

# **Bijlage behorend bij omgevingsvergunning uitbreiding kruisherenghotel**

**Kenmerk: Z-2023-00001185**

**ZIENSWIJZENRAPPORT** ten behoeve van de ingekomen zienswijzen betreffende de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor de uitbreiding van het kruisherenghotel aan de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A.

---

## **DEEL I SAMENVATTING zienswijzenrapportage**

**Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzenrapportage op hoofdlijnen. In DEEL II hierna wordt op elke zienswijze afzonderlijk nader ingegaan.**

### 1) De procedure

Naar de mening van reclamanten is sprake van een grote afwijking van het bestemmingsplan, waardoor afwijken niet opportuun zou zijn in deze.

### Reactie

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan Centrum; ter plaatse geldt de hoofdbestemming Maatschappelijk (deels Wonen en Verkeer). Deze bestemming(en) maakt diverse functies mogelijk maar niet het realiseren van een hotel met bijbehorende functies (restaurant, multifunctionele ruimtes). Qua bouw mogelijkheden is er een bouwvlak opgenomen rondom de bestaande bebouwing van het Stuersgebouw; dit bouwvlak mag niet worden overschreden én tevens mag het bestaande gebouw niet worden uitgebreid. Het bouwplan voldoet hier niet aan. Ook mag de bestaande goothoogte (conform bestemmingsplan 8m) niet worden overschreden. Het bestaande De Stuers gebouw heeft een goothoogte van +/-10 meter en nokhoogtes van 17 en 15 meter. Overigens is de nokhoogte in het bestemmingsplan niet gelimiteerd, er is immers geen maximale bouwhoogte vastgesteld.

Door initiatiefnemer is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend op 4 oktober 2023 voor het verbouwen, uitbreiden en functiewijziging van De Stuers aan de Kruisherengang 12, 6211NW en Calvariestraat 4/4A, 6211 NJ Maastricht. De gemeente is gehouden op deze aanvraag te beslissen.

Voorafgaand aan de aanvraag is reeds op 10 november 2021 een principe aanvraag ingediend. Bij aanvragen is het gebruikelijk om een voortoets c.q. een integrale belangenafweging uit te voeren. Hieruit volgt een principe standpunt, in casu verzonden op 5 september 2023. De bevindingen en overwegingen zijn uitgebreid in deze reactie verwoord. Het betreft echter nog geen ontwerp besluit waarin een volledige afweging heeft plaats gevonden. Aan de hand van het standpunt op de principe aanvraag kan het plan vervolgens verder worden uitgewerkt, aangepast en al dan niet formeel worden ingediend. (Voor wat betreft een uitgebreidere omschrijving van het ontwerp proces wordt tevens verwezen naar de zienswijzenrapportage, reactie op de zienswijze van reclamant onder 4, paragraaf 3.3). Aldus is tot de aanvraag van 4 oktober 2023 gekomen.

Op grond van het overgangsrecht op basis van de Omgevingswet dient deze aanvraag te worden afgehandeld conform de regels van de Wabo. Deze wet biedt de bevoegdheid af te wijken van het bestemmingsplan in de in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a genoemde gevallen, als aan de in dat artikel onderdeel genoemde voorwaarden is voldaan.

Op grond van artikel 2.12 Wabo kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (afwijken bestemmingsplan), slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat; dat is hier het geval. Met de aangeleverde stukken zijn de gevolgen van de afwijking goed in beeld gebracht en is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat aan de voorwaarden wordt voldaan. Van de beschreven bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan mag dan ook gebruik gemaakt worden. Er bestaat geen verplichting tot het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure (nu wijziging omgevingsplan) anders dan de planologische vertaling van het afwijkingsbesluit t.z.t. in een volgend planologisch regime.

## 2) Het participatietraject en belangenafweging

De indieners van de zienswijzen stellen dat er geen goed participatietraject is gevolgd en geen behoorlijke belangenafweging heeft plaats gevonden.

### Reactie participatietraject

Gedurende het planproces heeft een uitgebreid participatietraject plaats gevonden waarin de belangen van omwonenden betrokken zijn. Er zijn buurtbijeenkomsten en inloopdagen gehouden. Ook hebben naast bredere buurt- en informatiebijeenkomsten gesprekken plaats gevonden met directe burens. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 7.2.1 een uitgebreider verslag opgenomen van deze bijeenkomsten /gesprekken en de gevolgen daarvan in de zin van planaanpassingen.

Als gevolg van de participatie én in overleg met de gemeente heeft het plan een ontwikkeling doorgemaakt waarbij het plan diverse malen in (o.m.) hoogte, verschijningsvorm en afstand tot de perceelsgrens is aangepast, en waarbij zoveel mogelijk is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Daarnaast hebben toelichting en beantwoording van vragen op basis van brieven en WOO verzoeken plaatsgevonden. Ook is een extra informatieve Domeinvergadering (stadsronde) aan het plan gewijd (april 2024). Dit voorafgaande aan de formele zienswijzefase.

Het standpunt van omwonenden dat er geen goed participatietraject heeft plaats gevonden wordt dan ook niet gedeeld; er is juist in dit dossier sprake van uitgebreide participatie, die, dat is duidelijk, voor omwonenden niet het gewenste einddoel heeft opgeleverd. Dat maakt echter niet dat onvoldoende is geparticipeerd hetgeen overigens ook geen wettelijke weigeringsgrond is in deze.

### Reactie belangenafweging

Zoals hierboven aangegeven is, hebben de belangen van omwonenden bij de totstandkoming van het plan tot diverse aanpassingen in het ontwerp geleid. In het (ontwerp) besluit wordt ingegaan op de ruimtelijk relevante aspecten van het uiteindelijke plan en wordt onder meer aangegeven dat “het voorgestelde nieuw te realiseren gebouw met een goothoogte op ca 9,5 meter en een gevarieerde nokhoogte zeker invloed heeft op de omgeving van omwonenden. Echter na aanpassing van het bouwplan, door onder meer verlaging van de bouwhoogte en een grotere afstand van de nieuwbouwmassa 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.”

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke gevolgen van het plan in kaart gebracht en heeft de toetsing aan relevante regelgeving en beleid plaats gevonden. Deze onderbouwing maakt deel uit van het (ontwerp) besluit waarin ook de integrale belangenafweging is opgenomen (pag. 9-15). De belangen van omwonenden zijn daarmee wel degelijk betrokken en beschreven in de gemaakte afweging. Het is daarbij geen vereiste dat de belangenafweging in een separaat besluit of document is opgenomen.

In deze zienswijzenfase hebben nog verdere aanvullingen van de onderbouwing van het plan plaatsgevonden; deze zijn benoemd in de zienswijzenrapportage en de ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-11-2024); ook zijn naar aanleiding van de zienswijzen nog extra maatregelen doorgevoerd, zoals extra waterberging en groen, en aanvullende voorschriften in het definitieve besluit.

### 3) De stedenbouwkundige inpassing

Reclamanten geven aan het bouwplan te massaal te vinden en niet passend binnen de betreffende omgeving/op het binnen terrein; er wordt gerefereerd aan een eerder advies op grond waarvan 2 à 3 bouwlagen wel als passend zouden zijn aangegeven. Met het goedkeuren van het voorliggende bouwplan wordt door de gemeente volgens reclamanten een onterechte en niet goed onderbouwde 'draai' gemaakt ten opzichte van dit eerdere advies.

#### Reactie

Qua maat en schaal is door het college de voorgestelde bebouwing als passend beoordeeld. Hierbij zijn de bouwhoogtes in de omgeving, de locatie in het bouwblok, en de afstand tot de hoofdgebouwen in de omgeving aspecten van de beoordeling. Wij baseren ons daarbij mede op het positieve advies van beide onafhankelijke adviseurs: de Welstands- en Monumentencommissie (WMC), en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Zoals uitgebreid beschreven in de zienswijzenrapportage is sprake van een langdurig ontwikkelproces waarbij het bouwplan diverse malen is bijgesteld en van advies voorzien door de Welstands- en Monumentencommissie. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamanten onder 4, paragraaf 3.3.

Benadrukt wordt dat van een in 2021 vastgesteld ruimtelijk kader geen sprake is; van een 'draai' zoals gesuggereerd evenmin. Uitbreiding van de bestaande zijvleugels en een tussenliggende nieuwbouw met gelijke goothoogte en steile kappen past goed in het stedelijk silhouet; het 'stedelijk dakenlandschap' van het beschermd stadsgezicht. Naar onze mening wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

### 4) Verkeer

Er zal volgens reclamanten sprake zijn van een toename van de verkeersoverlast als gevolg van de uitbreiding met de daarbij behorende toename van fijnstof, lawaai en verkeersonveiligheid.

#### Reactie

Uit het onderzoek van Arcadis d.d. 23 mei 2024 blijkt dat de realisatie van het project De Stuers slechts voor een geringe toename van de verkeersintensiteiten op de wegen zorgt. Voor de diverse omliggende wegen is dit inzichtelijk gemaakt. In de praktijk zal deze toename binnen de natuurlijke fluctuaties van de verkeersintensiteiten op de genoemde wegen vallen. Vanuit dit perspectief heeft het project nauwelijks tot geen impact op de omgeving, verkeersveiligheid en dus ook niet op het gebruik, functie en inrichting van de wegen.

### 5) Parkeren

Naar de mening van reclamanten wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid en voldoet het plan niet aan de Nota Parkeernormen 2021. De parkeerdruk in het gebied zou beter gemeten moeten worden. Ook zou via een definitieve huurovereenkomst en via voorschriften in de

omgevingsvergunning geborgd moeten worden dat de parkeerplaatsen daadwerkelijk ten behoeve van de uitbreiding aanwezig zullen zijn/gebruikt zullen worden.

#### Reactie

Zoals ook in de zienswijzenrapportage is aangegeven, vormt de normatieve parkeerbehoefte (conform Nota Parkeernormen) het uitgangspunt voor de bepaling van het aantal benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen. De normatieve parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de auto- en fietsparkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3 en 6 van de Nota Parkeernormen. Dit principe is in de Verkeer- en parkeertoets van Arcadis correct toegepast. Een parkeerdrukmeting is niet verplicht.

Het plan voldoet aan de vereisten voor auto en fiets van het facetbestemmingsplan Parkeren en de meest recente Parkeernota voor zowel auto en fiets.

In combinatie met het bestaande hotel zijn in totaal 78 parkeerplaatsen vereist.

Niet alleen de parkeerbehoefte t.b.v. van hotel en kantoor wordt opgevangen in garage Lenculenhof via Valet Parking. Dit geldt ook voor de bezoekers van het restaurant en de multifunctionele ruimte. De initiatiefnemer huurt reeds 62 parkeerplaatsen, waarbij in de huidige situatie de normatieve parkeerbehoefte maar 29 parkeerplaatsen betreft. De overige parkeerplaatsen voorzien mede in de nieuwe parkeerbehoefte. Daarnaast worden 16 extra parkeerplaatsen gehuurd en kunnen bezoekers ook gebruik maken van de openbare parkeervoorzieningen in de binnenstad.

Er is een intentieovereenkomst gesloten voor het afnemen van de 16 extra parkeerplaatsen bij de parkeergarage Lenculenhof. Deze intentieovereenkomst moet worden omgezet naar een huurovereenkomst vóór de ingebruikname van de uitbreiding van het hotel. In de (ontwerp) vergunning is dit ter borging als voorschrift opgenomen; ook is opgenomen dat de overeenkomst moet worden voorgelegd aan de gemeente Maastricht ter goedkeuring.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer (als extra maatregel) nagedacht over een plan B voor piekmomenten, waarbij de parking bij Chateau Neercanne gebruikt kan worden door middel van Valet Parking (zie ook zienswijzenrapportage pag. 49).

#### 6) Overlast / nadelige gevolgen van plan

Als gevolg van het plan (bebouwingsmassa en functie), zal voor omwonenden verlies van privacy, bezonning, daglichttoetreding en uitzicht optreden.

#### Reactie

Om de ruimtelijke effecten van het project te bepalen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Verwezen wordt naar deze ruimtelijke onderbouwing, die naar aanleiding van de ingediende zienswijzen nog is aangepast. (Arcadis d.d. 12-11-2024 incl. bijlagen).

Door het opknippen van de bouwmassa, te schuiven met volumes en het werken met verschillende nokhoogtes is de situatie voor omwonenden door initiatiefnemer geoptimaliseerd. Verwezen wordt naar de in de zienswijzenrapportage opgenomen beschrijving van de diverse aangepaste bouwplannen en het ontwikkelproces.

Met betrekking tot de bezonning van de tuinen (aan de achterzijde van de woningen Herdenkingsplein) verandert er voor belanghebbenden na ongeveer 12 uur 's middags niets aan de bestaande situatie. (ijkmoment 21mrt /21sept)

Voor wat betreft inkijk geldt dat slechts van 6 à 8 van de 52 suites van de nieuwbouw in het privédomein van de belendingen inkijk mogelijk is. Deze suites liggen op de bovenste twee verdiepingen van die nieuwbouw onder het dak. Het betreft daarbij zijwaartse inkijk. Door dit beperkte aantal, de hotelfunctie, de ligging in de binnenstad en de reeds aanwezige appartementen

en buitenruimtes op de verdiepingen van de bestaande bebouwing, wordt dit door ons niet als een onevenredige verslechtering beoordeeld.

### 7) Milieuaspecten

Omwonenden geven aan dat als gevolg van de uitbreiding, zowel door het extra verkeer als qua effecten van het hotel, restaurant en multifunctionele ruimte, onacceptabele overlast zal ontstaan op gebied van geluid, fijnstof ed.

#### Reactie

In de ruimtelijke onderbouwing en in de aanmeldnotitie mer wordt uitvoerig ingegaan om de milieueffecten van het plan voor de omgeving.

Wat betreft luchtkwaliteit wordt geconcludeerd dat het project voldoet aan de normen waardoor er geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit is.

Met betrekking tot de akoestische effecten zijn voorafgaand aan het ontwerp besluit twee onderzoeken uitgevoerd:

- akoestisch onderzoek geluiduitbreiding naar de omgeving in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer (kenmerk SLM020721.NOT005v7 d.d. 17 april 2024), en
- aanvullend akoestisch onderzoek d.d. 22 mei 2024 naar het vertrek van gasten via de zijkant; conclusie is dat voldaan wordt aan het binnenniveau.

Geconstateerd is dat aan de geluidnormering wordt voldaan.

Nadere analyse, onder meer naar aanleiding van de zienswijzen, heeft aangetoond dat ter plaatse van de Kruisherengang 6 A/D en de Kommel 18/24 op punten sprake is van een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Dit maakt dat er gemotiveerd moet worden waarom deze geringe overschrijding in deze concrete situatie acceptabel wordt geacht. Hiertoe dient het aanvullende akoestische onderzoek d.d. 6 november 2024 en de aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-11-2024. Door de ODZL is een positief advies verstrekt op het aangepaste akoestische onderzoek (d.d. 18 november 2024).

Het aanvullende akoestische onderzoek is niet relevant voor de woningen die met de achtergevels liggen aan het Herdenkingsplein, en Calvariestraat; hier wordt voldaan aan de strengere normen die gelden voor een rustige woonwijk. Dit betekent dat men in het akoestisch onderzoek bij die woningen niet is uitgegaan van de standaard-geluideisen van het Activiteitenbesluit, maar is uitgegaan van een 5 dB(A) lagere waarde oftewel 45 dB(A) in de dag, 40 dB(A) in de avond en 35 dB(A) in de nacht.

### 8) Cumulatieve effecten

Er zijn ook besluiten genomen tot realisatie en/of uitbreiding van andere plannen in de directe omgeving (zoals De Beyart en Calvarieklooster). Er zullen forse cumulatieve negatieve effecten ontstaan.

#### Reactie

Los van het feit dat de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het kruisherrenhotel slechts gering is, worden alle genoemde plannen beoordeeld op eigen effecten. Het college is gehouden elke aanvraag te toetsen op de voorgeschreven goede ruimtelijke ordening en aan (rijks/provinciaal en gemeentelijk) beleid. Zoals ook door de Afdeling overwogen in de uitspraak inzake het Calvarieklooster (d.d. 3 april 2024 ECLI:NL:RVS:2024:1383) moet bij de beoordeling van de effecten van een plan rekening worden gehouden met de gevolgen van het desbetreffende project. Dit is slechts anders indien er sprake is van een onlosmakelijk verband tussen projecten. Dat is hier niet het geval.

## 9) Klimaatadaptatie

De nieuwe bebouwing zal volgens reclamanten leiden tot een toename aan klimaatproblemen in de vorm van wateroverlast, temperatuurstijging en hittestress in de stad. Uit de aan het ontwerp ten grondslag liggende stukken vloeit niet (onvoldoende) voort of en aan welk beleid getoetst is en tot welk resultaat dat geleid heeft.

### Reactie

#### 1. Aanpassing ruimtelijke onderbouwing

Naar aanleiding van de zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing op dit punt aangevuld (Arcadis d.d. 12-11-2024): hierbij is nadrukkelijker aangegeven hoe de toetsing aan beleid heeft plaats gevonden. Tevens worden nog extra maatregelen getroffen (bovenop de maatregelen die al in het ontwerp besluit waren opgenomen).

#### 2. (Extra) maatregelen in kader van klimaatadaptatie

*Belangrijkste maatregelen ter voorkoming van wateroverlast/droogte* (voor een totaal beeld wordt verwezen naar deel II, standpuntbepaling per zienswijze)

- In de bestaande situatie is sprake van verharding die op de riolering afwatert. In de nieuwe situatie wordt voorzien in een ondergrondse waterbergingstank van 10.000 liter. Deze tank wordt in de droge maanden benut voor o.m. het bewateren van de binnentuin. Tijdens de natte maanden wordt de waterbergingstank gekoppeld aan een nader te bepalen monitor systeem waarbij de capaciteit benut kan worden als tijdelijke buffer richting het HWA.
- Tevens zullen zgn. groen-blauwe daken worden gerealiseerd op de platte daken (ipv de eerdere mossedum daken). De blauwgroene daken bergen hemelwater, verkoelen de omgeving door verdamping door de planten op het dak en zorgen voor vergroting van de biodiversiteit.
- Er worden infiltratiekratjes in de binnentuin toegepast met een capaciteit van 37.000 liter. De kratten worden met een nader te bepalen systeem gekoppeld aan het HWA.
- Daarnaast worden de binnenplaats (court) en de zijgingang tezamen voor 40% onthard, waardoor regen die daar valt, direct kan infiltreren. Hierbij wordt tevens grondverbetering toegepast, omdat verbeterde grond meer water kan infiltreren. In het deel dat wel verhard blijft, wordt waterdoorlatende of waterpasserende verharding toegepast.
- Door meer water te infiltreren draagt het ontwerp bij aan het voorkomen van droogte. Door in het gebouw te kiezen voor zuinige kranen of wc's wordt verder de watervraag (tijdens droge periodes) verlaagd.

