pas in 2030 omdat uitbreiding van station Limmel pas is voorzien in de jaren 2028 en 2030.

Dit betekent dat de uitbreiding van het Kruisherhotel op zijn vroegst pas in 2028 en wellicht pas in 2030 in gebruik genomen kan worden en maakt het voor de gemeente lastig om te beoordelen of op deze termijnen aan de vereiste voorwaarden wordt voldaan.

Beoordeling betreft o.a. de investeringsbegroting t.b.v. de financiële haalbaarheid, de behoefte aan de uitbreiding van de hotelcapaciteit op 5-sterren niveau, 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 en het hotelconcept van vijfsterren niveau.

9.3 Eigendomsgrens

Op tekening (o.a. DO-100 Plattegrond -Begane grond) is de kadastrale grens van de percelen van de "VvE Stadsvilla's en Penthouses Herdenkingsplein" foutief weergegeven. De eigendomsgrens achter de bergingen loopt rechtdoor over de gehele lengte van de bergingen. Het bestaande muurtje is niet de eigendomsgrens.

9.4 Zienswijze

41. Bezwaar:

De haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherhotel door bureau Horwath is meer dan ruim twee jaar oud en op een aantal punten achterhaald, zeer zeker wat betreft nieuwe hotelontwikkelingen, bouwkosten en rentepercentages.

42. Bezwaar:

De definitieve besluitvorming m.b.t. de uitbreiding van het Kruisherhotel is te vroegtijdig gezien de realisatie op middellange termijn en de ingebruikname op zijn vroegst in 2028 en wellicht pas in 2030; Dit maakt het voor de gemeente lastig om te beoordelen of op deze termijnen aan de vereiste voorwaarden wordt voldaan.

43. Bezwaar:

In tekeningen bij het ontwerpbesluit (o.a. DO-100 Plattegrond -Begane grond) is de kadastrale grens van de percelen van de "VvE Stadsvilla's en Penthouses Herdenkingsplein" foutief weergegeven.

Vereisten voor een eventueel te verlenen omgevingsvergunning zijn:

- Gezien het feit dat de haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherhotel door bureau Horwath ruim meer dan twee jaar oud is dient de gemeente te motiveren dat de haalbaarheidsstudie met recht nog onderdeel is van de tot het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing.
Deugdelijk motiveren is o.i. op bovengenoemde punten niet mogelijk.
- Definitieve besluitvorming m.b.t. de uitbreiding van het Kruisherhotel dient te worden uitgesteld totdat duidelijk dat realisatie en ingebruikname op voor de beoordeling redelijke termijnen plaatsvinden
- Het respecteren van de eigendomsgrens achter de bergingen van de "VvE Stadsvilla's en Penthouses Herdenkingsplein"

10. Conclusie ontwerpbesluit en goedkeuring bouwplan

De conclusie in het ontwerpbesluit, op grond waarvan het bouwplan goedgekeurd zou moeten worden, luidt:

Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Deze conclusie wordt in het ontwerpbesluit gebaseerd op 16 argumenten.
Voor een analyse van de aangevoerde argumenten, zie bijlage 1.
De aangevoerde argumenten zijn enerzijds onjuist anderzijds niet volledig.

Bovenal komen niet alle onderdelen van de conclusie voldoende aan de orde in de argumentatie ;
Evenmin worden alle relevante beoordelingscriteria voldoende aan de orde gesteld in de argumentatie
Niet c.q. niet voldoende aan de orde komen met name aspecten van een goede ruimtelijke ordening, zoals de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de exorbitante afwijking van het bestemmingsplan, de stedenbouwkundige inpassing, het niet onevenredig schaden van de belangen van de omwonenden en het niet ernstig aantasten van het woon- en leefklimaat van de omwonenden onder meer betreffende hittestress en geluidsoverlast.

De belangen van de direct omwonenden gaan heel wat verder dan bezonning, vrij uitzicht en privacy.
Zeer wezenlijke aspecten van de belangen van de direct omwonenden - o.a. hittestress en geluidsoverlast – worden niet genoemd en de afhandeling van de verder oplopende verkeers- en parkeerdruk in de directe omgeving bevat onjuistheden; Er wordt niet voldaan aan de Nota Parkeernormen 2021.
Aan het hotelbeleid incl. toetsingskader wordt evenmin voldaan.

De conclusie in het ontwerpbesluit - op grond waarvan het bouwplan goedgekeurd zou moeten worden – wordt niet gedragen door een deugdelijke argumentatie. Bijgevolg is er onvoldoende grond om het bouwplan goed te keuren.