*Maatregelen ter voorkoming van hittestress* (voor een totaal beeld wordt verwezen naar deel II, standpuntbepaling per zienswijze)

In de bestaande situatie was om het De Stuersgebouw vooral verharding aanwezig, die overdag warmte opneemt en 's nachts afgeeft. In de nieuwe situatie worden de volgende maatregelen getroffen, die middels voorschriften in de vergunning worden geborgd:

- Van het aan te leggen dakoppervlak wordt 30% warmte werend ingericht door het blauwgroene-dak (oppervlakte ca 210 m<sup>2</sup>), van de binnenplaats wordt 40% vergroend met nieuwe aanplant, oppervlakte ca 55 m<sup>2</sup>.
- Aan het wandoppervlak worden maatregelen toegepast als warmtewerend glas, zonwering (aan de westgevel). Doordat het gebouw bij gebruik van warmtewerend glas minder opwarmt, zal het in de nacht minder warmte uitstralen naar buiten. Hierdoor wordt nacht-hitte tegengegaan.
- Er zal gebruik worden gemaakt van grondgebonden planten die tegen de gevel aan kunnen groeien. Planten verkoelen vooral de directe omgeving; het grootste effect op de gevoels-temperatuur valt dus te behalen door de planten op maaiveld te plaatsen. De insteek is om een

deel van de zuidgevel van de nieuwbouw en een deel van de westgevel van de uitbouw aan de onderzijde (1e bouwlaag) op deze wijze te vergroenen.

- Er worden leibomen (ofwel een andere groenstructuur, bijvoorbeeld een haag, in overleg met de omwonenden) op de perceelsgrens aangeplant (noordwestelijke zijde aan de belending met achterzijde percelen Herdenkingsplein).
- Aanvullend wordt het verharde deel van de binnenplaats met lichte tegels of grind (dit is ook nog waterdoorlatend) verhard, lichte kleuren nemen namelijk minder warmte op.
- Ook het goed isoleren van het gebouw kan hittestress verminderen. Door de goede thermische gebouwisolatie warmt het gebouw minder op, waardoor het in de nacht minder warmte uitstoot. Daarbij neemt de energievraag af, en vermindert het verbruik van airco's, die daardoor minder warmte uitstralen naar buiten.

De overige maatregelen worden beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en deel II van de zienswijzenrapportage. Met bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de beleidsbepalingen in het kader van klimaatadaptatie.

#### 10) Financiële haalbaarheid

Naar de mening van omwonenden is de financiële haalbaarheid van het plan niet voldoende aangetoond. De gegevens die ten grondslag liggen aan de advisering zouden onvoldoende en achterhaald zijn; bovendien is geen rekening gehouden met recente hotelplannen die ook kamers aanbieden in het topsegment.

#### Reactie

Het hotelbeleid, dat gericht is op vernieuwing, is restrictief en selectief: de uitbreiding van hotelkamers wordt beperkt door strikte voorwaarden voor nieuwe vestigingen of uitbreidingen. Zo worden alleen op specifieke locaties en bij aantoonbaar vernieuwende concepten (additionele kamers) nieuwe kamers toegevoegd. Daarnaast geldt een 'harde grens' in de marktruimte. Het initiatief is langs de lat van dit beleid gelegd en akkoord bevonden,

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 én de ZKA Vervolgtoets. Er zijn in dit verband voldoende, actuele en professionele financiële gegevens aangeleverd (dan wel bij de gemeente of rechtstreeks overlegd aan ZKA) om de beoordeling op de financiële haalbaarheid uit te voeren.

ZKA heeft een positief advies gegeven onder voorwaarden dat het kwaliteitsniveau en de geboden faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Dit is middels voorwaarden in de omgevingsvergunning geborgd; er zijn diverse voorschriften in dit verband opgenomen.

#### 11) monumentale waarden en afwijken advies RCE wat betreft realiseren luchtbrug

Omwonenden en het Cuypersgenootschap zijn van mening dat met het ontwerp van de luchtbrug de cultuurhistorische waarden in de omgeving en de monumentale waarden van Kruisherhotel en Stuersgebouw worden aangetast.

#### Reactie

De uiteindelijke uitwerking van de luchtbrug boven de goothoogte van het Kruishercomplex als fysieke verbinding is door de Welstands- en Monumentencommissie als onafhankelijk adviseur positief beoordeeld. Zij is daarbij gemotiveerd afgeweken van het RCE-advies, die (enkel) op het punt van de luchtbrug niet konden instemmen met het plan. Het positieve advies van de Monumentencommissie is overgenomen. In het ontwerp besluit is gemotiveerd aangegeven waarom ook wij van mening zijn dat het ontwerp van de luchtbrug passend in de omgeving is. In de reactie op

de zienswijzen (zie de zienswijzenrapportage) is dit standpunt nog nader onderbouwd middels de beschrijving en ontwikkeling van de diverse aanpassingen van het plan, waarbij ook het door het Cuypersgenootschap aangedragen alternatief van een ondergrondse verbinding is gezien en niet mogelijk resp. niet realistisch gebleken. Er is dan ook sprake van een deugdelijke onderbouwing.

#### 12) strijd met (gemeentelijk) beleid

Gesteld wordt dat niet in overeenstemming wordt gehandeld met diverse (gemeentelijke) beleidsbepalingen.

#### Reactie

In de ruimtelijke onderbouwing en het (ontwerp) besluit omgevingsvergunning is uitgewerkt welke de relevante rijks- provinciaal en gemeentelijk (beleids)kaders zijn en hoe de toets aan dit beleid en regelgeving heeft plaats gevonden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing (naast aspecten klimaatadaptatie en water) onder meer aangevuld op het punt van de provinciale Omgevingsverordening, voor wat betreft het gebruik maken van leegstaande monumentale bebouwing. Samenvattend is er geen sprake van strijd met regelgeving en beleid.

Bovenstaande is een beknopte weergave van de ingediende zienswijzen. Voor de uitgebreide standpuntbepaling wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage die als bijlage B4 bij de stukken is gevoegd en de aangepaste ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-11-2024 (bijlage B5).

#### **Conclusie**

De (aangepaste) ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-11-2024, bijbehorende onderzoeken, en de zienswijzenrapportage maken inzichtelijk wat de impact is van de afwijking van het bestemmingsplan als gevolg van het bouwplan naar de omgeving. Hierbij spelen diverse aspecten een rol zoals: stedenbouw, archeologie, bodem, externe veiligheid, ecologie, water, milieu(hinder), geluid en akoestiek, verkeer en vervoer en luchtkwaliteit. Verder is in de onderbouwing de toets aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid weergegeven en heeft de belangenafweging plaats gevonden zoals ook verwoord in de zienswijzenrapportage en in het (ontwerp) besluit omgevingsvergunning.

Met de aanpassingen van het bouwplan en de extra uit te voeren maatregelen is getracht zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de belangen van omwonenden en het voorkomen van negatieve effecten op de omgeving. Deze effecten kunnen niet geheel worden uitgesloten, maar worden in de onderhavige situatie en in de betreffende omgeving aanvaardbaar geacht. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen op enkele onderdelen gegrond zijn en dat de overige zienswijzen ongegrond zijn. De gegronde zienswijzen zijn via de onderliggende stukken nader onderbouwd en zijn niet van dien aard dat dit leidt tot een heroverweging ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

## **DEEL II Zienswijzenrapportage**

### **Standpuntbepaling per zienswijze**

#### **Aanpassingen in ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken**

Op 4 oktober 2023 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de uitbreiding van het Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A. Na aanlevering van aanvullende stukken eind december 2023 is de aanvraag in behandeling genomen. Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum zodat medewerking alleen verleend kan worden middels een (buitenplanse) afwijkingsprocedure. Door de gemeenteraad is in de vergadering van 28 mei 2024 een ontwerp VVGB verleend, waarna het ontwerp besluit omgevingsvergunning en de ontwerp VVGB zijn gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn de navolgende zienswijzen ingediend door:

1. Zienswijze [5.1.2e], woonachtig [5.1.2e], [5.1.2e] te Maastricht, ingekomen per mail d.d. 3 juli 2024, kenmerk 2024.02388 (raad) en 2024.02389 (vergunnen) hierna te noemen reclamant 1;
2. Zienswijze [5.1.2e], [5.1.2e], d.d. 12 juli 2024, ontvangen 16 juli 2024 kenmerk 2024.02542 (vergunnen) en 2024.02543 (raad) hierna te noemen reclamant 2;
3. Zienswijze van het Cuypersgenootschap, secretariaat p/a [5.1.2e], [5.1.2e] Zoetermeer d.d. 15 juli 2024, kenmerk 2024.02526, hierna te noemen reclamant 3;
4. Een pro forma zienswijze van [5.1.2e] per post en mail namens 27 omwonenden van het Herdenkingsplein en de Calvariestraat (17 adressen), d.d. 16 juli 2024, ontvangen op 17 juli 2024, kenmerk 2024.02560; nader aangevuld met de gronden van de zienswijzen ingekomen op 29 juli 2024, kenmerk 2024.02648 (raad) en 2024.02649 (Cerk), hierna te noemen reclamant 4.

In de voorliggende zienswijzenrapportage wordt nader ingegaan op deze ingediende zienswijzen. Alvorens een inhoudelijke reactie wordt gegeven, eerst de volgende overweging wat betreft de ontvankelijkheid van reclamanten.

#### **Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten**

Bij besluit van 28 mei 2024 heeft de raad de ontwerp VVGB verleend ten behoeve van het bouwplan uitbreiding kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A. Deze ontwerp VVGB is samen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning gepubliceerd op 5 juni 2024 en heeft vanaf 6 juni 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. De inzage termijn is op 17 juli 2024 geëindigd.

De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 3 zijn binnen deze termijn ingediend. Reclamanten onder 4 hebben bij monde van [5.1.2e] een pro forma zienswijze ingediend op 16 juli, ontvangen 17 juli, met het verzoek om een termijn te stellen voor het indienen van nadere gronden. Hiervoor is een termijn geboden tot uiterlijk 31 juli 2024. De nadere gronden zijn op 29 juli 2024 ontvangen. De namens [5.1.2e] ingediende zienswijzen zijn ondertekend door een 27-tal omwonenden, woonachtig op 17 adressen aan het Herdenkingsplein dan wel de Calvariestraat.

De zienswijzen dienen ingevolge artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht voorzien te zijn van naam, adres, dagtekening, handtekening en motivering. Dit is het geval.

## **Aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing en nadere onderzoeken na besluitvorming ontwerp**

Na besluitvorming omtrent de ontwerp VVGB en de ontwerp vergunning in mei van dit jaar hebben naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en in verband met de voorbereiding van het definitieve besluit op de volgende punten aanpassing en aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken plaats gevonden.

### **Aanvulling akoestisch onderzoeken**

Voor de voorgenomen uitbreiding van het Kruisherengang hotel is een akoestisch onderzoek geluiduitbreiding naar de omgeving in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer uitgevoerd (kenmerk SLM020721.NOT005v7 d.d. 17 april 2024). Hierin werd geconstateerd dat:

- i. wordt voldaan aan de voorschriften voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (50 dB(A) in de dag, 45 dB(A) in de avond en 40 dB(A) in de nacht) uit het Activiteitenbesluit
- ii. en tevens aan het geluidsbeleid van de gemeente Maastricht voor woningen gelegen aan het Herdenkingsplein en de Calvariestraat (beschouwd als een hofje met 45 dB(A) in de dag, 40 dB(A) in de avond en 35 dB(A) in de nacht).
- iii. in elk toetspunt wordt voldaan aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit voor het maximaal geluidniveau van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.
- iv. de hoogste geluidbelasting als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting (laden en lossen uitbreiding 'De Stuers' en hotelgasten als gevolg van de gehele inrichting op de parkeerplaats) 50 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde conform de circulaire indirecte hinder.

Tevens werd een akoestisch onderzoek geluiduitbreiding in relatie tot Kruisherengang 10A uitgevoerd om te onderbouwen dat voldaan wordt aan het binnenniveau. Uit de gehanteerde maatgevende (worst-case) rekenresultaten blijkt dat het berekende binnenniveau voldoet aan de voorwaarde volgens artikel 1b lid 4a van de Wet geluidhinder, namelijk een toegestaan binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A).

Uit nadere analyse is gebleken dat op twee aspecten sprake is van een heel lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde: zie hierboven sub i./avond periode en sub iv./indirecte hinder, en wel ter plaatse van de Kruisherengang 6 A/D en de Kommel 18/24. Dit maakt dat er gemotiveerd moet worden waarom deze geluidbelasting in deze concrete situatie acceptabel wordt geacht. Hiertoe dient het aanvullende akoestische onderzoek d.d. 6 november 2024 en de aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing. De motivering luidt samengevat als volgt.

*Ad i. Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (zie voor een uitgebreide toelichting pag. 61/62 van deze zienswijzenrapportage, mbt VNG Brochure bedrijven en milieuzonering tabel 7.1 en 7.2)*

Bij de Kruisherengang 6 A t/m D en Kommel 18 t/m 24 is in (enkel) de avondperiode een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van ten hoogste 47 dB(A) berekend. Dit is 2 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 45 dB(A) in de avondperiode. Voor deze panden is een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering uitgevoerd om aan te tonen dat wordt voldaan aan de wettelijke eis voor het binnen niveau van 35 dB(A). Dat blijkt het geval te zijn. Daarmee is vastgesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op grond van artikel 2.20 lid 1 en lid 2 van het Activiteitenbesluit wordt bij de betreffende woningen bij maatwerkvoorschrift deze hogere geluidbelasting (van resp. 46 en 47 d(B) vastgesteld.

### *Indirecte hinder*

Op de begane grond van de Kruisherengang 6 A t/m D is een geluidbelasting als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting berekend van 51 dB(A) etmaalwaarde. Dit is 1 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Het verkeer van en naar de inrichting is op basis van rijsnelheid en start – stopgedrag niet te onderscheiden van het reguliere verkeer op de Kommel/Kruisherengang. Daarnaast blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het reguliere verkeer (dus zonder het verkeer van en naar de inrichting) afgerond 60 dB(A) bedraagt. Het verkeer van en naar de inrichting is daarmee akoestisch niet herkenbaar ten opzichte van het reguliere verkeer. Ook draagt het verkeer van en naar de inrichting niet relevant bij aan de gecumuleerde geluidbelasting (regulier verkeer en verkeer van en naar de inrichting samen). De afgeronde gecumuleerde geluidbelasting wijzigt namelijk niet. Het verkeer van en naar de inrichting wordt meteen opgenomen in het heersende verkeersbeeld en hoeft op basis van de circulaire indirecte hinder niet nader beschouwd te worden.

Door de Omgevingsdienst Zuid-Limburg is op 18 november 2024 positief geadviseerd over het aanvullende akoestische onderzoek.

### Aanvulling ruimtelijke onderbouwing wat betreft klimaatadaptatie

In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-11-2024 is een uitgebreidere beleidsparagraaf opgenomen en zijn in dat licht de (extra) maatregelen beschreven die in dit plan zijn opgenomen om de gevolgen van wateroverlast en opwarming zoveel mogelijk te voorkomen. In de reactie op de zienswijzen worden de maatregelen hierna ook nog concreet beschreven. Het plan draagt daarmee bij aan de te behalen doelen en voldoet aan de beleidsbepalingen.

### Aanvulling ruimtelijke onderbouwing wat betreft gebruik monumentale panden

In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-11-2024 is wat betreft de herbenutting van leegstaande en beeldbepalende gebouwen en de toets aan de provinciale Omgevingsverordening uitgebreider aangegeven (par. 5.1) dat de uitbreiding van het bestaande Kruisherenhôtel al deels plaats vindt in het Rijksmonumentale De Stuersgebouw. In de directe nabijheid van het hôtel bevinden zich geen andere leegstaande monumentale panden die beschikbaar zijn dan wel wat betreft omvang geschikt voor de noodzakelijke invulling.

### Nieuwe stikstofberekening (met Aeries calculator per 1 oktober)

Op 28 oktober 2024 is een geactualiseerde stikstofrapportage incl. AERIUS-berekeningen ontvangen waarbij de berekening op grond van de AERIUS Calculator versie 1 oktober 2024 is verwerkt (conclusie: geen vergunning plicht ingevolge Wnb). Naar aanleiding van een uitspraak van de AB RvSt op 18 december 2024 is desalniettemin aanvullend een verzoek gedaan aan de provincie Limburg omtrent een eventueel benodigde Wnb-vergunning. Op grond van de eerder uitgevoerde berekeningen gaan wij ervan uit dat, indien al een vergunning noodzakelijk, deze verleenbaar is.

### Brief provincie

Bij brief van 15 oktober 2024, kenmerk DOS-00069600, heeft de provincie Limburg laten weten kennis te hebben genomen van de ter visie legging en stukken van de ontwerp omgevingsvergunning. De aanvraag is getoetst op adequate doorwerking van de provinciale belangen en geeft geen aanleiding hieromtrent een inhoudelijke reactie te geven dan wel een zienswijze in te dienen.

Aanvullende Memo Ginder (voormalig ZKA) d.d. 16-01-2025 met een toelichting over de toetsing en het proces inzake het uitbreidingsplan van Kruisherenhôtel (beoordeling toets hotelbeleid).

## Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen

### Leeswijzer

De zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 4 worden hierna steeds kort per zienswijze samengevat (standpunt reclamant).

Vervolgens wordt de reactie op de ingediende zienswijze *cursief* weergegeven (*gemeentelijke reactie*).

### **1. ZIENSWIJZE reclamant 1**

#### Verkeerstoename

Reclamant vreest een enorme verkeerstoename als gevolg van het plan op de Brusselsestraat, Kommel en Calvariestraat. Straten waar het nu al niet veilig fietsen meer is en het gemotoriseerde verkeer de pan uitrijst (er wordt meer gevaar verwacht voor fietsers als gevolg van de toename van hotelgasten, leveranciers en personeel).

#### **Reactie**

*Wat betreft de verkeersontwikkeling als gevolg van het plan wordt verwezen naar het door Arcadis uitgevoerde onderzoek (Verkeerstoets ontwikkeling De Stuers d.d. 23 mei 2024). Hierin zijn de verkeerseffecten als gevolg van het plan in beeld gebracht, waarbij gekeken is naar de gevolgen voor de verkeersafwikkeling, parkeren, verkeersveiligheid en verkeershinder (leefbaarheid).*

*Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van het project De Stuers slechts voor een geringe toename van de verkeersintensiteiten op de wegen zorgt. Voor de diverse omliggende wegen is dit inzichtelijk gemaakt (zie de tabel hieronder, uit de verkeerstoets van Arcadis d.d. 23 mei 2024). In de praktijk zal deze toename binnen de natuurlijke fluctuaties van de verkeersintensiteiten op de genoemde wegen vallen. Vanuit dit perspectief heeft het project nauwelijks tot geen impact op de omgeving, verkeersveiligheid en dus ook niet op het gebruik, functie en inrichting van de wegen.*

| #               | Straatnaam      | Intensiteit 2032 in autonome situatie in mvt/werkdag | Verkeersgeneratie project in mvt/werkdag | Intensiteit 2032 incl. plan in mvt/werkdag |
|-----------------|-----------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1               | Brusselsestraat | 2.280                                                | 30                                       | 2.310                                      |
| 2               | Calvariestraat  | 4.460                                                | 35                                       | 4.495                                      |
| 3               | Kruisherengang  | 560                                                  | 55                                       | 615                                        |
| 4               | Kommel          | 4.420                                                | 85                                       | 4.505                                      |
| 5a <sup>2</sup> | Abtstraat       | 560                                                  | 55                                       | 615                                        |
| 5b <sup>3</sup> |                 |                                                      | 5                                        | 565                                        |
| 6               | Hertogsingel    | 19.520                                               | 35                                       | 19.555                                     |
| 7               | Tongersestraat  | 9.710                                                | 5                                        | 9.715                                      |
| 8               | Hertogsingel    | 17.290                                               | 40                                       | 17.330                                     |

*Tabel 3: Verwachte verkeersintensiteiten met en zonder projectrealisatie per werkdag.*

#### Overlast

Reclamant verwacht dat er overlast zal ontstaan in de vorm van lawaai en fijnstof.

#### **Reactie**

*Uit het verkeersonderzoek blijkt dat slechts sprake is van een geringe toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van het plan. Verder wordt voldaan aan de milieunormering (waarbij gemotiveerd wordt afgeweken ivm een lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, niet ter*

*plaats van reclamant. Zie de toelichting op pag. 2 en 3). Er is een positief advies door de RUD (ODZL) als adviesinstantie afgegeven; aan de hand hiervan zijn ter borging tevens extra voorschriften aan de ontwerp vergunning gekoppeld.*

*Om de ruimtelijke effecten van het project te bepalen zijn onderzoeken uitgevoerd en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Verwezen wordt naar deze ruimtelijke onderbouwing (aangepast Arcadis d.d. 12-11-2024 incl. bijlagen). Hierin is onder meer aandacht besteed aan de geluidseffecten (par. 5.10) en fijnstof (luchtkwaliteit, par. 5.7). Uit de onderbouwing en bijbehorende onderzoeken blijkt dat er geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit is en sprake is van een goed woon en leefklimaat.*

#### Cumulatieve effecten andere plannen

In de directe omgeving zijn ook plannen om De Beyart en Calvarieklooster uit te breiden, welke plannen ook tot een verkeerstoename leiden. Reclamant is van mening dat drie grote projecten binnen een heel klein oppervlak te veel is. Elk stukje groen in de binnenstad wordt opgeofferd; er zullen forse cumulatieve negatieve effecten ontstaan.

#### **Reactie**

*Los van het feit dat de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het kruisherrenhotel slechts gering is, worden alle genoemde plannen beoordeeld op eigen effecten. Het college is gehouden elke aanvraag te toetsen op de voorgeschreven goede ruimtelijke ordening en aan (rijks/provinciaal en gemeentelijk) beleid. Zoals ook door de Afdeling overwogen in de uitspraak inzake het Calvarieklooster (d.d. 3 april 2024 ECLI:NL:RVS:2024:1383) moet bij de beoordeling van de effecten van een plan rekening worden gehouden met de gevolgen van het desbetreffende project. Dit is slechts anders indien er sprake is van een onlosmakelijk verband tussen projecten. Dat is hier niet het geval. Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 april 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:1383) is de vergunning voor het verbouwen van het Calvarieklooster inmiddels onherroepelijk.*

#### Klimaatproblemen / hittestress en wateroverlast

Reclamant verwacht dat de nieuwe bebouwing een boost zal geven aan klimaatproblemen in de vorm van wateroverlast, temperatuurstijging en hittestress in de stad. Hittestress moet niet aangewakkerd maar afgeremd, wateroverlast moet verminderd en niet uitgebreid worden. Verder betekent het feit dat er meer mensen op een vierkante meter zullen verblijven dat er ook meer sociale problemen zullen ontstaan. Gezondheid en veiligheid voor de bewoners moet voorop staan.

#### **Reactie Maatregelen**

*Wat betreft sociale veiligheid wordt het standpunt niet onderschreven dat de toevoeging van deze bebouwing en de uitbreiding van het bestaande hotel tot meer sociale onveiligheid zou leiden.*

*Wat betreft het voorkomen van hittestress en wateroverlast wordt gewezen op de aangepaste ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-11-2024. Hierin zijn de volgende maatregelen verwerkt die worden toegepast in het kader van de klimaatadaptatie.*

#### *- Maatregelen ter voorkoming van wateroverlast/droogte*

*In de bestaande situatie is sprake van verharding die op de riolering afwatert. In de nieuwe situatie wordt voorzien in een ondergrondse waterbergingstank van 10.000 liter. Deze tank wordt in de droge maanden benut voor o.m. het bewateren van de binnentuin. Tijdens de natte maanden wordt de waterbergingstank gekoppeld aan een nader te bepalen monitor systeem waarbij de capaciteit benut kan worden als tijdelijke buffer richting het HWA. Zie de aanvulling in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-11-2024. Tevens zullen zgn. groen-blauwe daken worden gerealiseerd op de platte daken (ipv*

de eerdere mossedum daken). De blauwgroene daken bergen hemelwater, verkoelen de omgeving door verdamping door de planten op het dak en zorgen voor vergroting van de biodiversiteit. Er worden infiltratiekratjes in de binnentuin toegepast met een capaciteit van 37.000 liter. De kratten worden met een nader te bepalen systeem gekoppeld aan het HWA.

Daarnaast worden de binnenplaats (court) en de zijgingang tezamen voor 40% onthard, waardoor regen die daar valt, direct kan infiltreren. Hierbij wordt tevens grondverbetering toegepast, omdat verbeterde grond meer water kan infiltreren. In het deel dat wel verhard blijft, wordt waterdoorlatende of waterpasserende verharding toegepast.

Door meer water te infiltreren draagt het ontwerp ook bij aan het voorkomen van droogte. Door in het gebouw te kiezen voor zuinige kranen of wc's, bijvoorbeeld kranen waar lucht bij wordt gemengd waardoor het comfort niet afneemt, wordt verder de watervraag (tijdens droge periodes) verlaagd.

- Maatregelen ter voorkoming van hittestress

In de bestaande situatie was om het De Stuersgebouw vooral verharding aanwezig, die overdag warmte opneemt en 's nachts afgeeft. In de nieuwe situatie worden de volgende maatregelen getroffen, die middels voorschriften in de vergunning worden geborgd:

- Van het aan te leggen dakoppervlak wordt 30% warmtewerend ingericht door het blauwgroene-dak (oppervlakte ca 210 m<sup>2</sup>), van de binnenplaats wordt 40% vergroend met nieuwe aanplant, oppervlakte ca 55 m<sup>2</sup>.

Impressie binnentuin



Vergroening binnentuin



Tekening eerste verdieping met daarop aangegeven de groen-blaue daken



- *Aan het wandoppervlak worden maatregelen toegepast als warmtewerend glas, zonwering (aan de westgevel). Doordat het gebouw bij gebruik van warmtewerend glas minder opwarmt, zal het in de nacht minder warmte uitstralen naar buiten. Hierdoor wordt nachthitte tegengegaan, wat een belangrijk onderdeel is van hittestress.*
- *Er zal gebruik worden gemaakt van grondgebonden planten die tegen de gevel aan kunnen groeien. Planten verkoelen vooral de directe omgeving; het grootste effect op de gevoelstemperatuur valt dus te behalen door de planten op maaiveld te plaatsen. De insteek is om een deel van de zuidgevel van de nieuwbouw en een deel van de westgevel van de uitbouw aan de onderzijde (1e bouwlaag) op deze wijze te vergroenen*
- *Er worden leibomen (ofwel een andere groenstructuur, bijvoorbeeld een haag, in overleg met de omwonenden) op de perceelsgrens aangeplant (noordwestelijke zijde aan de belending met achterzijde percelen Herdenkingsplein).*
- *Aanvullend wordt het verharde deel van de binnenplaats met lichte tegels of grind (dit is ook nog waterdoorlatend) verhard, lichte kleuren nemen namelijk minder warmte op.*
- *Ook het goed isoleren van het gebouw kan hittestress verminderen. Door goede isolatie warmt het gebouw minder op, waardoor het in de nacht minder warmte uitstoot. Daarbij neemt de energievraag af, en vermindert het verbruik van airco's, die daardoor minder warmte uitstralen naar buiten. De thermische gebouwisolatie is goed: de verticale uitwendige scheidingsconstructie bedraagt 4,7 en de horizontale of schuine uitwendige scheidingsconstructie (= dak) 6,3.*

- *Overige maatregelen in kader van duurzaamheid*

*Er wordt verder gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen; uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper en zacht PVC zullen achterwege worden gelaten.*

*Ook is sprake van duurzame energie opwekking (warmtepompen); dit wordt zowel bij de renovatie van het Stuersgebouw als bij de nieuwbouw toegepast met in achtneming van de monumentale waarden van het pand.*

*Op de gehele dakvlakken aan de zuidgevel worden zonnepanelen geplaatst. Hiermee kan onder meer in energie worden voorzien van de in pandige airco's.*

*Verder is sprake van schaduwwerking van het gebouw; met het ontwerp en situering van gebouwen is getracht zoveel mogelijk opwarming te voorkomen; de gevelvlakken aan de zuidkant zijn zo gering mogelijk. De westgevel zal het meeste opwarmen; daar zijn aansluitend de groene daken gesitueerd; deze sluiten niet direct aan op de belendende panden; er zal wel sprake zijn van effect wat betreft opwarming (beperkte bijdrage); dit is echter relatief ten opzichte van de omgeving waarvan een groter effect uitgaat.*

*De te ontwikkelen locatie ligt binnen 200m van een koele plek in de openbare ruimte. Daarmee wordt voldaan aan het streven om voor iedereen binnen 300m te voorzien in een koele plek.*

*Met bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de beleidsbepalingen in het kader van klimaatadaptatie. Verwezen wordt nog naar de reactie op de zienswijzen van reclamanten onder 4 (paragraaf 4 klimaatadaptatie).*

## **2. ZIENSWIJZE reclamant 2**

### Zienswijze mbt de aantasting van het bestemmingsplan

Het bestaande bestemmingsplan /omgevingsplan Centrum wordt zowel qua functie als qua oppervlakte en bouwhoogte van de nieuwbouw op het achterterrein fors overschreden en eenmalig terzijde geschoven in plaats van een reguliere wijziging bestemmingsplan/omgevingsplan.

### **Reactie**

*Door initiatiefnemer is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend op 4 oktober 2023 voor het verbouwen, uitbreiden en functiewijziging van De Stuers aan de Kruisherengang 12, 6211NW en Calvariestraat 4/4A, 6211 NJ Maastricht. De gemeente is gehouden op deze aanvraag te beslissen.*

*Voorafgaand aan de aanvraag is reeds op 10 november 2021 een principe aanvraag ingediend. Bij complexe aanvragen is dat gebruikelijk om aldus een voortoets uit te voeren. Hieruit volgt een principe standpunt, in casu verzonden op 5 september 2023. De bevindingen en overwegingen zijn uitgebreid in deze reactie verwoord. Het betreft echter nog geen ontwerp besluit waarin een volledige afweging heeft plaats gevonden zoals voorligt. Aan de hand van het standpunt op de principe aanvraag kan het plan vervolgens worden uitgewerkt, aangepast en al dan niet formeel ingediend resp. aangevraagd. (Voor wat betreft een uitgebreidere omschrijving van het ontwerp proces wordt tevens verwezen naar de reactie op de zienswijze van reclamant onder 4)*

*Aldus is tot de aanvraag d.d. 4 oktober 2023 gekomen. Op grond van het overgangsrecht op basis van de Omgevingswet dient deze aanvraag te worden afgehandeld conform de regels van de Wabo. Deze wet biedt de bevoegdheid af te wijken van het bestemmingsplan in de in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a genoemde gevallen, als aan de in dat artikel onderdeel neergelegde voorwaarden is voldaan.*

*Op grond van artikel 2.12 Wabo kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (afwijken bestemmingsplan), slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat; dat is hier het geval, met de aangeleverde stukken zijn de gevolgen van de afwijking goed in beeld gebracht, zodat aan de voorwaarden wordt voldaan.*

*Van de beschreven bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan mag dan ook gebruik gemaakt worden. Er bestaat geen verplichting tot het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure (nu wijziging omgevingsplan) anders dan de planologische vertaling van het afwijkingsbesluit in een volgend planologisch regime.*

### Zienswijze mbt de gevolgde procedure

Ook procedureel is er sprake van facilitering van de opdrachtgever door de gemeente bij de behandeling van het onderhavige bouwplan. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning in oktober 2023 was onvolledig met 29 ontbrekende stukken c.q. onderzoeken, maar voor het college toch voldoende om zonder volledige belangenafweging een principe akkoord voor dit bouwplan af te geven. Op 29 december 2023 moesten alle ontbrekende stukken binnen zijn; dat was bij lange na niet zo, maar toch nam de gemeente de aanvraag in behandeling om zo onterecht de werking van de Omgevingswet per 1 januari 2024 te omzeilen. Wij tekenen daartegen bezwaar aan, temeer omdat de start van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit gedateerd is op 7 juni 2024 onder

nadrukkelijke verwijzing naar recente jurisprudentie, te weten ECLI:NL:RVS:2024:1529 met bijbehorend stroomschema.

### **Reactie**

*Zoals aangegeven werd de formele aanvraag ingediend op 4 oktober 2023; er volgt dan een toets op de ontvankelijkheid. Indien de aanvraag niet volledig is moet op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid en een redelijke termijn worden geboden voor het indienen van aanvullende stukken. Dit is wettelijk zo bepaald en dus niet specifiek voor de onderhavige casus.*

*Er dient vervolgens, afhankelijk van de inhoud van de nog aan te leveren stukken, een redelijke termijn te worden geboden voor het indienen van deze stukken. Deze termijn liep op 29 december af. De nader ingediende stukken zijn vervolgens op compleetheid getoetst en werden voldoende bevonden voor het verder in procedure nemen van de aanvraag. Het is niet zo dat nadien geen aanvullingen meer mogen worden ingediend. De termijn is relevant voor het eventueel buiten behandeling laten van de aanvraag, hetgeen hier niet aan de orde is.*

*De ingediende stukken waren voldoende voor het verder in behandeling nemen van de aanvraag; dat betekende in dit geval de voorbereiding van het ontwerp besluit omgevingsvergunning, anterieure overeenkomst en ontwerp verklaring van geen bedenking van de raad. Gedurende deze voorbereiding zijn naar aanleiding van inhoudelijke vragen nog stukken ingediend, zoals een aanvullend akoestisch onderzoek. Raadsbehandeling van de ontwerp VVGB heeft op 28 mei plaats gevonden waarna het ontwerp besluit is gepubliceerd. Ten behoeve van de behandeling door zowel het college als de raad waren de stukken voorhanden om een goede afweging te kunnen maken. Inmiddels zijn in het kader van de behandeling van de zienswijzen nog aanvullingen gedaan in de ruimtelijke onderbouwing (d.d. 12-11-2024).*

*Op grond van de Omgevingswet geldt overgangsrecht voor de gevallen waarin een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als de vergunningprocedure op de datum van inwerkingtreding nog niet is afgerond, dan blijft het oude recht van toepassing tot het besluit onherroepelijk is, als tegen het besluit beroep openstaat. (Artikel 4.3 invoeringswet Omgevingswet). Het oude recht blijft dus van toepassing. Ook dit is wettelijk bepaald via de Invoeringswet Omgevingswet, en dus niet specifiek voor de onderhavige casus.*

*Voor deze casus geldt dat het principeverzoek reeds in 2021 werd ingediend. Van het omzeilen van de Omgevingswet is dus in het geheel geen sprake. Sterker nog; er is een uitvoerig participatie traject doorlopen bij dit bouwplan ofschoon deze verplichting onder oud recht nog niet van toepassing was.*

*De stelling in de zienswijze dat de ter visie legging van het ontwerp besluit omgevingsvergunning bepalend is voor de werking van het overgangsrecht is niet juist. De uitspraak waarop wordt gewezen, te weten ECLI:NL:RVS:2024:1529, ziet op de bestemmingsplanprocedure (aanvraag om een bestemmingsplan te wijzigen). In de situatie van een bestemmingsplanherziening is de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan bepalend voor de vraag of oud recht (Wro) van toepassing is dan wel nieuw recht (Ow). In dit geval gaat het echter niet om een bestemmingsplanwijziging maar ligt er een aanvraag om een omgevingsvergunning voor. Volgens het overgangsrecht is in het geval van een omgevingsvergunning de datum van de aanvraag (en dus niet de ter inzage legging van het ontwerp) bepalend voor de vraag of deze aanvraag conform oud recht (wabo) of nieuw recht moet worden afgehandeld. Dit is door de wetgever zo bepaald; zie artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet*

### Zienswijze

Er is sprake van aantasting van het beschermd stadsgezicht ter plekke.