Samenvattend:

- De conclusie in het ontwerpbesluit, op grond waarvan het bouwplan goedgekeurd zou moeten worden, luidt:

Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.
- De conclusie wordt in het ontwerpbesluit niet gedragen door een deugdelijke argumentatie, bijgevolg
- De conclusie houdt geen stand bij gebrek aan een deugdelijke argumentatie, bijgevolg
- Het ontwerpbesluit ontbeert de grondslag voor de goedkeuring van het bouwplan

Het hoofdbezwaar van de omwonenden m.b.t. het ontwerpbesluit is dan ook:

Het ontwerpbesluit ontbeert de grondslag voor de goedkeuring van het bouwplan

Conclusie ontwerpbesluit

Conclusie:

Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaantoonbare gevolgen voor de omgeving.

Deze conclusie is gebaseerd op onderstaande argumenten 1 t/m 16; per punt zijn de opmerkingen van de omwonenden aangegeven.

Argumenten 1 t/m 16	Opmerkingen omwonenden
1. De uitbreiding van het hotel draagt bij aan het versterken van de hotel(verblijfs)functie hetgeen past in het vergroten van de dynamiek van de binnenstad en de levendigheid in het stedelijk gebied rondom de Kommel. Dit past binnen het kader van de omgevings- en stadsvisie.	Dit kan evenzogoed zonder de nieuwbouw
2. De herontwikkeling van het bestaande gebouw met uitbreiding van bestaande zijvleugels en een tussenliggende nieuwbouw met gelijke goothoogte en steile kappen past goed in het stedelijk silhouet.	Het goed passen in het stedelijk silhouet van de hoge nieuwbouw is niet deugdelijk gemotiveerd Zie verder hoofdstuk 3.
3. De renovatie en uitbreiding van het Stuersgebouw draagt bij aan de instandhouding en versterking van de positie van het vijfsterren Kruisherrenhotel en voldoet aan het hotel- en horecabeleid; omtrent de financiële haalbaarheid is positief geadviseerd; In de voorschriften zijn voorwaarden opgenomen omtrent de te realiseren kamers en bijbehorende faciliteiten als onderdeel van het totale vijfsterrenconcept Kruisherrenhotel.	Er wordt niet voldaan aan het hotelbeleid. Omtrent de financiële haalbaarheid is ten onrechte positief geadviseerd. Het noodzakelijke vijfsterrenconcept is niet geborgd in de vergunning. Wat als bij ingebruikname van de uitbreiding van het hotel blijkt dat het gehele Kruisherrenhotel niet als vijfsterrenhotel wordt geclassificeerd? Zie verder hoofdstuk 5.
4. De duurzaamheidsthema's zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing worden onderschreven; dat wil zeggen dat sprake is van klimaatbestendigheid, circulair materiaalgebruik, en duurzame energie opwekking; dit wordt zowel bij de renovatie van het Stuersgebouw als bij de nieuwbouw toegepast met in achtname van de monumentale waarden van het pand.	In de ruimtelijke onderbouwing wordt m.b.t. klimaatbestendigheid in het geheel niet ingegaan op het meest wezenlijke, te weten het woonmilieu in de directe omgeving van het gebouw gerelateerd aan het creëren van een groot hitte-eiland en daarmee van hittestress voor de omwonenden. Voor de omwonenden is absoluut geen sprake van klimaatbestendigheid, integendeel ! Zie verder hoofdstuk 4.
5. Wat betreft de bouwhoogte wordt gerefereerd aan diverse beleidskaders, zoals de Welstandsnota, nota Raamwerk Openbare ruimte Binnenstad, diverse Beeldkwaliteitplannen voor ruimtelijke kwaliteit, en de nota Hoger bouwen voor bebouwing hoger dan 3 lagen. De nota voor Hoger bouwen geeft aan dat in de stedelijke milieus vanwege de continuïteit in het Maastrichtse stadsbeeld, de recente schaalessprong in het Ceramique als bovengrens voor nieuwe ontwikkelingen wordt gehanteerd. Dat geeft geen recht om tot die hoogte te mogen bouwen, maar betekent dat de discussieruimte voor afwijkingen van het bestemmingsplan gaat tot een maximale goothoogte van 20m. Voor het beschermd stadsgezicht is daaraan toegevoegd dat voor elke voorgenomen wijziging altijd maatwerk van toepassing is, waar bij het effect van de voorgenomen bebouwing in het stadssilhouet wordt meegenomen.	Het ontwerpbesluit betreft beschermd stadsgezicht. Bij gebrek aan een deugdelijke motivering van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de exorbitante afwijking van het bestemmingsplan, van een goede stedenbouwkundige inpassing, van het niet ernstig aantasten van het woon- en leefklimaat van de omwonenden en van het niet ernstig aantasten van een goede ruimtelijke ordening en dus ook niet van verantwoord maatwerk.

6.	De stedelijke omgeving van het Kommelkwartier kent grote contrasten, waarbij goothoogtes van 10-12 meter regelmatig en nokhoogtes van 17-25 meter ook voorkomen. Te denken valt aan de aanwezige kloostergebouwen (Abtstraat, Z.O.B), de wanden van het Herdenkingsplein of de Calvariestraat.	Dit betreft allemaal gebouwen die gelegen zijn aan een openbaar terrein op een grote afstand van voorzijde woningen. De nieuwbouw is gelegen aan een niet openbaar binnenterrein tegen de erfgrans met omwonenden. Zie verder par. 3.3.
7.	Het plan uitbreiding kruisherhotel is aangepast naar een plan met 3 bouwlagen en steile kapconstructies en past met de goothoogte van ca 9,5 meter en de toegepaste steile dakhellingen (bouwhoogte ca 20,5 meter) in de bestaande stedelijke omgeving en het dakenlandschap in de stad. Het betreft een voortzetting van de bestaande goothoogte van het Stuersgebouw. Met het plan wordt de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt.	Het plan is niet aangepast naar een plan met 3 bouwlagen; de nieuwbouw bestaat uit 6 bouwlagen, zie par. 3.3. Het bestemmingsplan gaat uit van een goothoogte van 8 meter. De nokhoogte van de gevel van de nieuwbouw bedraagt 21 meter d.w.z. 2.2 maal de goothoogte, hetgeen betekent dat de goothoogte van ondergeschikt belang is t.o.v. de nokhoogte. Het telkens benadrukken van de goothoogte is dan ook volkomen misplaatst en is enkel een poging om een onjuist / onhoudbaar standpunt van een rechtvaardiging te voorzien ofwel recht praten wat krom is. Het in het bestemmingsplan gehanteerde begrip goothoogte doet in geval van de uitbreiding van het Kruisherhotel - gezien de verhouding goothoogte en nokhoogte - weinig ter zake. De nokhoogte van de nieuwbouw is ook beslist geen voortzetting van de bestaande nokhoogte van het Stuersgebouw.
8.	Het voorgestelde nieuw te realiseren gebouw met een goot op +/- 9,5 meter hoogte en een gevarieerde nokhoogte heeft zeker invloed op de omgeving van omwonenden. Echter na aanpassing van het bouwplan, door verlaging van de bouwhoogte en een grotere afstand van de verdiepingen tot de belendende percelen, worden de belangen van direct omwonenden wat betreft massa en bezonning in dit binnenstedelijk milieu stedenbouwkundig gezien niet onevenredig aangetast. Ook de positie van de nieuwbouw in relatie tot de oriëntatie van de woningen is hierbij meegewogen. Van belang is op te merken dat het hebben van vrij uitzicht en onbelemmerde zonlicht toetreding in de binnenstad anders wordt beoordeeld dan aan de stadsrand.	De belangen van de direct omwonenden gaan heel wat verder dan bezonning, vrij uitzicht en privacy, zie o.a. par 3. 1. Voor het al of niet onevenredig aantasten van de belangen van omwonenden wat betreft bezonning en vrij uitzicht bestaan ook geen stedenbouwkundige normen.
9.	Als aanvullende mitigerende maatregelen voor de inpassing van het bouwplan zijn in de omgevingsvergunning de vergroening van de binnentuin, het vergroenen van het platte dak van de laagbouw en een rij leibomen naast het perceel Herdenkingsplein 12 opgenomen	De vergroening van de binnentuin (niet zichtbaar voor direct omwonenden en vanaf de straat) en het vergroenen van het platte dak van de laagbouw dragen niet bij aan de inpassing van het bouwplan. Zie verder par. 7.3 ad 2.
10.	De privacy-aspecten zijn meegenomen in de uitwerking van de architectuur van het bouwplan. De Noord-westhoek van het bouwplan is verbeterd door opname van zorgvuldig geplaatste raamopeningen en reliëf in de gevel. Hierdoor ontstaat er geen grote blinde gevel meer, en ontstaat zo min mogelijk uitzicht op de tuinen van de bewoners van het Herdenkingsplein. Daarmee wordt de privacy niet onevenredig aangetast. Context speelt ook hier een rol; in de stadsrand wordt immers een mogelijke aantasting van privacy zwaarder beoordeeld, dan in de verdichte binnenstad.	De belangen van de direct omwonenden gaan heel wat verder dan bezonning, vrij uitzicht en privacy, zie o.a. par 3. 1. Voor het al of niet onevenredig aantasten van de belangen van omwonenden wat betreft privacy bestaan ook geen stedenbouwkundige normen.