### **Reactie**

*Het is aan het College om te beoordelen of verbouw van het monument, de nieuwbouw en de luchtbrug passend zijn. Hiertoe wordt het college onafhankelijk geadviseerd door de welstands- en monumentencommissie om tot een objectieve afweging te komen. Ten aanzien van dit plan is positief geadviseerd. In het ontwerp besluit is aangegeven dat er een positief advies ligt van welstands- en monumentencommissie en de RCE (d.d. 2 en 10 april 2024). Enkel wat betreft de luchtbrug heeft de Rijksdienst geen positief advies afgegeven. Hiervan is gemotiveerd afgeweken. Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen van reclamanten onder 4, paragraaf 3.7)*

### Zienswijze

Het woon- en leefmilieu in de directe omgeving van De Stuers en de Abtstraat wordt onevenredig aangetast; het te realiseren programma is te zwaar; er is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies. De eigen op schrift gezette planologische, milieu en horecagrenzen worden overschreden (strijd met beleid); het plan dient enkel het verdienmodel van de initiatiefnemer.

### **Reactie**

*Verwezen naar de reactie op de zienswijzen onder 4; zie hoofdstuk 3 onder stedenbouwkundige inpassing (belangenafweging, beleidskaders en ruimtelijke kwaliteit) en zie hoofdstuk 7 wat betreft milieuvoorschriften.*

### Zienswijze

Het is een grootschalige en schadelijke vorm van wonen achter wonen, waarbij in de aangevoerde referenties het er niet toe doet dat er een verschil is tussen bouwen aan de straatzijde of op een binnenterrein. Het rapport van de deskundige stedenbouwer 5.1.2e over de stedenbouwkundige inpassing in combinatie met de schetsimpressies van oud rijksbouwmeester 5.1.2e maakt eea overduidelijk en legt de zwakke punten van de gemeentelijke stedenbouw en welstand in deze casus bloot.

### **Reactie**

*Er is in deze situatie geen sprake van Wonen achter Wonen; het te realiseren plan betreft de uitbreiding van het bestaande Kruisherhotel (hotelfunctie met multifunctionele ruimte, restaurant). Verwezen naar de reactie op de zienswijzen onder 4; zie hoofdstuk 3 onder stedenbouwkundige inpassing en wat betreft het rapport van 5.1.2e zie de reactie onder 3.3.1.*

### Zienswijze

Onterecht is niet onderzocht conform gemeentelijke richtlijn van april 2021 en conform provinciale richtlijn of er andere bestaande gebouwen in de omgeving zijn, die te samen met het gebouw De Stuers het zware programma wel evenwichtig kunnen accommoderen, dan wel de aanvrager zijn programma zodanig terug brengt dat dit programma past in de door de gemeente in april 2021 schriftelijk aangegeven maximale bouwhoogte voor het achter terrein De Stuers van 2 max. drie lagen.

### **Reactie**

*Er is geen sprake van een gemeentelijke richtlijn uit 2021; het betreft enkel een intern advies d.d. april 2021 n.a.v. een principeverzoek. Zie de reactie met betrekking tot de zienswijzen van reclamanten onder 4 (paragraaf 3.3 stedenbouwkundig proces)*

*In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 4.2.2 ingegaan op het provinciale beleid inzake herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen (artikel 2.2.2 Provinciale*

*Omgevingsverordening). Verwezen wordt naar de aangevulde ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 5.1 (ladder duurzame verstedelijking) waaruit volgt dat er al gebruik wordt gemaakt van een pand met monumentale waarde. Immers de uitbreiding van het Kruisherhotel wordt deels in het monumentale De Stuersgebouw gerealiseerd. Zowel de uitbreiding als het oorspronkelijke hotel voorzien daarmee in benutting van bestaande monumenten, waardoor deze waardevolle panden behouden blijven voor de stad.*

*Voor de realisatie van het programma is enkel het pand De Stuers niet voldoende gebleken. Er is geen bestaand pand in de nabije omgeving van het kruisherhotel beschikbaar waar het programma kan worden gerealiseerd. In de in de bijlage opgenomen kaart is een inventarisatie gemaakt van monumentale panden met een oppervlakte van meer dan 1100 m<sup>2</sup>. Hieruit blijkt dat dergelijke panden (voor zover bekend) niet beschikbaar zijn. Het (nog) verder versnipperen van het programma over andere kleinere monumenten zou in strijd komen met de uitgangspunten en criteria voor een vijf-sterren hotel.*

#### Zienswijze belangenafweging

Er is te weinig oog voor de grote negatieve gevolgen voor de directe omgeving, zonder een objectieve belangenafweging. De positie van de belanghebbende omwonenden is ondanks alle mooie woorden van dialoog en participatie zeer ondergeschikt. Rapporten, zie bijvoorbeeld het rapport op verzoek van de omwonenden opgesteld door de externe deskundige en voormalig hoofd stedenbouw Maastricht 5.1.2e over de stedenbouwkundige inpassing, wordt door de gemeente zonder enige belangenafweging meteen terzijde geschoven onder het mom van de hoteleigenaar die er geen aanknopingspunten in ziet. Het verdienmodel is dominant.

#### **Reactie**

*Verwezen wordt naar hetgeen is opgenomen bij de reactie op de zienswijzen van reclamanten onder 4, zie paragraaf 3.1 (belangenafweging). Gezien de diverse aanpassingen aan het plan, zoals ook beschreven in hoofdstuk 3 (reactie zienswijzen reclamanten onder 4) kan naar onze mening niet worden gesteld dat geen rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden.*

#### Zienswijze verkeersoverlast

Er is sprake van een onevenredige vergroting van de al zeer grote verkeers- parkeerdruk- en milieudruk rond het bestaande hotel en de Abtstraat.

In het noordelijk gedeelte van de Abtstraat is nu al zeer frequent sprake van congestie pal voor en in de directe omgeving van het pand van reclamant. Een van de belangrijkste oorzaken daarvan is het heen en weer rijden van de 62 auto's van de hotelgasten van het Kruisher Hotel naar de garage Lenculenhof in twee richtingen in de smalle Abtstraat via valletparking.

Daarbij komt de extra overlast door 16 extra plaatsen, die ten koste gaan van bestaande parkeercapaciteit en bovendien niet voldoende zijn om te voldoen aan de parkeerbehoefte.

Er is sprake van langdurig stilstaand verkeer met draaiende motor, stank, walm, roet en fijnstof-productie etc, met name veroorzaakt door de vele knelpunten in de Abtstraat. Deze knelpunten zullen nog aanzienlijk toenemen, veroorzaakt door de uitbreiding kruisherhotel.

Reclamant geeft aan dat de gezondheid op het spel staat, terwijl de gemeente geen onderzoek, laat staan integraal verkeers- en parkeeronderzoek, milieu en gezondheidsonderzoek doet. De gemeente moet aan preventie en terugdringen van gezondheidsbedreigingen doen via nader onderzoek en actie, in plaats van vermeerdering van de gezondheidsbedreigende problemen.

Reclamant doet gezien bovenstaande een oproep nader onderzoek te doen alvorens vergunning te verlenen voor de uitbreiding van het kruisherhotel in relatie tot de mensenrechten qua gezondheid en ongestoord genot van eigendom. Dit in het verlengde van de uitspraak van het Europese Hof voor de rechten van de Mens d.d. 9 april 2024 in de casus van de Zwitsere vrouwelijke senioren.

## Reactie

Zoals aangegeven in de reactie op de zienswijze van reclamant 1 volgt uit het onderzoek van Arcadis van 23 mei 2024 dat de realisatie van het project De Stuers slechts voor een geringe toename van de verkeersintensiteiten op de wegen zorgt.

| #               | Straatnaam      | Intensiteit 2032 in autonome situatie in mvt/werkdag | Verkeersgeneratie project in mvt/werkdag | Intensiteit 2032 incl. plan in mvt/werkdag |
|-----------------|-----------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1               | Brusselsestraat | 2.280                                                | 30                                       | 2.310                                      |
| 2               | Calvariestraat  | 4.460                                                | 35                                       | 4.495                                      |
| 3               | Kruisherengang  | 560                                                  | 55                                       | 615                                        |
| 4               | Kommel          | 4.420                                                | 85                                       | 4.505                                      |
| 5a <sup>2</sup> | Abtstraat       | 560                                                  | 55                                       | 615                                        |
| 5b <sup>3</sup> |                 |                                                      | 5                                        | 565                                        |
| 6               | Hertogsingel    | 19.520                                               | 35                                       | 19.555                                     |
| 7               | Tongersestraat  | 9.710                                                | 5                                        | 9.715                                      |
| 8               | Hertogsingel    | 17.290                                               | 40                                       | 17.330                                     |

Tabel 3: Verwachte verkeersintensiteiten met en zonder projectrealisatie per werkdag.

5a<sup>2</sup> Wegvak Calvarie-Lenculenhof 5b<sup>3</sup> Wegvak Lenculenhof –Tongersestraat

Ter plaatse van de woning van reclamant betreft de toename 55 verkeersbewegingen als gevolg van het plan, waarmee de in 2032 verwachte intensiteit stijgt van 560 naar 615 voertuigen per dag. Deze toename wordt niet als onevenredig gezien.

## Zienswijze aantal parkeerplaatsen en parkeerbehoefte

De in het ontwerp besluit opgenomen parkeervoorziening van 16 pp in de garage Lenculenhof is onvoldoende en voldoet niet aan de geldende gemeentelijke parkeernormen, veroorzaakt onacceptabele extra niet oplosbare verkeers- en parkeerdruk, niet alleen in de Abtstraat maar ook in de directe omgeving van het bestaande hotel ten laste van het woon- en leefklimaat.

De berekende parkeerbehoefte van 78 parkeerplaatsen voor het totaal van het bestaande hotel en de voorziene uitbreiding (62 bestaand gehuurde plaatsen en 16 extra) is niet houdbaar. Naar de mening van reclamant zijn voor de uitbreiding op grond van de gemeentelijke parkeernorm 56 parkeerplaatsen nodig (minus de 16 beschikbare plaatsen betekent dat er nog 40 parkeerplaatsen extra nodig zijn), eea zoals voorgeschreven en vast te leggen in een mobiliteitsplan, dat ontbreekt bij de stukken zoals ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

### Berekening reclamant

|                                             |                      |                              |
|---------------------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Hotel 52 kamers                             | 2,7 pp per 10 kamers | = 14 pp                      |
| Restaurant 240 m2 BVO                       | 8 per 100m2 BVO      | = 19,2 pp                    |
| Feestzaal 170,9 BVO                         | 8 per 100m2 BVO      | = 13,7 pp                    |
| Break-out spaces 37,7 m2 BVO                | 8 per 100m2          | = 3 pp                       |
| Terras 60 m2 BVO                            | 8 per 100m2 BVO      | = 4,8 pp                     |
| Kantoor 150m2 BVO                           | 0,6 per 100m2 BVO    | = 0,9 pp                     |
| <b>Totaal benodigde pp voor uitbreiding</b> |                      | <b>= 55,6 afgerond 56 pp</b> |

Niet is aangetoond dat de redenering van de initiatiefnemer dat er in de bestaande situatie van het Kruisher Hotel overcapaciteit aan parkeerruimte is en deze ruimte benut kan worden om de parkeerdruk van de uitbreiding grotendeels op te vangen, waardoor slechts 16 extra parkeerplaatsen nodig zijn, in de praktijk klopt. Er is geen overcapaciteit, integendeel, in de bestaande situatie is er aantoonbaar structureel een ondercapaciteit en wordt er in strijd met de contractuele afspraken met de gemeente op grote schaal direct rond het bestaande hotel en aan de Kommel door hotelgasten

geparkeerd. De gesuggereerde extra oplossing van valet-parking naar Chateaux Neercanne is volgens reclamant niet reëel.

Gestart moet worden met een onafhankelijk uitgevoerde parkeerdrukmeting (om overcapaciteit Lenculenhof te kunnen vaststellen) als basis voor een volwaardig mobiliteits- en parkeerplan alvorens een vergunning verleend zou kunnen worden. Verwezen wordt naar het advies van RHO ADVISEURS, rapport 9 februari 2024, waaruit blijkt dat sprake zal zijn van een verdere verslechtering van de verkeersveiligheid in de Abtstraat als gevolg van de uitbreiding.

### **Reactie**

*Voor het berekenen van de parkeerbehoefte heeft Arcadis gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2021 Maastricht. Zie het rapport van Arcadis d.d. 23 mei 2024 (parkeren hoofdstuk 3) Een parkeerdrukmeting is niet verplicht.*

*In de Nota Parkeernormen 2021 wordt (op p. 15) beschreven dat de normatieve parkeerbehoefte het uitgangspunt vormt voor de bepaling van het aantal benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen. De normatieve parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de auto- en fietsparkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3 en 6 van de nota. Om de normatieve parkeerbehoefte te berekenen dient voor iedere te realiseren functie de berekening: functie \* parkeernorm te worden uitgevoerd. Nadat deze berekening is uitgevoerd, wordt een eventuele bestaande parkeerbehoefte gesaldeerd. Ook in het geval van een bestaande parkeerbehoefte wordt een normatieve parkeerbehoefte bedoeld, om daarmee op evenredige wijze de toename in behoefte te kunnen bepalen. Dit principe is in de Verkeer- en parkeertoets van Arcadis correct toegepast.*

*In de nota parkeernormen 2021 wordt onderscheid gemaakt tussen hoofd- en nevenfuncties. Een hoofdfunctie trekt unieke bezoekers aan en wordt meegenomen in de Verkeer- en parkeerberekeningen. Bij een nevenfunctie wordt gesteld dat deze geen unieke bezoekers aantrekt. De bezoekers zijn reeds aanwezig vanwege de hoofdfunctie en worden daarom niet meegenomen in de Verkeer- en parkeerberekening. Het terras is een nevenfunctie van het restaurant. Bij mooi weer zitten bezoekers meer buiten en minder binnen. Bij slecht weer zit men binnen. De break-out spaces zijn een nevenfunctie van de multifunctionele ruimte en/of het kantoor.*

*De volledige parkeereis bedraagt 78 parkeerplaatsen. Deze wordt opgelost door gebruik te maken van parkeergarage Lenculenhof (bij Servatius).*

*Ontwikkelaar heeft de totale parkeerbehoefte van 78 parkeerplaatsen vastgelegd in huurcontracten en een intentieovereenkomst met parkeergarage Lenculenhof (Servatius). Deze intentieovereenkomst zal nog worden omgezet naar een definitieve overeenkomst.*

*Ook kan aanvullend worden voorzien in parkeerplaatsen ter plaatse van Chateau Neercanne (via shuttledienst/valet-parking) hetgeen bij piekmomenten (extra) kan worden ingezet.*

### Zienswijze verkeersveiligheid Abtstraat

Tweerichtingsverkeer in de Abtstraat-noord en het schuin en gevaarlijk oversteken van auto's van de kruisherengang naar de Abtstraat gaat ten koste van verkeersveiligheid. Het college van ben w en ook de gemeenteraad kijken weg van deze tegendraadse en onveilige verkeersbeslissing mbt toestaan van tweerichtingsverkeer in een smalle eenrichtingsstraat als de Abtstraat, met grote gevolgen voor congestie en milieu. Dit is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur en levert geen evenredige belangenafweging en rechtsongelijkheid op. Bij de belangenafweging mbt de uitbreiding van het kruisherenhof met een dreigende vergroting van de problemen in de Abtstraat, heeft de gemeente ten onrechte deze afweging niet gemaakt.

### **Reactie**

*We erkennen dat het een suboptimale verkeerssituatie is, maar beoordelen dit niet als een onveilige situatie. Er zijn geen ongevallen gemeld/bekend bij de gemeente. De relatief beperkte toename van het aantal voertuig-bewegingen leidt ons inziens niet tot een onacceptabele verkeersonveilige situatie. Er is geen sprake van een verkeersovertreding, want het éénrichtingsverkeer op de Abtstraat gaat pas in ná de garage Lenculenhof. Dit is met bebording aangegeven.*

### Zienswijze. Geen voldoende aangetoonde financiële haalbaarheid

Van een robuuste haalbaarheid van de voorgenomen uitbreiding is geen sprake. De financiële haalbaarheid van de hoteluitbreiding is niet en niet op basis van actuele cijfers aangetoond. Het overladen programma levert een niet marktconforme ongunstige bruto/netto verhouding op (zie rapport Geurtsen, vergelijking met het recent opgeleverde 5 sterren hotel Pillows in Amsterdam). De reestruimte voor uitbreiding van hotelkamers in het hogere en hoogste segment moet worden geactualiseerd gelet op de in aanbouw zijnde of onherroepelijk geaccordeerde hotelinitiatieven van het Grand Hotel aan de Boschstraat, het Palace hotel in Wijck, het van der Valk hotel aan de Kennedybrug en, op de grens met Maastricht in de directe invloedssfeer het kasteelhotel in aanbouw van dhr Maes in Gronsveld. Bovendien is bij het Palace hotel sprake van een Marriot hotel, waardoor de toestroom van Marriot klanten naar het Kruisherenhotel zal afnemen.

Als de hoteluitbreiding al financieel dicht gerekend kan worden, is er een reële kans op leegstand van hotelkamers in het hoogste segment voor de voorziene hoteluitbreiding en dit moet afgezet worden tegen de aantoonbare grote achteruitgang van het woon- en leefmilieu.

### **Reactie**

*Wat betreft de financiële haalbaarheid wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen onder 4, hoofdstuk 5 (financiële haalbaarheid). Hierbij wordt ook ingegaan op de andere genoemde hotelinitiatieven.*

### Zienswijze

Reclamant heeft bezwaar tegen het voor extern gebruik opnemen van de grootschalige voorzieningen feestzaal en restaurant in het ontwerp besluit voor de uitbreiding van het Kruisheren Hotel. De daaruit voortkomende verkeers- en parkeerdruk betekent een onevenredig zware belasting voor de directe omgeving en tast het woon- en leefklimaat, zeker ook in de Abtstraat, op een niet acceptabele wijze verder aan.