11.	De luchbrug boven de goothoogte Kruishercomplex als fysieke verbinding wordt in de huidige vorm positief beoordeeld. Door de grotere vrije hoogte (ca 8 meter) en door het ontbreken van 'stedelijke vergezichten' is er geen stedenbouwkundige kwaliteit in het geding.	De Rijksdienst Cultureel Erfgoed, de Stichting het Cuypersgenootschap en andere deskundigen monumentaal erfgoed hebben negatief geadviseerd t.a.v. de luchbrug. Ook de gemeentelijke omgevingstafels en de WMC achtten in 2021 en in 2022 een luchbrug tussen twee rijksmonumenten niet acceptabel. Zie verder par. 3.7.
12.	De waterhuishouding op de projectlocatie wordt door het plan niet nadelig beïnvloed	
13.	Door de situering van entrees en buitenruimte (binnencour) ontstaat er geen directe overlast voor omwonenden. Het plan voldoet aan daaraan te stellen eisen en normering op grond van milieu en natuurregeling. Aan de omgevingsvergunning worden in dit verband extra voorschriften verbonden. Zo worden alle warmtepompen voorzien van een geluid isolerende omkasting, worden de luchtbehandelingskasten intern geplaatst, rekening houdend met de afblaasopeningen in de gevels/daken, mag ter plaatse van het terras op het binnenterrein geen muziek worden gedraaid en zijn voorschriften opgenomen om het binnen niveau van de multifunctionele ruimte en de fitnessruimte te waarborgen. Er zullen metingen worden uitgevoerd ter controle.	Het eindadvies principeverzoek en de verklaring van geen bedenking stellen eveneens dat door de situering van de entrees er geen directe overlast voor omwonenden ontstaat. Echter het ingevulde toetsingskader horeca vermeldt dat gasten voor de feestzaal een aparte ingang aan de steeg krijgen zodat de gastenstromen van individuele gasten en groepsgasten gescheiden blijven. Ook op een tekening is de entree van de feestzaal gesitueerd in de steeg. Dit zou wel tot ernstige directe overlast voor omwonenden leiden. Zie verder par. 7.1.
14.	Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid die via de vergunningvoorschriften ook worden geborgd. Uit de ruimtelijke onderbouwing komt verder naar voren dat er geen sprake is van een onveilige verkeersafwikkeling en geen onevenredige toename in de verkeers- aantrekkende werking.	Er wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid; tevens is er sprake van onvoldoende borging. Aan de Nota Parkeernormen 2021 wordt niet voldaan, zie hoofdstuk 6. Wat als bij ingebruikname van de uitbreiding van het hotel blijkt dat het betreffende vergunningvoorschrift niet is opgevolgd? Dit dient te zijn geborgd alvorens de bouwwerkzaamheden mogen starten.
15.	De economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.	
16.	De archeologische waarden zijn beschermd door het opnemen van voorschriften aan de vergunning; in dit verband dient archeologisch onderzoek plaats te vinden en zal een selectiebesluit volgen. Pas daarna kunnen de bouwwerkzaamheden starten.	

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan aan de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A te Maastricht in planologisch en ruimtelijk stedenbouwkundig en cultuurhistorisch opzicht aanvaardbaar is.

Uitspraak van de Raad van State van 26 juni 2024 over het “Bestemmingsplan Palace Wijck e.o.”

Op 26 juni 2024 heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het “Bestemmingsplan Palace Wijck e.o.”, gewijzigd voorstel. Zie ECLI:NL:RVS:2024:2609.

Deze uitspraak bevat meerdere onderdelen, die voor de beoordeling van het ontwerpbesluit relevant zijn en bij de definitieve beslissing daarover meegewogen moeten worden, te weten:

- 9.4. Het Palace hotel krijgt zijn boekingen met name via de Marriott hotelgroep met het Bonvoy loyaliteits programma. Het Kruisherhotel trekt via datzelfde programma ook boekingen aan.
- 10.3. Alleen als de raad redelijkerwijs had moeten inzien dat een plan om financieel-economische of andere redenen op voorhand niet uitvoerbaar is, kan een beroep op de uitvoerbaarheid tot vernietiging van het bestreden besluit leiden.
- 13.2. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de in het plan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6. tweede lid, van het Bro en dat het plan geen onaanvaardbare structurele leegstand in het desbetreffende gebied tot gevolg heeft.
- 21.1. Op de zitting is gebleken dat de raad geen onderzoek heeft gedaan naar herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende panden. Daartoe was hij op grond van de artikelen 2.2.2 en 2.2.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 wel verplicht. Het herstelbesluit is daarom niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en dient in zoverre te worden vernietigd.
- 24.1. Het restaurant en de loungebar hebben geen verkeer aantrekkende werking, omdat alleen hotelgasten daarvan gebruik mogen maken

Luchtbrug tussen het Kruishercomplex en Sociëteit De Stuers: Deskundigen monumentaal erfgoed

Naast de Stichting het Cuypersgenootschap hebben een tweetal andere deskundigen monumentaal erfgoed zich aangesloten bij het negatieve advies van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed m.bt. het realiseren van een luchtbrug tussen het Kruishercomplex en Sociëteit De Stuers, zie ook par. 3.7.

Het betreft Servé Minis (voormalig adviseur cultureel erfgoed gemeente Maastricht) en Chris Meys (coördinator monumentenzorg en archeologie gemeente Roermond / lid monumentencommissies gemeente Meerssen en gemeente Stein)

Servé Minis:

Aan de heer Maurice Janssen

Geachte heer Janssen

Naar aanleiding van recente publicaties in het Dagblad De Limburger over de voorgenomen uitbreiding van het Kruisherhotel wil ik u laten weten dat dit plan voor het verbinden van het Kruisher klooster en het De Stuersgebouw ruim 10 jaar geleden ook al in de Gemeente Maastricht aan de orde is gesteld.

Het door het College van B en W recent goedgekeurde principeverzoek van een plan voor de uitbreiding van het Kruisherhotel voorziet in een luchtbrug tussen de twee Rijksmonumenten, die beide een belangrijke relatie hebben met Pierre Cuypers en met Victor de Stuers.

Victor de Stuers zorgde er in 1898 voor dat het Kruisher klooster een nieuwe bestemming kreeg als RijksLandbouwProefstation waardoor het sterk vervallen klooster gerestaureerd kon worden. Ook heeft Victor de Stuers ervoor gezorgd dat het Sociëteitsgebouw aan de overzijde van de straat in 1903 naar ontwerp van Pierre Cuypers werd opgericht in de tuin achter zijn geboortehuis. Een verbinding tussen de twee monumentale bouwdelen aan weerszijden van de Kruisherengang zou net zo goed gerealiseerd kunnen worden op souterrain-niveau langs de verzonken tuin van de Academie Beeldende Kunst. Eenzelfde vergelijkbare oplossing is recent door de Universiteit Maastricht gerealiseerd tussen de vrijstaande gebouwen van de Tapijnkazerne.

Ik sluit me aan bij het recente afwijzend advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Eerder, in 2010, hebben zowel deze Rijksdienst als de gemeente Maastricht en de WelstandsMonumentencommissie van de gemeente in gelijke bewoordingen gereageerd op eenzelfde voorstel van de eigenaar van het Kruisherhotel. Sindsdien hebben er geen veranderingen plaatsgevonden en zijn dezelfde argumenten nog steeds valide. Zowel de Rijksmonumentale status van de twee gebouwen, gecombineerd met de prominente ligging in het beschermd stadsgezicht en het unieke monumentale ensemble vragen om een andere en meer terughoudende oplossing. Uit respect voor het monumentale Sociëteitsgebouw De Stuers is een minder hoge nieuwbouw wenselijk op een respectabele afstand van dit rijksmonument.

Servé Minis,
Maastricht, 18-11-2023

Chris Meys:

Maastricht, 2 april 2024,

Beste raadsleden,

Ik richt me vandaag tot u i.v.m. drie zaken.

1. Wie stuurt in Maastricht op ruimtelijke kwaliteit, de gemeente of de ondernemer?
2. Wie zorgt voor een zorgvuldige belangenafweging op basis van een onafhankelijk tot stand gekomen participatie?
3. De rijksmonumenten en het beschermd stadsgezicht in de kwestie uitbreiding Kruisherenklooster.

Mijn verhaal doe ik vandaag enerzijds als voorzitter van Stichting Buurtbalans die zoals u bekend zal zijn al jarenlang ijvert voor beter participatiebeleid en een goede ruimtelijke ordening. Anderzijds doe ik mijn verhaal als deskundige. In het dagelijks leven ben ik al ruim 16 jaar coördinator monumentenzorg en archeologie bij de gemeente Roermond. Bovendien zit ik ook al jarenlang in twee monumentencommissies, respectievelijk van de gemeente Meerssen en de gemeente Stein.

Welnu, er is een plan ingediend voor in hoofdopzet:

- Een uitbreiding van het bestaande hotel met 52 hotelkamers,
- Een feestzaal voor 150 man;
- Een restaurant met 120 plaatsen.;
- Fitnessruimte;
- En kantoren van de Oostwegel Collection.

1. Wie stuurt in Maastricht op ruimtelijke kwaliteit, de gemeente of de ondernemer?

De verwerving van het De Stuers gebouw leent zich zeer zeker voor uitbreiding van het Kruisherenshotel. Daar is vrijwel iedereen het wel over eens. Maar een dergelijk fors programma als nu voorligt is ontoelaatbaar. Zo'n programma valt als een overspannen plan te typeren als je 21 meter de lucht in moet op een achterterrein! Het achterterrein wordt daarmee bovendien grotendeels vol gebouwd terwijl een groen binnenterrein zou bijdraagt aan het verminderen van hittestress in de binnenstad. Met het toevoegen van geveltuinjes gaan we het niet redden! Grotere oppervlakten groen zijn nodig om de hittestress te dempen.