Verder is door de grootschalige feestzaal en restaurant faciliteiten voor niet-hotelgasten sprake van willekeur omdat bij de vergunning voor zowel het Grand hotel in de Boschstraat als bij het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan voor het Palace terrein uitdrukkelijk is bepaald dat dit alleen gebruikt mogen worden door hotelgasten. In de laatst genoemde casus is door de RvS op 26 juni jl. uitdrukkelijk in de uitspraak opgenomen, dat alleen in het geval van uitsluitend gebruik door hotelgasten er geen sprake is van de noodzaak van een extra parkeercapaciteit. Dat is dus hier niet het geval, zonder dat een adequate en concrete oplossing wordt aangedragen.

### **Reactie**

*De uitspraak inzake 'Palace' betekent niet dat zelfstandig gebruik van zaal en restaurant niet mogelijk is; alleen dat in dat geval wel met extra parkeerplaatsen gerekend moet worden. Dat is in de casus kruisherenhotel gebeurd. In de parkeernorm en de berekening van parkeercapaciteit is rekening gehouden met het zelfstandig gebruik van zaal en restaurant.*

### **3. ZIENSWIJZE reclamant 3**

#### Zienswijze

Reclamant is van mening dat de luchtbrug uit oogpunt van cultuurhistorie ter plaatse niet wenselijk en wezensvreemd is en daarbij de beleving en waarden van de beide monumenten aantast.

Verwezen wordt naar het advies van de RCE dat onterecht terzijde wordt geschoven. Gesteld wordt verder dat in de reactie op het advies van de RCE de tunnelvariant niet is meegenomen

#### **Reactie**

*Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijzen onder 4 waarin uitgebreid wordt aangegeven waarom de tunnelvariant geen optie is en waarom gemotiveerd wordt afgeweken van het advies van de RCE voor wat betreft de luchtbrug, waarbij wel wordt aangesloten op het advies van de Welstands en Monumentencommissie. Met de in het besluit en in deze zienswijzenrapportage opgenomen onderbouwing is ons inziens voldoende gemotiveerd waarom het advies van de RCE ten aanzien van de luchtbrug niet wordt gevolgd. De RCE heeft daartegen zelf overigens geen zienswijze ingediend.*

#### **4. ZIENSWIJZE 4 reclamant 4, namens een aantal omwonenden**

Namens 27 omwonenden (17 adressen gelegen in de directe omgeving aan het Herdenkingsplein en de Calvariestraat) is een zienswijzenrapport ingediend dat hieronder wordt samengevat. Met de term 'omwonenden' hierna worden deze 27 omwonenden bedoeld.

In hoofdstuk 1 zijn de zienswijzen 1 tot en met 4 vermeld en uitgewerkt. In hoofdstuk 2 van dit rapport worden alle zienswijzen samengevat. In de hoofdstukken 3 tot en met 9 volgen de zienswijzen 5 tot en met 43.

Bij de behandeling van de zienswijzen in deze nota wordt deze hoofdstukken indeling en nummering uit de zienswijzen (zoveel mogelijk) aangehouden zodat duidelijk is op welk punt wordt gereageerd. Het standpunt van reclamanten wordt eerst samengevat weergegeven, waarna *de reactie op de zienswijzen cursief wordt aangegeven.*

#### **Hoofdstuk 1. Visie algemeen**

De visie van omwonenden komt neer op het standpunt dat sprake is van een te intensieve en massieve bebouwing van het binnenterrein, dat de gemeente haar eerdere stedenbouwkundige uitgangspunten/kader onterecht heeft verlaten, dat niet de stedenbouwkundige kwaliteit maar het programma van initiatiefnemer leidend zou zijn geweest, dat er in strijd met eigen beleid wordt gehandeld, dat er geen goede belangenafweging is gemaakt, en dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van het bouwplan. Dit resulteert in de conclusie van omwonenden dat in strijd wordt gehandeld met de goede ruimtelijke ordening en dat het plan zoals dit voorligt niet kan worden vergund.

In algemene zin luiden de eerste vier zienswijzen als volgt.

##### **Zienswijze 1**

Het ontwerp besluit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel vanwege de onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden. Er is geen sprake van een gedegen – duidelijk gedocumenteerde – integrale belangenafweging van alle belangen.

##### ***Reactie***

*Uit de volgende overwegingen zal blijken dat ons inziens sprake is van een gedegen belangenafweging en dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden.*

##### **Zienswijze 2**

Het ontwerp besluit is strijdig met het motiveringsbeginsel vanwege het gebrek aan motivering, onder meer in de ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing is niet (of onvoldoende) aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria aandacht besteed. Bovendien is de toetsing niet op alle punten adequaat uitgevoerd en zijn de belangen van omwonenden onterecht en ongemotiveerd terzijde geschoven.

##### ***Reactie***

*De ruimtelijke onderbouwing, nog nader aangevuld d.d. 12-11-2024, bevat in samenhang met de omgevingsvergunning en de voorliggende zienswijzennota de benodigde onderbouwing voor het verlenen van de definitieve VVGB door de raad en de omgevingsvergunning door het college. Er wordt daarmee aan de eisen van het motiveringsbeginsel voldaan.*

##### **Zienswijze 3**

Gedurende het proces heeft de gemeente blijk gegeven van vooringenomenheid. Dit met uitzondering van de beginfase toen de gemeente duidelijke ruimtelijke kaders heeft gesteld. Gaande

het proces is niet meer de stedenbouwkundige inpassing leidend geweest, maar het programma zoals door initiatiefnemer wenselijk/noodzakelijk geacht. Deze houding en ‘de draai’ die de gemeente heeft gemaakt geeft blijk van vooringenomenheid.

#### **Reactie**

*In de beginfase zou er volgens omwonenden nog geen sprake zijn van vooringenomenheid zijn; het feit dat het bouwplan zich vervolgens zodanig ontwikkeld dat omwonenden zich niet meer kunnen vinden in het eindresultaat maakt niet dat de gemeente daarmee geen onafhankelijke positie meer inneemt.*

De vooringenomenheid zou verder blijken uit:

- ‘korte lijntjes’ en het feit dat een groot aantal rapporten door initiatiefnemer zijn aangeleverd.

#### **Reactie**

*Dit laatste is gebruikelijk. De initiatiefnemer moet die gegevens aanleveren die nodig zijn om het plan te toetsen en om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alleen bij plannen die de gemeente zelf initieert, levert de gemeente ook zelf de gegevens en rapporten aan. Bij plannen van derden leveren deze de benodigde stukken aan (aanvraag, bouwtekeningen, ruimtelijke onderbouwing, rapporten ed). Het is vervolgens aan de gemeente om de ingediende aanvraag en rapporten te toetsen op volledigheid en op inhoud. Het is in het bouwproces ook gebruikelijk dat stukken worden aangevuld. Zeker bij complexe bouwprojecten als de onderhavige. In de Awb is bovendien de verplichting opgenomen op grond waarvan de gelegenheid moet worden geboden tot aanvulling van stukken. In die zin wordt uiteraard met initiatiefnemer gecommuniceerd.*

*Het hele proces van quickscan tot ontwerp vergunning heeft overigens van 2021 tot 2024 in beslag genomen; dit als gevolg van een zorgvuldig doorlopen proces.*

- het feit dat de gemeente een ‘draai’ zou hebben gemaakt door het eerder gehanteerde ruimtelijke kader van 2021 en 2022 te verlaten

#### **Reactie**

*Zoals hierna nog zal worden aangegeven is van een eerder vastgesteld kader met stedenbouwkundige uitgangspunten geen sprake. Het betreft een eerste interne beoordeling van een initiatief/principeverzoek dat op dat moment voor lag. Deze eerste reactie wordt uit de context geplaatst en als kader gepresenteerd. Toetsingskader is en blijft het bestemmingsplan Centrum (vastgesteld 21-05-2013). Van een ‘draai’ zoals gesuggereerd is dan ook geen sprake; wel heeft het bouwplan zich ontwikkeld van een 8 bouwlagen tellende hoge toren met veel ramen en een plat dak naar een bouwplan dat aanzienlijk lager is, waarbij het volume en de raampartijen zijn aangepast, programma verplaatst is uit het dak naar de kelder, waarbij een naburig pand is aangekocht ten behoeve van de kantoorfunctie, en waarbij wordt aangesloten bij het dakenlandschap van de stad. Het is dan ook geen juiste voorstelling van zaken dat omwonenden aangeven dat hun belangen geheel terzijde zijn geschoven.*

*Verwezen wordt naar de reactie onder 3 (stedenbouwkundige inpassing en het bouwproces)*

- het omzeilen door de gemeente van de Omgevingswet door vroegtijdig, voorafgaande aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, de aanvraag in behandeling te nemen. Een handelwijze die tekenend zou zijn voor de vooringenomenheid.

#### **Reactie**

*Op grond van het overgangsrecht Omgevingswet (artikel 4.3, aanhef en onder a van de Invoeringswet Omgevingswet) geldt dat indien een aanvraag is ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet (1-1-24) voor die aanvraag het recht geldt zoals dat gold voor de inwerkingtreding. De gemeente dient derhalve de aanvraag af te handelen op grond van de Wabo en de Wro. Verder voert de toetsing van de eerste plannen al terug tot 2021, zodat van omzeilen geen sprake is. Sterker*

*nog, er is een uitvoerig participatietraject doorlopen, ofschoon er nog geen sprake is van een participatieplicht onder de Wabo.*

*Wat betreft participatie wordt opgemerkt dat het standpunt van omwonenden niet wordt gedeeld; er is juist in dit dossier sprake van uitgebreide participatie, die, dat is duidelijk, voor omwonenden niet het gewenste einddoel heeft opgeleverd. Dat maakt echter niet dat onvoldoende is geparticipeerd en is overigens ook geen wettelijk weigeringsgrond in deze.*

*De initiatiefnemer heeft in alle stadia van de planvorming met omwonenden overlegd; er zijn diverse informatiebijeenkomsten geweest. Daarnaast hebben toelichting en beantwoording van vragen op basis van brieven en WOO verzoeken plaatsgevonden. Ook is een extra informatieve Domein-vergadering (stadsronde) aan het plan gewijd (april 2024). Dit allemaal voorafgaande aan de formele zienswijzetermijn. Van vooringenomenheid is dan ook geen sprake.*

#### **Zienswijze 4**

Bij het ontwerp besluit raakt het rechtszekerheidsbeginsel in het geding vanwege de grote mate van afwijking van het bouwplan van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt fors overschreden en ook is er sprake van een functiewijziging die een intensiever gebruik mogelijk maakt. Omwonenden vragen zich af wat dan nog de waarde is van het bestemmingsplan.

#### **Reactie**

*Er bestaat geen verschil van mening over het feit dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Om deze reden wordt de projectafwijkinsprocedure gevolgd die op grond van de wet (in dit geval nog Wabo en Wro) daarvoor mogelijk is.*

*Op het moment dat een bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan, bestaat altijd een mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Het is niet zo dat daar waar 'in grote mate' wordt afgeweken van een bestemmingsplan dit per definitie in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. De wet kent immers niet voor niets bepalingen om af te wijken van een bestemmingsplan. Het rechtszekerheidsbeginsel is daarbij niet in het geding. Er moet wel aan de voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbepalingen worden voldaan, immers het plan moet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit is het geval zoals uit de overwegingen in deze zienswijzennota en het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning blijkt.*

*Aan een voorheen geldend bestemmingsplan kunnen verder geen blijvende rechten worden ontleend (zie onder meer de uitspraak d.d. 1 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:425). Op grond van gewijzigde planologische inzichten kan op enig moment tot een andere afweging worden gekomen. Daarbij moet in gedachte worden gehouden dat het hier om een stedelijke locatie gaat.*

## **Hoofdstuk 2. Samenvatting van de zienswijzen**

In hoofdstuk 2 zijn alle zienswijzen samengevat; in de volgende hoofdstukken worden deze per thema nader uitgewerkt. Bij de reactie op de zienswijzen is deze structuur aangehouden:

- Hoofdstuk 3: er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening; zienswijzen 5 tot en met 15
- Hoofdstuk 4: klimaatverandering, creëren van klimaatbestendige leefomgeving; zienswijze 16
- Hoofdstuk 5: financiële haalbaarheid; zienswijzen 17 tot en met 20;
- Hoofdstuk 6: verkeer en parkeren; zienswijzen 21 tot en met 27
- Hoofdstuk 7: milieu; zienswijzen 28 tot en met 37
- Hoofdstuk 8: bestemmingsplan Centrum; zienswijzen 38 tot en met 40
- Hoofdstuk 9: overig; zienswijzen 41 tot en met 43

### **Hoofdstuk 3. Strijd met goede ruimtelijke ordening; zienswijzen 5 tot en met 15**

*Een omgevingsvergunning kan bij afwijken van het bestemmingsplan enkel worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo en artikel 3.1 Wro). Naar de mening van omwonenden vereist een goede ruimtelijke onderbouwing dat een bouwplan weinig tot geen gevolgen heeft voor de omgeving. Dit is niet correct. Een bouwplan mag wel degelijk gevolgen hebben voor de omgeving mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. De goede ruimtelijke ordening maakt inzichtelijk wat de impact is van de afwijking van het bestemmingsplan als gevolg van het bouwplan naar de omgeving. Hierbij spelen diverse aspecten een rol zoals: stedenbouw, archeologie, bodem, externe veiligheid, ecologie, water, milieu(hinder), geluid en akoestiek, verkeer en vervoer en luchtkwaliteit. Er moet verder worden getoetst aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Dit is inzichtelijk gemaakt middels de ruimtelijke onderbouwing. Tevens is een belangenafweging gemaakt zoals verwoord in het ontwerp besluit; het kan immers zo zijn dat nadelige gevolgen van het plan niet (geheel) kunnen worden uitgesloten maar dat deze gevolgen in de betreffende omgeving acceptabel worden geacht. Dat is naar onze mening het geval zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing, de onderbouwing van het besluit en de overwegingen uit deze nota.*

#### ***Is het verschil met het vigerende bestemmingsplan Centrum dan niet te groot?***

*Het bestemmingsplan Centrum dateert uit 2013 en is een neerslag van de belangenafweging door de gemeenteraad die in 2013 heeft plaatsgevonden. De huidige tijd vraagt opnieuw een afweging tussen stedelijke ontwikkeling, aanwezige waarden en belangen van derden. Bovendien is de gemeente gehouden om op een aanvraag gemotiveerd te beslissen. Wij zijn van mening dat met het huidige plan opnieuw een evenwicht van belangen is bereikt.*

#### **3.1 onevenredig schaden van belangen van omwonenden / aantasten woon- en leefklimaat zienswijzen 7 en 8**

Het ontwerp besluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat niet is aangetoond dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt ernstig aangetast door:

- Hittestress
- Geluidsoverlast
- Verkeers- en parkeerdruk
- Aantasting privacy
- Minder uitzicht
- Aanzienlijk minder lichttoetreding/zonlicht
- Horizonvervuiling, ontsierende aanblik hoge massieve stenen nieuwbouw
- Geuroverlast als gevolg van keuken en wellness
- Lichthinder - kunstlicht in nachtelijke omgeving verstoord nachtrust.

Er ontbreekt verder een duidelijk gedocumenteerde belangentoets van alle belangen.

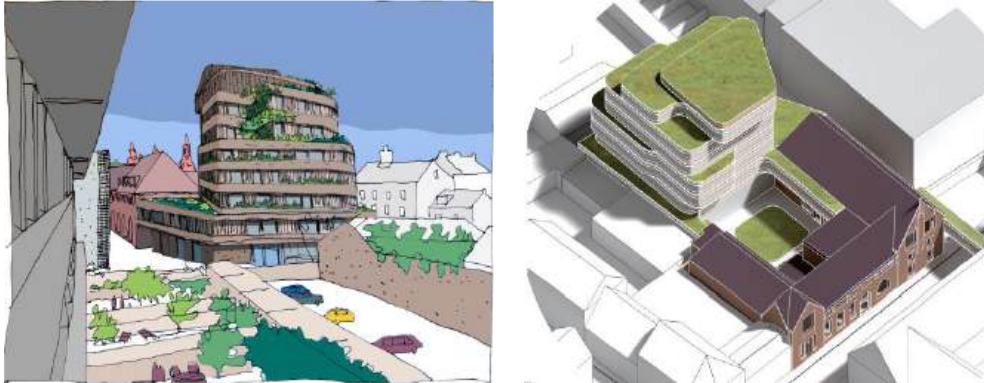
#### ***Reactie***

##### **Belangenafweging**

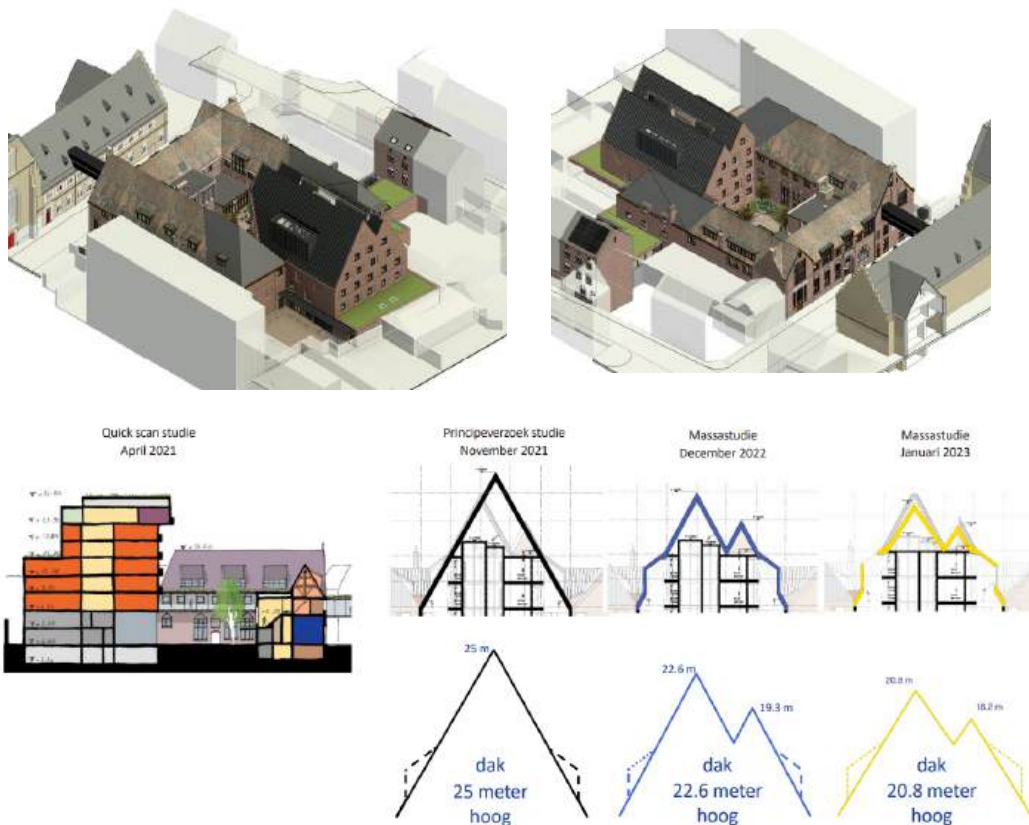
*Gedurende het planproces heeft een uitgebreid participatietraject plaats gevonden waarin de belangen van omwonenden reeds betrokken zijn. Er zijn buurtbijeenkomsten en inlooptdagen gehouden waar omwonenden kennis konden nemen van het initiatief en een eerste reactie konden geven op de planontwikkeling. Het betreft bijeenkomsten op 9 juni, 8 en 16 december 2021 en op 21 en 29 januari en 9 december 2022. Ook hebben naast bredere buurt- en informatiebijeenkomsten gesprekken plaats gevonden met directe burens. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 7.2.1*

een uitgebreider verslag opgenomen van deze bijeenkomsten/gesprekken en de gevolgen daarvan in de zin van planaanpassingen.