De gemeente heeft in haar eerste beoordeling van de plannen (die dus kaderstellend is volgens eigen overzicht gemeente) terecht gesteld dat het plan te fors is maar dat een uitbreiding over twee a drie bouwlagen met een maximale goothoogte van 10,5 meter de richting was waarin de initiatiefnemer het moest zoeken. Het plan waarover we vandaag praten en dat het college dus akkoord mee is voorziet in een massa van 21 meter. Twee keer zo groot dus en daarmee niet acceptabel! Dat het gebouw zo groot wordt is niet gek als je bedenkt welk programma er allemaal in moet landen. En juist daar zou de gemeente kritisch op moeten sturen. Want een bestemmingsplanwijziging is nodig, het bestemmingsplan laat namelijk alleen kleine aanbouwtjes toe, en dan kun je als gemeente voorwaarden stellen. Waarom moeten er in een drukke binnenstad kantoren worden toegevoegd terwijl Oostwegel op andere locaties veel meer ruimte heeft voor deze algemene functie? Ook een fitnessruimte zou je niet hoeven toevoegen, er kunnen ook aantrekkelijke alternatieven met ondernemers in de stad worden overeengekomen. En de feestzaal, is dat gewenst t.o.v. bestaande andere feestzalen?

De gemeente stelde naast opmerkingen over de toegestane hoogte ook dat een nieuwbouw" zorgvuldig ingepast moet worden, rekening houdend met belangen van de directe omgeving". En daar is geen sprake van. De bezonning en privacy worden onevenredig aangetast met dit plan. En met de toevoeging van zoveel levendigheid gaat ook de kans op een zorgvuldige overgang teloor tussen het einde van de economische binnenstad en de woonstad Maastricht. Immers achter het Kruisherenshotel en Kunstacademie is er vooral sprake van bewoning aangevuld met lokale bedrijvigheid.

2. Wie zorgt voor een zorgvuldige belangenafweging op basis van een onafhankelijk tot stand gekomen participatie.

Bij de laatste vraag moet geconstateerd worden dat de bewoners zelf zeggen dat zij kansloos waren omdat voor Oostwegel het economisch belang met een zware uitbreiding voorop stond, zonder de vraag of met name het kleine private achterterrein van het Stuersgebouw wel een geschikte plek is voor zo'n zwaar horeca programma. Tekenend is vervolgens dat het op verzoek van de omwonenden opgestelde rapport stedenbouwkundige inpassing van Rein Geurtsen door de gemeente in de la wordt gelegd, omdat Oostwegel zegt er niets mee te kunnen. Hoe anders bijvoorbeeld in Den Haag waar n.a.v. door D66 gestarte discussie de raad heeft besloten de participatie niet meer door de aanvrager te laten doen, maar door de gemeente, omdat er te veel sprake is van tegengestelde belangen. Deze constatering is geheel op de uitbreiding Kruisherrenhotel van toepassing.

De door de bewoners ingebrachte stedenbouwkundige studie van Rein Geurtsen en de eerste architectonische uitwerking daarvan door Jo Coenen zouden door de gemeente meegenomen moeten worden in haar beoordeling. Dat Oostwegel daar niets meer doet is te begrijpen vanuit het ondernemersperspectief maar de gemeente moet aandacht hebben voor een goede stadsontwikkeling en het is in haar eigen belang om aangereikte inzichten van ervaren stedenbouwers, die beiden lang in Maastricht gewerkt hebben, mee te nemen in haar afwegingen. In belang van ondernemer, omwonenden en de stad als geheel.

3. Het uitbreidingsplan heeft ingrijpende gevolgen voor twee rijksmonumenten en het beschermde stadsgezicht ter plaatse

Eerst de monumenten.

Beide monumenten verkeren in een relatief ongeschonden staat, zeker v.w.b. het exterieur. En dat gaat nu aangetast worden doordat in de plannen een luchtbrug is voorzien tussen beide rijksmonumenten. Welke bezwaren kleven aan die luchtbrug?

- A. De doorbraken in de twee monumenten leiden tot het beschadigen van muren en daken die in de Bouwhistorische rapportage van het Bureau4 als onderdelen met hoge monumentale waarde zijn aangemerkt.
- B. Een luchtbrug boven een straat is in het beschermd stadsgezicht een wezensvreemd object waardoor de beleving van het straatbeeld en de beide Rijksmonumenten wordt aantast.
- C. Zo'n hoge luchtbrug is in de binnenstad bij monumentale bebouwing nog nooit toegestaan en als dat nu wel gebeurd schept dat een enorm precedent.
- D. Bij zo'n verbinding over de straat wordt de publieke ruimte gebruikt/ misbruikt voor het oplossen van een privaat belang.

De gemeente en de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed hebben in 2010 al negatief geoordeeld over een luchtbrug tussen de twee Rijksmonumenten. Een ondergrondse verbinding is zeker mogelijk: recent is voor de uitbreiding van het Mauritshuis in Den Haag ook een verbinding gerealiseerd naar de andere zijde van de Korte Vijverberg.

De rapportage van Bureau SatijnPlus toont aan dat een ondergrondse verbinding zeker mogelijk is. Omdat in beide gebouwen liften zitten dan maakt het niet uit op welke diepte de verbinding wordt gerealiseerd. Ook de Rijksdienst heeft aangegeven dat een ondergrondse verbinding mogelijk en wenselijk is. Dan hebben we het nog niet over de praktische meerwaarde van een dergelijke luchtbrug.

Qua massa sluit de nieuwbouw niet aan op het volume van het De Stuers gebouw en de omliggende bebouwing die voornamelijk uit reguliere woonhuizen bestaat. De nieuwbouw mag wel iets groter zijn dan een regulier woonhuis maar niet 21 meter hoog over een groot deel van het nu nog lege binnenterrein! Doordat de huidige massa groter is dan het oorspronkelijke pand gaat de hiërarchie in het gebied verloren. Het rijksmonumentale Victor de Stuersgebouw moet de maat aangeven in het samenspel met een nieuwbouw en de omliggende woonhuizen.

Met vriendelijke groet namens Buurtbalans,
Chris Meys Voorzitter

RHO Adviseurs: Second Opinion Verkeerskundige Onderbouwing Calvariënberg:
Uitbreiding Kruisherhotel (delen van pagina 1,5, 9 en 10)

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	9 februari 2024	PROJECT	20231140 2nd opinion verkeer en parkeren Abtstraat Maastricht
KENMERK	20231140/135372/JPu	OPDRACHTGEVER	Dhr. J. Broens
VAN	Ing. J. (Job) Punt	BIJLAGE(N)	1
AAN	Mr. J. van der Wiel		
CC	Dhr. J. Broens		

Omdat voor de beoordeling van de verkeerskundige effecten het verkeersmodel is gebruikt en het verkeersmodel geen verkeersintensiteit heeft toegekend aan de Abtstraat, is aangenomen dat de verkeersintensiteit van de Abtstraat gelijk is aan die van de Sint Nicolaasstraat. Allereerst ontbreekt het in de notitie van Arcadis aan een goede onderbouwing waarom deze vergelijking terecht is. Het ontbreken van deze onderbouwing draagt op zichzelf al niet bij aan de geloofwaardigheid van deze vergelijking. Daarnaast gaat de vergelijking ook mank. Dit wordt geïllustreerd aan de hand van de volgende argumenten:

- In tegenstelling tot de Abtstraat waar het noordelijk deel in twee richtingen toegankelijk is, kent de Sint Nicolaasstraat wel een volledig éénrichtingsverkeerregime over de gehele lengte. De bereikbaarheid van de Abtstraat is daardoor groter. Het is daarom zeer aannemelijk dat er door de Abtstraat meer verkeer rijdt dan door de Sint Nicolaasstraat.
- De Abtstraat wordt gebruikt als ontsluiting van de parkeergarage Lenculenhof. Aan de Sint Nicolaasstraat ligt geen parkeergarage. Dit gegeven doet vermoeden dat het noordelijk deel van de Abtstraat een stuk drukker is dan de Sint Nicolaasstraat.
- Zoals eerder in deze memo aangegeven kent het verkeersmodel vaak een relatief grote onnauwkeurigheid als het gaat om de verkeersintensiteiten in kleinere straten. Dat het verkeersmodel aangeeft dat de verkeersintensiteit van de Sint Nicolaasstraat 500 mvt/etmaal is, wil niet zeggen dat dit in werkelijkheid ook zo is. Het is daarom niet uitgesloten dat er door de Abtstraat ook meer verkeer rijdt dan de genoemde 500 mv/etmaal.
- De Sint Nicolaasstraat wijkt af van de Abtstraat omdat er aan de Abtstraat naast woningen ook nog 3 zorginstellingen en een hospice zijn gelegen. Dit leidt tot veel extra verkeer zoals zorgpersoneel, mantelzorgers en soms ook ambulances en rouwwagens. Dit verkeer is er niet of nauwelijks in de Sint Nicolaasstraat.
- De Abtstraat is in tegenstelling tot de Sint Nicolaasstraat een belangrijke fietsroute richting de universiteit.
- De Abtstraat vervult in tegenstelling tot de Sint Nicolaasstraat een belangrijke ontsluitende functie voor verkeer van en naar het centrum en heeft daardoor meer verkeer te verwerken.