Als gevolg van de participatie en in overleg met de gemeente heeft het plan de volgende ontwikkeling doorgemaakt. In eerste instantie werd in maart 2021 een principeverzoek ingediend voor een hotelgebouw van 8 lagen (26 meter hoog) op het binnenterrein van het Victor de Stuersgebouw aan de Kruisherengang; dit bevatte naast zo'n 50 kamers ook een restaurant en fitnessruimte op de verdieping (waarbij uitzicht bestond op omringende percelen).



Naar aanleiding van de reacties van omwonenden en in overleg met de gemeente zijn de plannen vervolgens aangepast. Het plan heeft zich daarbij ontwikkeld van een toren met uitzicht over de binnenstad naar een complex van gebouwen met afwisselende goot- en nokhoogtes en steile dakvlakken. (zie ook hierna) Gebouwen die qua maat en schaal aansluiting vinden bij het bestaande Stuersgebouw en de overige bebouwing rondom de Kommel.



*Daarnaast zijn de gebouwen na aanpassing van het plan op grotere afstand van de belendingen gesitueerd.*



*Verder is de situering van bepaalde functies binnen de gebouwen aangepast (zoals verplaatsing van restaurant en fitnessruimte van verdieping naar begane grond en worden de technische installaties in de kap gesitueerd) en is de kantoorfunctie ondergebracht in een nieuwverworven pand (Calvariestraat 4/4A). Hiermee is het aantal bouwlagen en daarmee de hoogte van het plan verder verlaagd en zijn de privacy- en geluidseffecten van het plan zoveel mogelijk gereduceerd.*

*In de ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke gevolgen van het uiteindelijke plan in kaart gebracht en heeft de toetsing aan het beleid plaats gevonden. Deze onderbouwing maakt deel uit van het (ontwerp) besluit waarin ook de integrale belangenafweging is opgenomen (pagina 9 – 15). Wij zijn dan ook van mening dat de belangen van omwonenden wel degelijk betrokken en beschreven zijn in de gemaakte afweging. Het is daarbij geen vereiste dat de belangenafweging in een separaat besluit of document is opgenomen.*

*In het kader van de goede ruimtelijke ordening en de in deze te maken afweging is relevant de mate van afwijking van het plan, de ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving, de toetsing aan de diverse beleidskaders en het waarborgen van een voldoende woon- en leefklimaat voor de omgeving. In het ontwerp besluit wordt ingegaan op de ruimtelijk relevante aspecten en wordt onder meer aangegeven dat “het voorgestelde nieuw te realiseren gebouw met een goot op ca 9,5 meter hoogte en een gevarieerde nokhoogte zeker invloed heeft op de omgeving van omwonenden. Echter na aanpassing van het bouwplan, door onder meer 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.”*

*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.*

#### Bezonning

*Door het opknippen van de bouwmassa, te schuiven met volumes en door te werken met verschillende nokhoogtes is de situatie voor omwonenden door initiatiefnemer geoptimaliseerd. Voor belanghebbenden verandert aan de situatie na ongeveer 12 uur 's middags niets aan de bezonning van de tuinen. (ijkmoment 21mrt /21sept)*

*De verschillende jaargetijden geven een beeld van het verloop van de te verwachten schaduwwerking op deze percelen en gebouwen.*

- In de zomer (21 juni) valt er geen schaduw op de achterliggende belendende percelen.*
- In het voor- en najaar (21 maart en 21 september) zullen de 3 achterliggende belendende woningen aan het Herdenkingsplein (13 A e.v.) tot circa 10.00 uur schaduw ondervinden van de nieuwbouw. Vanaf 10.30 betreft dit nog één woning (13A). Vanaf 11.30 uur zal ook hier de schaduw geheel verdwenen zijn.*
- In de winter (21 december) zullen ook de 3 achterliggende belendende appartementen aan het Herdenkingsplein tot circa 10.00 uur schaduw ondervinden van de nieuwbouw. Vanaf 10.30 uur betreft dit nog één woning (13A) en bovenliggend appartement. Vanaf 11.30 uur zal ook hier de schaduw geheel verdwenen zijn.*

*Voor deze locatie is de bezonningssituatie na nieuwbouw gezien het bovenstaande door ons niet als een onevenredige verslechtering beoordeeld.*

#### Privacy

*De privacyaspecten zijn meegenomen in de uitwerking van de architectuur van het bouwplan. De Noordwesthoek 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.*

*Er is in principe inkijk mogelijk in het privédomein van de belendingen. Dat geldt slechts voor 6 a 8 van de 52 suites van de nieuwbouw. Deze suites liggen op de bovenste twee verdiepingen van die nieuwbouw onder het dak. Het betreft zijwaartse inkijk. Door het beperkte aantal, de hotelkamerfunctie, de ligging in de binnenstad en de reeds aanwezige appartementen en buitenruimtes op de verdiepingen van de bestaande bebouwing, wordt dit door ons niet als een onevenredige verslechtering beoordeeld.*

*Context speelt ook hier een rol; in de stadsrand wordt immers een mogelijke aantasting van privacy zwaarder beoordeeld, dan in de verdichte binnenstad.*

#### Overig

*Ten aanzien van de aspecten geluidsoverlast/parkeeroverlast/geuroverlast/ hittestress verwijzen we naar de desbetreffende hoofdstukken (4 klimaat, 6 parkeren/verkeer en 7 milieuaspecten), waarbij is aangegeven dat aan het betreffend beleid en normering wordt voldaan.*

*Wij zijn van mening dat het plan passend is qua ruimtelijk beleid, past in de context qua maat en schaal, leidt tot ruimtelijke kwaliteit, en de belanghebbenden niet onevenredig worden benadeeld.*

### 3.2 gemeentelijke en provinciale beleidskaders

#### **Zienswijzen 9, 10 en 11**

In de ruimtelijke onderbouwing is niet aangetoond dat er geen strijd is met gemeentelijk en provinciaal beleid. Er wordt wel geconcludeerd dat er geen strijd is met ruimtelijk beleid maar dit is niet/onvoldoende onderbouwd. (bezwaar 9)

- a. Er is strijd met de omgevingsvisie Maastricht 2040; het gebouw draagt niet bij aan de gesignaleerde knelpunten in het stedelijk gebied op gebied van hittestress, mobiliteit en parkeren. (bezwaar 10)*
- b. Bij de toets 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 gewenst hoteluitbreiding (art 2.2.2 en 2.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014; bezwaar 11). Bij de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt enkel vermeld dat uitbreiding van het kruisherrenhotel deels plaats vindt in het leegstaande monumentale De Stuersgebouw. Dit gebouw staat echter niet leeg.

- c. De toets aan de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027 ontbreekt
- d. Er is strijd met de nota Parkeernormen 2021
- e. Er is strijd met het hotelbeleid

## **Reactie**

### **a. Het plan past in de economische-, sociale- en omgevingsvisie**

*Het bouwplan past in de ontwikkelingsstrategie zoals die in de Omgevingsvisie op basis van de Economische en Sociale visies is vastgelegd. Het betreft ‘de juiste functie op de juiste plaats’, die leidt tot stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit ter plaatste.*

*In de Omgevingsvisie 2040 is gekozen voor verdichting in het centrum en verdunning aan de stadsranden om daarmee de groei van programma te concentreren in een vergroot stedelijk gebied omdat dit voor de ontwikkeling van Maastricht een aantal belangrijke voordelen heeft. Versterking van de hotelfunctie past in het vergroten van de dynamiek van de binnenstad en de levendigheid van het stedelijk gebied rondom de Kommel.*

*Stedelijkheid, en dus concentratie van mensen, voorzieningen en werk, maakt ook de mobiliteits-transitie mogelijk en draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van de stad.*

*Gemengd stedelijk gebied met een mix van functies in een hoge(re) dichtheid biedt de beste garantie voor het gevraagde levendige stedelijk wonen met voorzieningen en werk om de hoek van de deur. Een steeds populairder woonmilieu dat in belangrijke mate bijdraagt aan de functie van de stad als plaats van ontmoeting. Dit draagt samen met hergebruik van erfgoed en versterken van de omgevingskwaliteit bij aan het onderscheidende karakter van Maastricht in de (EU)regio.*

### **b. Omgevingsverordening Limburg, herbenutting van leegstaande monumentale panden**

*In de ruimtelijke onderbouwing was hierover bij het ontwerp besluit reeds het volgende opgenomen.*

*“Aanvullend kan worden opgemerkt dat herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen voor de provincie Limburg een belangrijk principe is bij de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen draagt bij aan de instandhouding van de betreffende gebouwen zelf, maar ook aan het behoud of verbeteren van het woon- en leefklimaat in de steden en dorpen waar dit aan de orde is. De uitbreiding van het Kruisherrenhotel vindt deels plaats in het rijksmonumentale De Stuersgebouw. Daarmee krijgt dit momenteel leegstaande gebouw een nieuwe functie en is het voortbestaan van het pand verzekerd. “*

*Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is daar nog aan toegevoegd:*

*“Om binnen het concept van een 5 sterrenhotel te kunnen blijven, wordt het De Stuersgebouw met het bestaande gedeelte van het Kruisherrenhotel verbonden via een luchtbrug, zodat de verschillende onderdelen van het hotel binnenpands te bereiken zijn. In de directe nabijheid van het bestaande Kruisherrenhotel en het De Stuersgebouw bevinden zich geen andere leegstaande monumentale/beeldbepalende panden en in ieder geval geen monumentale/beeldbepalende panden die beschikbaar zijn dan wel wat betreft omvang geschikt zijn voor de invulling van de behoeften van het Kruisherrenhotel en die redelijkerwijze eveneens direct verbonden kunnen worden met het hotel.” Verwezen wordt ook naar de reactie op de zienswijze van reclamant 2 (zie pag. 19 van deze zienswijzenrapportage). Het*

*komt er op neer dat er, voor zover bekend, geen andere leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dan de onderhavige beschikbaar zijn voor het programma van het Kruisherhotel en dat de locatie zelf (zowel Kruisheren als De Stuers) al een dergelijke beeldbepalende locatie is. Daarmee wordt voldaan aan de Omgevingsverordening.*

- c. Voor wat betreft de toets aan het beleid aangaande Klimaatadaptatie wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen bij de reactie in hoofdstuk 4, klimaatadaptatie*
- d. Voor wat betreft de toets aan de Nota Parkeernormen wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen bij de reactie in hoofdstuk 6, verkeer en parkeren*
- e. Voor wat betreft de toets aan het hotel beleid wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen bij de reactie in, hoofdstuk 5, financiële haalbaarheid*

*De constatering dat geen sprake is van strijdigheid met de genoemde beleidsbepalingen is ons inziens deugdelijk onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing en de voorliggende zienswijzen rapportage. E.e.a. is vertaald in de voorschriften van de omgevingsvergunning.*

### **3.3 Goede stedenbouwkundige inpassing Zienswijzen 5 en 6**

Het ontwerp besluit 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. Verder heeft de gemeente heeft nagelaten een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing te laten opstellen als vertrekpunt voor het architectonisch ontwerp. Daardoor is het programma leidend geworden en niet een goede stedenbouwkundige inpassing. De hoogte van het nieuwe gebouw is tweemaal zo hoog dan is vastgelegd in het in het advies omgevingstafel d.d. 21-4-2021 en 21-12-2021; het plan voldoet niet aan de eisen die destijds (2021) werden gesteld. De gemeente ging hier uit van een mogelijke verdichting van 2 a 3 bouwlagen die passend is op het binnenterrein en rekening houdt met de belangen van omwonenden. Na de advisering uit 2021 heeft de gemeente een 'draai' gemaakt wat betreft ruimtelijk kader voor de nieuwbouw, die 21 meter bedraagt en zes bouwlagen telt (i.p.v. 3) Ook in de beoordelingen van het principeverzoek in 2022 (bouwhoogte 25 meter) werd geoordeeld dat het bouwplan niet passend is; het terugbrengen van de hoogte van 21 naar 25 meter met slechts 4 meter doet hier niet aan af; het plan dat voorligt blijft in strijd met eerder ingenomen standpunten.

#### ***Reactie, het ontwerp proces***

*In de speciale Domeinvergadering (stadsronde) van april 2024 met omwonenden en initiatiefnemer gewijd aan de planontwikkeling van, en advisering over, het Kruishercomplex is aangegeven dat zowel de omgevingstafel als de participatiebijeenkomsten als doel hadden om te komen tot een nieuw evenwicht van ruimtelijke belangen van stad, initiatiefnemer en omwonenden. In de lijn van de nieuwe Omgevingswet is daarbij gekozen voor een open proces waarbij in een aantal stappen het initiatief van idee naar vergunbaar geacht bouwplan wordt gebracht.*

*Tussen 2021 (quickscan idee) en 2024 (omgevingsvergunning) is daarmee de ruimtelijke inpassing voor deze kavel ontwikkeld. Middels een interactief ontwerpproces is gezocht naar een ruimtelijke oplossing die in hoge mate bijdraagt aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, past binnen de context, en de belangen van omwonenden niet onevenredig schaadt.*

*Een dergelijk proces is naar zijn aard eerst grof en onderzoekend (fase principeverzoek), maar verfijnd en zeer concreet naarmate er een passende oplossing gevonden wordt (fase omgevingsvergunning).*

*De tussentijdse ambtelijke sectorale adviezen zijn onderdeel van dit proces, reageren op tussenstappen die ontwerpers en initiatiefnemer maken, met als doel tot een integraal passende oplossing*

te komen (illustratie planproces). En moeten dan ook in die context gelezen worden. De (positieve) eindadviezen betreffen de integrale weging van het vergunbare plan.



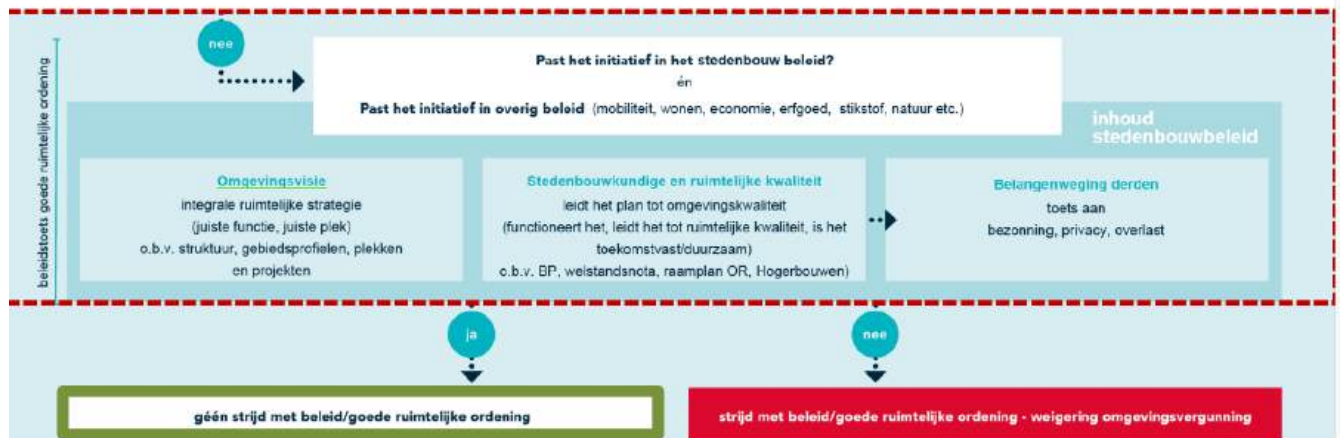
Benadrukt wordt dat van een in 2021 vastgesteld ruimtelijk kader geen sprake is, van een 'draai' zoals gesuggereerd evenmin.

Tijdens de domeinvergadering is specifiek in beeld gebracht hoe de beleidstoets stedenbouw past in het stroomschema voor de omgevingsvergunning en welke beleidstukken daarbij een rol spelen (illustratie beleidstoets stedenbouw). Ook is uitgelegd hoe het ruimtelijk advies van stedenbouw is opgebouwd om tot een zorgvuldige, objectieve en integrale weging te komen. En welke aspecten daarbij een rol spelen. Past het bij de programmatische ontwikkeling van de stad (het wat), past het in de ontwikkeling van het gebied c.q. ligt het op de juiste plek (het waar) en leidt het tot omgevingskwaliteit (het hoe)? Bij dat laatste worden de belangen van de omgeving uitdrukkelijk gewogen. Het gehele proces en de toets zijn uitvoerig beschreven in de toelichting voor de domeinvergadering. Beargumenteerd valt terug te lezen waarom het uiteindelijke plan stedenbouwkundig als passend wordt beoordeeld.