UITBREIDING KRUISHERENHOTEL

Naast de ontwikkeling van de Calvariënberg is men is ook voornemens het bestaande Kruisherrenhotel uit te breiden met 52 hotelkamers, een restaurant van 240 m², een multifunctionele zaal van 178 m² en een kantoor zonder balie functie van 150 m². Hiervoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Er is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de effecten van deze ontwikkeling op de omgeving. Daarbij is gekeken naar de aspecten parkeren en verkeer.

Hierna wordt nader ingegaan op dit onderzoek en de gevolgen die de realisatie van deze ontwikkeling heeft op de wegen in de omgeving en specifiek op de Abtstraat en de Calvariestraat.

Niet sluitende parkeerbalans

Arcadis heeft verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en daarbij ook gekeken naar de effecten op parkeren. Daarvoor is een parkeerbalans opgesteld door de parkeerbehoefte te bepalen met behulp van parkeernormen. Voor de beschikbare parkeercapaciteit is daarbij uitgegaan dat voor de bestaande 59 hotelkamers en het restaurant reeds 62 parkeerplaatsen worden gehuurd in de verderop gelegen parkeergarage Lenculenhof. Vervolgens heeft Arcadis om de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling te bepalen niet alleen gekeken naar de beoogde situatie, maar ook naar de bestaande situatie. Men komt in totaal (bestaand + beoogd) op een parkeerbehoefte van 78 parkeerplaatsen. Vervolgens wordt gesteld dat er reeds capaciteit is voor 62 parkeerplaatsen en dat er dus nog capaciteit van 16 parkeerplaatsen gevonden moet worden om een sluitende parkeerbalans te krijgen.

Deze methode waarbij de bestaande parkeerbehoefte in beeld wordt gebracht middels een berekening op basis van parkeernormen, is niet juist. Deze methode is immers alleen representatief als er geen meting mogelijk is omdat de ontwikkeling nog niet is gerealiseerd. Omdat het bepalen van de parkeerbehoefte middels een meting altijd een accurater beeld geeft dan wanneer dat wordt gedaan middels parkeernormen, meten is immers weten, zal in het geval van het bepalen van de parkeerbehoefte van de bestaande situatie altijd teruggevallen moeten worden op een parkeerdrukmeting en dat is in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning niet gedaan.

Vooralsnog wordt uitgegaan dat er nog 16 parkeerplaatsen gevonden moeten worden in de Lenculenhof, maar omdat de gebruikte methode niet juist is, is het niet uitgesloten dat er nog een grotere parkeerbehoefte is dan de genoemde 16 parkeerplaatsen. Daarnaast ontbreekt het aan een onderbouwing dat de 16 noodzakelijke parkeerplaatsen beschikbaar zijn op de momenten dat er vraag naar is.

Uit de stukken bij de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat voor een sluitende businesscase het van doorslaggevend belang is dat het restaurant en de feestzaal door externen wordt gebruikt. Er is in de stukken expliciet vermeld dat de feestzaal ruimte biedt aan 150 personen en het restaurant een capaciteit heeft van 120 stoelen. Het is zeer aannemelijk dat dit zal leiden tot een piekbelasting in de vraag naar parkeren. De kans de parkeervraag in werkelijkheid groter is dan de parkeervraag die berekend is in de parkeerbalans is dan zeer reëel. Als dat zo is, is er geen sluitende parkeerbalans meer en zal de druk op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving toenemen, wat leidt tot parkeerproblemen in de omgeving van het hotel maar ook in de omgeving van het plangebied van de Calvariënberg.

Los van het feit dat parkeerbehoefte voor de bestaande situatie foutief is bepaald (middels normen in plaats van middels een parkeerdrukmeting) wordt de beschikbaarheid van de 62 verhuurde parkeerplaatsen in de balans niet betrokken. Als men dat doet, dan zal ook voor deze parkeerplaatsen de beschikbaarheid moeten worden aangetoond. Ook dat ontbreekt in de rapportage van Arcadis.

Tenslotte wordt terloops nog vermeld in de rapportage dat 8 parkeerplaatsen bij het bestaande hotel beschikbaar zijn en er nog voldoende vrije plekken beschikbaar zijn in de aanwezige parkeergarages in de omgeving. Ook dit wordt niet nader onderbouwd, waardoor het niet is uitgesloten dat die parkeerplaatsen helemaal niet beschikbaar zijn, met parkeerproblemen in de omgeving tot gevolg.

Al met al is niet uitgesloten dat de omgeving van de Calvariënberg te maken kan krijgen met een onacceptabel hoge parkeerdruk als gevolg van de uitbreiding van het hotel. Dit terwijl de parkeerbalans van de ontwikkeling van de Calvariënberg ook nog niet sluitend is waardoor er vanuit deze ontwikkeling mogelijk ook een onacceptabel hoge parkeerdruk kan ontstaan. De problemen stapelen zich dan op.