Het bijzondere aan een interactief en integraal ontwerpproces is dat het leidt tot een unieke, op maat toegesneden oplossing voor betreffende opgave en locatie. De tussentijdse ontwerpproducten (illustraties, 3Dmodellen) maken dat maat, schaal, architectuur en werking van het gebouw door alle deelnemers (omwonenden, gemeente, initiatiefnemer) veel beter beoordeeld kunnen worden. Referenties naar bestaande gebouwen en ruimtelijke situaties in en buiten Maastricht zijn een aanvullend hulpmiddel om bepaalde aspecten en effecten zichtbaar en invoelbaar te maken. In het specifieke geval van een bouwplan in een zeer complexe context is een ruimtelijk kader als uitkomst van het proces (omgevingsvergunning) daarom beter dan een globaal ruimtelijk kader

vooraf. Bestaande beleidskaders, transparantie van advisering en de besluitvorming maken dat alle belangen bij beide methodes zorgvuldig en gelijkwaardig beoordeeld worden.

## Stroomschema Omgevingsvergunning Beleidsstoets Stedenbouw



### Is de nieuwbouw niet te hoog / te massaal?

Qua maat en schaal is de voorgestelde bebouwing als passend beoordeeld. Hierbij zijn de bouwhoogtes in de omgeving, de locatie in het bouwblok, en de afstand tot de hoofdgebouwen in de omgeving aspecten van de beoordeling. Wij baseren ons daarbij mede op het positieve advies van beide onafhankelijke adviseurs: de Welstands- en Monumentencommissie (WMC), en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). (enkel tav de luchtbrug gaf de RCE een negatief advies; hiervan is gemotiveerd afgeweken. Zie hierna)

Het nieuwbouwplan op binnenterrein past formeel niet in het bestemmingsplan, maar 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 'stedelijk dakenlandschap' van het beschermd stadsgezicht. Naar onze mening wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

### Kan het plan nog lager?

Het is niet mogelijk de bouwhoogte van het plan nog verder naar beneden te brengen met behoud van programma. Daar waar mogelijk zijn functies reeds naar de kelder van de nieuwbouw, dan wel naar het pand Calvariestraat 4/4A verplaatst. De bovenste vijf meter dak vanaf de nok van de centrale nieuwbouw bestaat uit installaties, die op een plat dak niet wenselijk zijn uit het oog van het beschermd stadsgezicht (en akoestiek).

#### 3.3.1 eigen stedenbouwkundige inpassing/alternatief plan

Omwonenden hebben een eigen stedenbouwkundige inpassing laten opstellen en stellen dat inpassing van nieuwbouw op het binnenterrein mogelijk is binnen de door de gemeente in 2021 en 2022 gestelde randvoorwaarden. Dit ontwerp is minder hoog en voegt zich naar de omgeving. De gemeente neemt het standpunt in dat met dit alternatief niet kan worden voorzien in het gewenste programma en maakt daardoor een goede stedenbouwkundige inpassing onterecht ongeschikt aan het programma van initiatiefnemer.

### **Reactie**

*Een aantal bewoners heeft op eigen initiatief een rapport opgesteld “stedenbouwkundige inpassing bebouwing locatie De Stuers Maastricht d.d. 28 maart 2023”. Dit plan ging uit van een geringere bouwhoogte, maar ook van een volledige bebouwing van het achtergelegen terrein. Na de diverse aanpassingen van het eerste ontwerp heeft dit alternatief niet meer kunnen bijdragen aan de verdere ontwikkeling van het bouwplan. Hierbij spelen de volgende zaken een rol:*

- *Met het alternatief kan niet worden voorzien in het programma zoals door initiatiefnemer verzocht en noodzakelijk geacht, zodat initiatiefnemer heeft aangegeven geen aanknopingspunten te vinden tot verdere aanpassing van het plan. Er is daarmee geen sprake van een vergelijkbaar alternatief;*
- *Aan de belangen van omwonenden is zoveel mogelijk tegemoet gekomen door de diverse aanpassingen in het oorspronkelijke bouwplan, zoals aanpassing van de bouwhoogte, aanpassing van raampartijen in de gevels, aanpassing van daken en daarmee het voorkomen van uitzicht op de percelen van diverse omwonenden, aanpassing van de afstand van de nieuwbouw (verdieping) tot het dichtst bij zijnde perceel, aanpassing van de functionele invulling, en aanpassing van het programma;*
- *Met een volledige bebouwing van het achter gelegen terrein wordt een geringere kwaliteit in de buitenruimte bereikt; er kan dan geen binnentuin worden gerealiseerd.*

*Wat betreft het meewegen van alternatieven wordt verder opgemerkt dat het college dient te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals deze is ingediend. Indien een project waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, op zichzelf aanvaardbaar is zoals in casu, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dat is hier gezien het bovenstaande niet het geval.*

*Zoals aangegeven zijn wij van mening dat het voorliggende plan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt en niet leidt tot een onaanvaardbaar woon-leefklimaat voor omwonenden (zie ook hierna).*

### 3.4 onderbouwing aanvaardbaarheid afwijken bestemmingsplan / beperken overlast

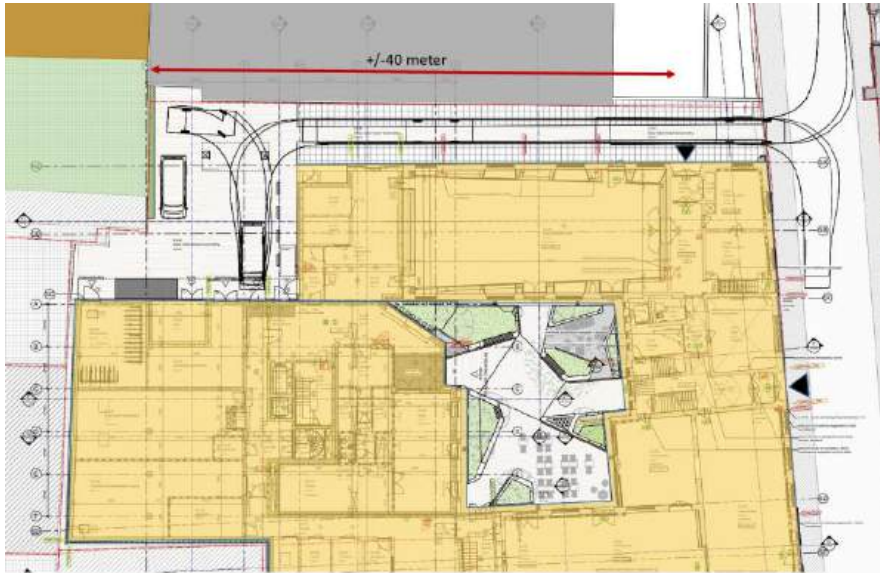
Een gedegen en duidelijk gedocumenteerde belangenafweging van alle belangen ontbreekt bij het ontwerp besluit. Dit is wel noodzakelijk gezien de grote afwijking van het bestemmingsplan waarin juist een strak bouwvlak om het Stuersgebouw is getrokken. Behalve de mate van overschrijding van de nieuwe bebouwing zit de afwijking van bestemmingsplan ook in de functiewijziging van Maatschappelijk naar Horeca en Hotel. Met name restaurant, feestzaal en terras veroorzaken veel geluidshinder en verkeer- en parkeerdruk. De aanvaardbaarheid van deze grote afwijkingen berust niet op een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing.

### **Reactie**

*Wat betreft de gemaakte belangenafweging wordt verwezen naar hetgeen onder 3.1 is opgenomen. Wat betreft het beperken van overlast wordt opgemerkt dat de hoofdin-/toegang van het Stuersgebouw is gelegen aan de Kruisherengang. Daarnaast is het Stuersgebouw voor gasten vanuit het bestaande kruisherenghotel toegankelijk via de luchtbrug. Aan de zijgevel is nog een aparte in-/uitgang aanwezig, met name ten behoeve van de multifunctionele ruimte. Deze in-/uitgang functioneert via sluisen (deuren) en is zover mogelijk van de panden van omwonenden gesitueerd. De afstand tot de perceelsgrens van Herdenkingsplein 13 bedraagt ca 40 meter. (zie afbeelding hieronder). De deuren in de multifunctionele ruimte (gesitueerd aan de zijkant van het gebouw)*

*functioneren enkel als nooduitgang en zullen dus regulier niet gebruikt worden. Verder is het voor publiek toegankelijke publieke terrein/terras gelegen op de binnencourt, derhalve niet direct gesitueerd aan de belendende panden van de omwonenden.*

*Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het plan ter plaatse voldoet aan de hiervoor geldende normering voor een rustige woonwijk. (zie ook H7)*



### **3.4.1 beperken overlast Zienswijze 13**

Het gebruik van het restaurant, de feestzaal en het terras door niet-hotelgasten leidt tot extra overlast voor omwonenden. Vanuit het principe van het gelijkheidsbeginsel wordt verzocht het gebruik van de feestzaal en restaurant te beperken tot enkel hotelgasten. Een dergelijk voorwaarde werd bij andere hotels wel aangehouden en is niet. Onduidelijk is waarom niet.

#### ***Reactie***

*De huidige beperkte restaurantruimte van het Kruisherhotel is onvoldoende voor de extra kamers en beoogde gasten van de uitbreiding. Het restaurant (110 zitplaatsen) met bar is gebaseerd op de capaciteit van het hotel en is tevens toegankelijk voor niet-hotelgasten. Deze zitplaatsen zijn ook nodig als ontbijtruimte voor hotelgasten.*

*Het concept van het Kruisherhotel en de ambitie om een restaurant toe te voegen op het hoogste niveau heeft de gasten van buiten het hotel nodig. Zodoende is het restaurant als zodanig dan ook apart getoetst aan de horecanota; het ingediende plan, horeca voor hotel- én andere gasten is getoetst aan het horecabeleid en voldoet aan de criteria zoals die gesteld worden bij nieuwe horecavestigingen. Onder andere de bijzondere locatie in een cultuurhistorisch gebouw, de kwaliteit en de uniciteit van het concept hebben hieraan bijgedragen. Er is in dit geval dan ook geen reden om de vergunning te beperken tot enkel gebruik voor hotelgasten. Met de toegankelijkheid van onder meer de binnencourt wordt juist een minder besloten plan nagestreefd dat daardoor ook van meerwaarde voor de omgeving kan zijn.*

*Bij het beoogde vijfsterrenhotel aan de Boschstraat is door de initiatiefnemer gekozen om geen restaurant toe te voegen voor niet hotelgasten. Dit is zodoende geborgd in de vergunning.*

### **3.5 feestzaal Zienswijze 12**

Er ontbreekt een deugdelijke motivering van de behoefte aan een feestzaal voor 150 personen in de westelijke binnenstad en specifiek een feestzaal in een vijfsterrenrestaurant. Financiële rentabiliteit staat los van de behoefte aan een feestzaal. Er zijn voldoende alternatieven (sociëteit a/h vrijthof, , sterzaal Bredestraat en op termijn Bonbonnière en middenzaal theater a/h vrijthof).

### **Reactie**

*De multifunctionele zaalruimte van 150 personen is ook benoemd in de haalbaarheidsstudie van Horwarth. Het betreft een zaal, deel uitmakend van het totaal concept van het kruisherenhôtel, met een maximale capaciteit van 150 personen die multifunctioneel inzetbaar is. Deze ruimte is voorzien van audiovisuele mogelijkheden: er kunnen onder andere vergaderingen, lezingen, exposities of bruiloften georganiseerd worden. Tevens kan de zaal onderverdeeld worden in kleinere ruimten zodat deze ook op deze manier multi-inzetbaar is.*

*Er wordt in casu geen feestzaal of partylocatie beoogd zoals de zienswijzen doen voorkomen. Er zijn weinig van dergelijke zalen in Maastricht, zeker op het kwaliteitsniveau dat het Kruisherenhôtel kan bieden. De genoemde zalen zijn niet vergelijkbare met het voorliggende concept.*

### **3.6 kantoorfunctie Zienswijze 14**

Kantoorfunctie ter plaatse van Calvariestraat 4/4A gaat ten koste van oppervlakte hoteluitbreiding (150 m<sup>2</sup> die ook voor kamers kunnen worden gebruikt); kantoor kan elders in leegstaande kantoorruimten worden ondergebracht zodat de oppervlakte ten goede komt aan de hotelfunctie en in mindering kan worden gebracht op de nieuwbouw.

### **Reactie**

*Het pand aan de Calvariestraat is aangekocht om het programma over een groter gebied te verdelen en daarmee de hoogte verder te verlagen. De interne bedrijfsvoering is aan initiatiefnemer; de gemeente kan niet willekeurig in een programma gaan schrappen.*

*Het ingediende plan met de kantoorfunctie ten behoeve van het Kruisherenhôtel én de Oostwegel-groep past binnen het huidige beleid. Zoals vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg is de kantoorfunctie gemeld in het Programmeringsoverleg Werklocaties Maastricht en Heuvelland d.d. 21 november 2023. Het kantoor op de begane grond aan de Calvariestraat 4 was voorheen reeds een bedrijfsruimte. Een deel van de kantoorfunctie is gevestigd op de begane grond in de nieuwe aanbouw en is in verbinding met het pand aan de Calvariestraat. Het derde deel ligt op de tussenverdieping in de nieuwbouw.*

### **3.7 aantasting monument (luchtbrug) Zienswijze 15**

De luchtbrug betekent een aantasting van de monumentale waarden van het Kruisherencomplex en is niet passend in het straatbeeld en de ruimtelijke karakteristiek van het beschermd stadsgezicht. Uit oogpunt van cultuurhistorie wordt dit niet wenselijk geacht. Dit standpunt wordt onderschreven door de Rijksdienst Cultureel erfgoed, door het Cuypersgenootschap en andere deskundigen monumentaal erfgoed.

### **Reactie**

#### **De rijksmonumenten en het beschermd stadsgezicht.**

*Het is aan het College om te beoordelen of verbouw van het monument, de nieuwbouw en de luchtbrug passend zijn. Hiertoe worden wij onafhankelijk geadviseerd door de welstands- en monumentencommissie om tot een objectieve afweging te komen.*

*Door de commissie en ook onze interne disciplines zijn bij de ontwikkeling van het plan eerder negatieve adviezen afgegeven maar dat zag op eerdere en andere plannen. Het plan heeft zich naar aanleiding van het participatieproces en onder begeleiding van welstand en interne gemeentelijke advisering ontwikkeld naar het voorliggende plan van drie bouwlagen en steile kapconstructies. Ten aanzien van dit plan is inmiddels positief geadviseerd. In het ontwerp besluit is aangegeven dat er een positief advies ligt van welstands- en monumentencommissie en de RCE. Enkel wat betreft de luchtbrug heeft de Rijksdienst geen positief advies afgegeven.*

### **Advisering door de Welstands/Monumentencommissie**

*Er zijn verschillende varianten bekeken hoe de luchtbrug gerealiseerd zou kunnen worden. De advisering door en het veelvuldige overleg met de Welstands/Monumentcommissie (WMC) laat zien dat er sprake is van een zorgvuldige behandeling en ontwerp. De adviezen van de WMC mbt de luchtbrug zijn hierna opgenomen ter illustratie van dit proces (en als onderbouwing van het besluit). In het ontwerp besluit is het uiteindelijke positieve eindoordeel van de Commissie opgenomen.*

### **Proces advisering WMC**

#### **Advies Commissie 11-01-2022**

*In eerste instantie was er sprake van een luchtbrug vanuit de voorgevel van het Kruishercomplex tot aan de entree op het Victor de Stuersgebouw (raam tot raamopening). Dit was niet akkoord in de commissie. De luchtbrug vormt een te grote aantasting op de monumentale waarde van het Kruishercomplex en is niet passend binnen het straatbeeld en de ruimtelijke beleving/karakteristiek van het beschermde stadsgezicht. Het Kruisherhotel moet als complex zo onaangetast mogelijk blijven. Daarnaast moest er eerst duidelijkheid komen waarom de luchtbrug niet ondergronds kon.*



#### **Advies Commissie 22 maart 2022**

*Nieuw plan met betrekking tot de luchtbrug waarbij de aansluiting van de luchtbrug is aangepast van dak kruisher naar kopgevel De Stuers. Alhoewel de plaatsing een verbetering is ten opzichte van het eerdere voorstel, is de commissie nog niet geheel overtuigd van de luchtbrug. Vooral de 'aanlanding' in de belangrijkste kopgevel van het De Stuersgebouw wordt als een aantasting ervaren. Niet in (technische) noodzaak en niet in positie c.q. aansluiting en vraagt dit onderdeel nader te onderzoeken. De motivatie om te komen tot de verbinding van beide gebouwen middels een luchtbrug is vanuit het programma (functioneel) duidelijk. Voor de commissie moet echter ook inzichtelijk gemaakt worden waarom deze luchtbrug technisch noodzakelijk is. Waarom is een ondergrondse verbinding technisch niet mogelijk?*

*Mocht blijken dat een luchtbrug zowel technisch als functioneel absoluut noodzakelijk is, dan geeft de commissie mee dat nog eens goed gekeken moet worden naar het ontwerp van de brug. De vraag is of gehele transparantie nodig is en past op deze plek. De aansluiting op de Sociëteit de Stuers lijkt het effect te geven van een uitgestoken oog. Vraag is of een aansluiting van dak naar dak misschien een betere oplossing zou kunnen zijn.*



### Advies Commissie 17 mei 2022 nav studie luchtbrug:

*Deze behandeling van het voorstel richt zich specifiek op de voorgestelde verbinding tussen het Kruisherenhotel en het Victor de Stuers gebouw. Er is een verdiepende studie uitgevoerd naar de verbinding tussen beide gebouwen (aanlanding luchtbrug van dak naar dak of ondergronds).*

*In een reactie op de toelichting geeft de commissie aan dat de studie voldoende inzichtelijk heeft gemaakt welke gevolgen iedere optie heeft.*

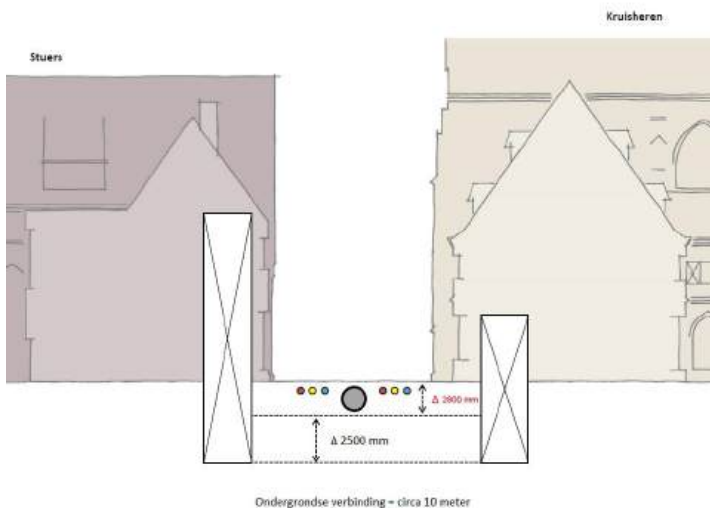
*Voor de commissie is op basis van het onderzoek én de toelichting/vragenronde van de constructief adviseur, voldoende inzichtelijk gemaakt dat een ondergrondse verbinding tussen beide gebouwen, op deze plek, met een diepte van 6 meter (ivm leidingen), qua gebruik, risico voor de rijksmonumenten en kosten geen haalbare optie is (diepte van 6 m zou onder de kelders van beide gebouwen uitkomen).*

*Een bovengrondse verbinding door de lucht lijkt zodoende als enige oplossing over te blijven. De commissie heeft hierop voortredenerend een sterke voorkeur voor een dak naar dak verbinding, waarbij de aantasting, ook visueel, van beide rijksmonumenten zo beperkt mogelijk blijft, heeft ontwerper/initiatiefnemer een sterke voorkeur voor een dak naar raam verbinding.*

*De commissie verzoekt de ontwerper c.q. constructeur een gelijkwaardig onderzoek te doen voor een dak naar dak verbinding versus het inprikken via het raam in de kopgevel van het Victor de Stuersgebouw. De gevolgen en mogelijke implicaties van iedere variant moet de commissie overtuigen van de meest geschikte wijze van verbinding tussen de gebouwen.*

#### VERBINDING

- van trappenhuis naar souterrain



## Advies Commissie 28 juni 2022

*Deze behandeling richt zich op het onderzoek voor een dak naar dak verbinding versus het inprikken via het raam in de kopgevel van het Victor de Stuersgebouw.*

*Verbinding: de commissie ziet in het doorprikken van het linker raam in de kopgevel van de Sociëteit de Stuers een mogelijkheid, wanneer in combinatie daarmee in het dak het historisch beeld met de doorgeschoten dakkapellen (deels) wordt teruggebracht, in historiserende dan wel eigentijdse verschijning en schaal. De correcte positie voor het maken van een doorsteek in het dak van het Kruisherenghotel is nog een vraagteken. De verschijningsvorm en de materialisering van de verbinding zijn nog een opgave.*

### Studie verbinding - Juni 2022 3 varianten

De Kruisherengang was historisch gezien een interne verbinding in deze kloostertuinen. Het had geen openbaar karakter en geen doorgaande functie. Ter plaatse van de Calvariestraat heeft de bebouwing eeuwenlang aaneengesloten doorgelopen.



variant 1: rechter raam van De Stuers



variant 2: dak van De Stuers



variant 3: linker raam van De Stuers

## Advies Commissie 11 november 2022

*Verbinding: de luchtbrug is verder uitgewerkt naar aanleiding van het vorige overleg. In de basis oogt de verbinding op de impressies doordacht. De gekozen positie in beide gebouwen is op hoofdlijnen akkoord doordat er sprake is van slechts een minimale aantasting van monumentwaarden. De commissie is benieuwd naar de verdere technisch/constructieve uitwerking. Ze adviseert het ontwerpteam de gemeentelijk adviseur CE actief te betrekken bij de detaillering van de aansluitingen. Alhoewel het ontwerpteam de terugkeer van de dakkapellen op de voorgevel aan de Kruisherengang wenst te laten vervallen, blijft de commissie bij haar eerdere advies, dat ze in het doorprikken van het linker raam in de kopgevel van de Sociëteit de Stuers alleen een mogelijkheid ziet, wanneer in combinatie daarmee in het dak het historisch beeld met de doorgeschoten dakkapellen (deels) wordt teruggebracht, in historiserende dan wel eigentijdse verschijning en schaal. De luchtbrug wordt zo visueel opgenomen in het ritme van de dakkapellen.*

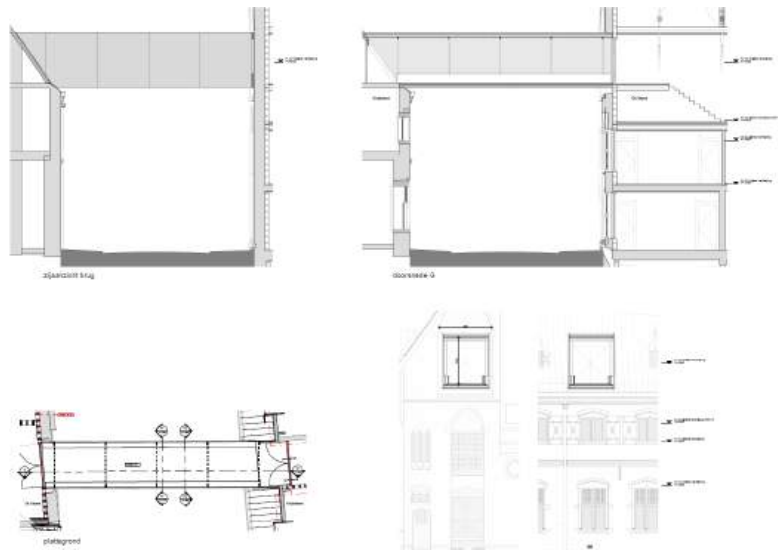
*Ze vraagt goed te kijken naar de doorzichtigheid van de bekleding van de luchtbrug. Door de transparantie te vergroten ontstaat er meer doorzicht waardoor de voorgevel van de Stuers en het dakvlak van het kruisherenghotel als één geheel ervaren worden en meer rust in het straatbeeld ontstaat.*



### Advies Commissie 18 april 2023

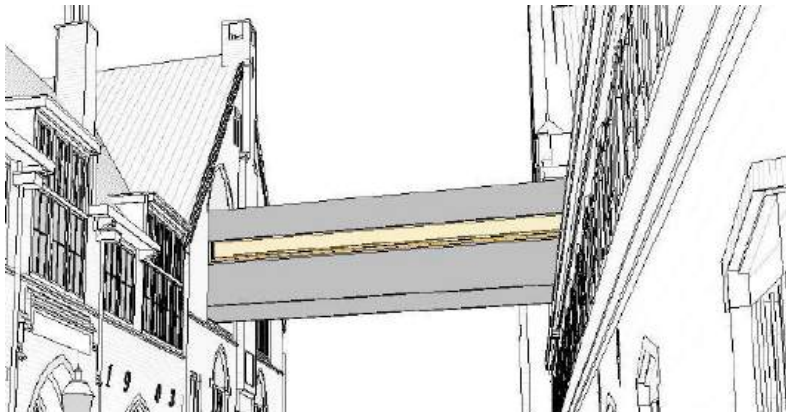
*De commissie kan instemmen met de luchtbrug tussen het Kruisherenklooster en het Victor De Stuersgebouw, omdat dit gebouw staat op een terrein dat oorspronkelijk tot het Kruisherenklooster behoorde. Bovendien is de stedenbouwkundige impact van de luchtbrug, die de Kruisherengang overbrugt, minimaal, omdat er geen sprake is van een belangrijke straat of belangrijke zichtassen. In een vooroverleg zijn verschillende varianten voorgelegd, inclusief een ondergrondse verbinding, waaruit de nu voorgelegde variant als optimale oplossing naar voren is gekomen, waarbij de beide rijksmonumenten in hun monumentale kwaliteit afleesbaar blijven.*

*Wat betreft de vorm en materialisering van de luchtbrug vraagt de commissie deze niet te veel weg te detailleren maar deze juist te zien als een nieuw toe te voegen kwaliteit aan de gebouwen. Het huidige voorstel met glas met daarop een print is om die reden van onvoldoende kwaliteit. Als suggestie wordt meegegeven om de luchtbrug een vergelijkbaar karakter te geven als de koperen entree van het Kruisherenhôtel. Kortom maak er iets bijzonders van, het moet een feestje zijn erdoor te lopen en te ervaren vanuit de openbare ruimte*



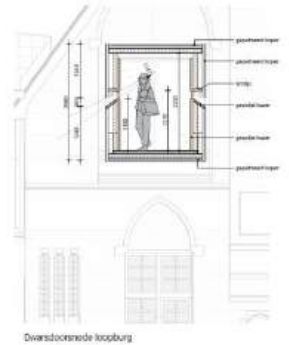
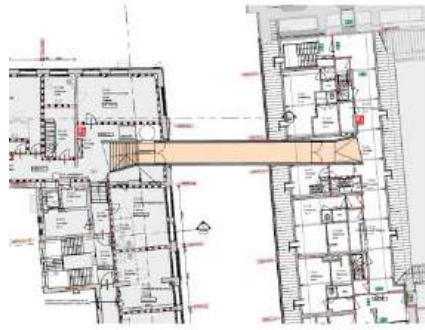
### Advies Commissie 13 juni 2023

*De commissie vindt de nieuwe doorsnede interessant en is er positief over dat qua materiaal aansluiting is gezocht bij de hoofdentree van het Kruisherenhôtel. De commissie constateert dat de loopbrug slechts een fysieke verbinding vormt tussen de twee monumenten. De aansluiting tussen de brug en de monumenten is nog niet voldoende uitgewerkt. Het is van belang om de loopbrug dezelfde heldere uitstraling en sculpturale kwaliteit te geven als de hoofdentree van het Kruisherenhôtel, die als het ware in het monument is geschoven. De commissie is niet akkoord met dit voorstel en acht daarom nog een ontwerpslag nodig.*



### Advies Commissie 25 juli 2023 Akkoord onder voorwaarden

*De commissie is positief over het doortrekken van de loopbrug in het interieur en de gekozen materialisering. De commissie waardeert dat in- en extern een spannende eenheid vormen. Aandacht wordt gevraagd voor de lichtlijn met name ter plaatse van de ontmoeting van beide monumentale gevels. De commissie ziet een verder uitgewerkt voorstel inclusief de aansluitingen op de monumenten ter beoordeling tegemoet.*



### Eindoordeel WMC 2 april 2024 positief (Omgevingsvergunning Z2023-00001185)

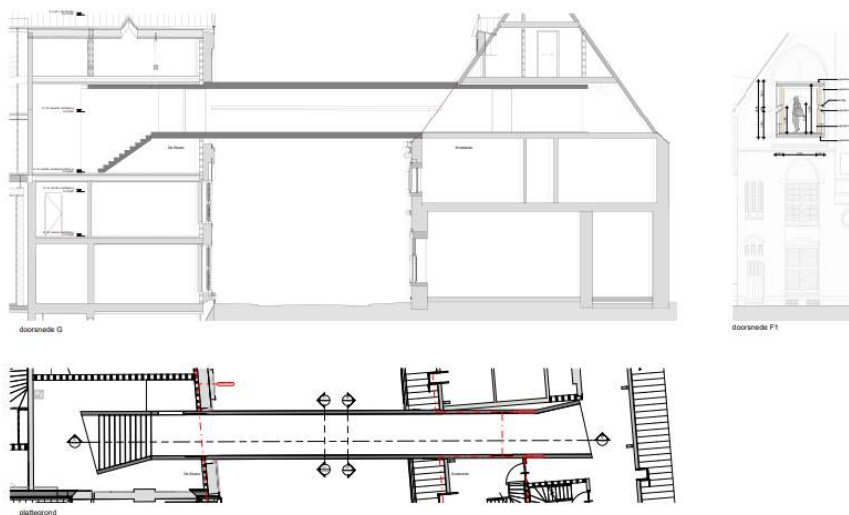
*In haar advies van 2 april 2024 geeft de WMC een **akkoord onder voorwaarde**. Dit is opgenomen in het ontwerp besluit, pag 6,7,8*

*De commissie constateert dat er goed gereageerd is op de eerdere opmerkingen uit het principeplan. Zij is positief over de verdere uitwerking en ontwikkeling van het plan en de hoogstaande architectuur die wordt nagestreefd zowel in het interieur als het exterieur. Dat blijkt uit zowel de multifunctionele ruimte, de subtiële vormgegeven toiletten in de kelder alsmede de vormgeving van de nieuwbouw. De commissie heeft nog de volgende opmerkingen/voorwaarden/aandachtspunten:*

#### *Tav de loopbrug*

- Het uit te nemen raam bij de aanlanding van de loopbrug in het de Stuersgebouw museaal opgesteld wordt in de ruimte waar deze is uitgenomen;
- De RVS strook om de aanlanding is niet akkoord, hier moet een dak eigen materiaal worden toegepast zoals lood of zink;

*Deze voorwaarden zijn als voorschriften opgenomen in de ontwerp vergunning (voorschrift 37, onder monumentendeel)*



**Advisering Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)**

*In haar advies van 10 april 2024 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed positief geadviseerd over de nieuwbouw en de transformatie van het Sociëteitsgebouw. De Rijksdienst adviseert negatief ten aanzien van de luchtbrug. In het ontwerp besluit (pag 19 en 20) is gemotiveerd aangegeven waarom van dit advies wordt afgeweken en het advies van de WMC wordt overgenomen.*

*Over de luchtbrug adviseerde de RCE in 2010 (referentie AWT 2010 72) en op 23 februari 2023 (referentie 1217301) eerder negatief. De Rijksdienst verwijst voor de inhoudelijke bezwaren en een uiteenzetting van het aantasten van cultuurhistorische waarden naar deze adviezen. In de nu voorliggende plannen voor de luchtbrug is ten opzichte van het oude plan de aantasting van waarden niet fundamenteel gewijzigd aldus de Rijksdienst. Uitgaande van de cultuurhistorische waarden van de beide monumenten en het beschermde stadsgezicht concludeert de Rijksdienst dat een luchtbrug op deze plek niet wenselijk is. Op de definitieve uitwerking van de luchtbrug wordt daarom verder niet ingegaan.*

**Gemotiveerd afwijken van advies RCE**

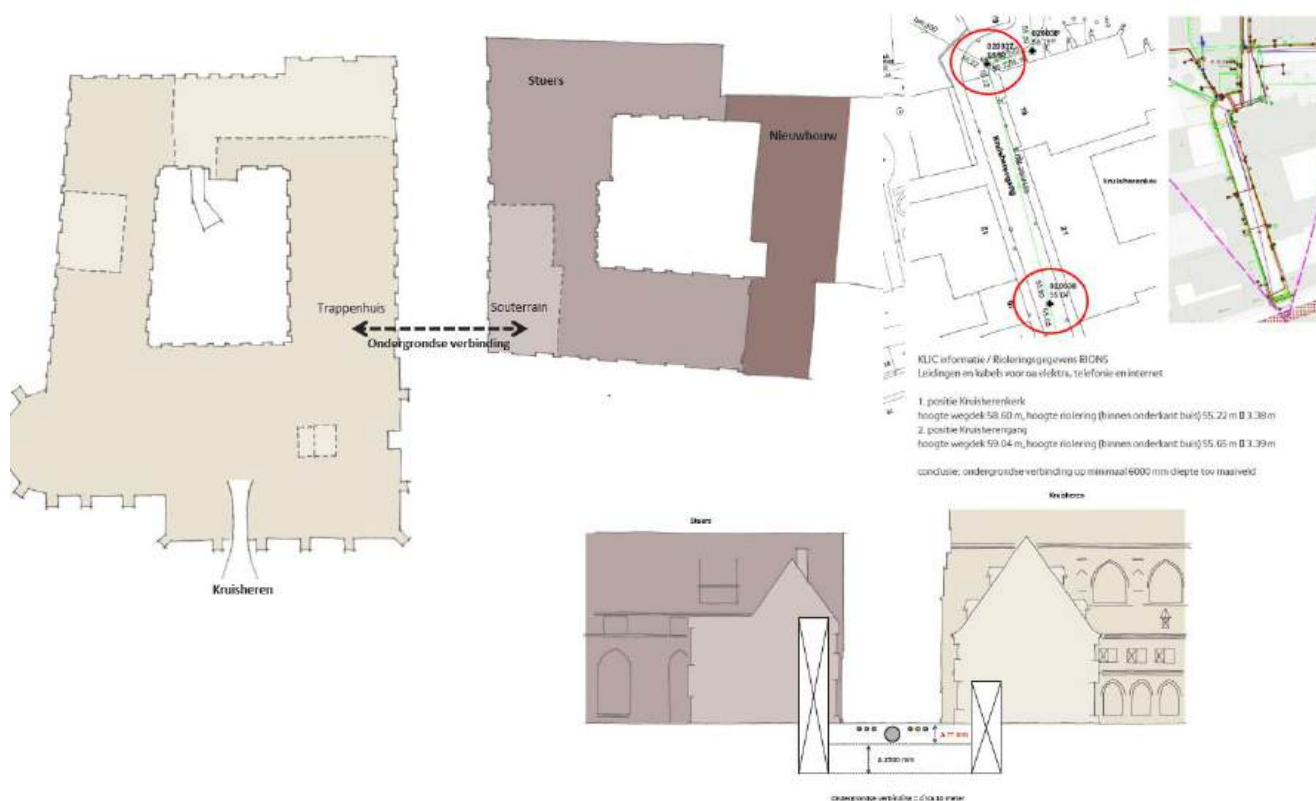
*Opgemerkt wordt dat van het advies van de Rijksdienst in casu gemotiveerd wordt afgeweken; de onderbouwing zoals reeds opgenomen in het ontwerp besluit omgevingsvergunning (pag 19 en 20) wordt nog met onderstaande overwegingen aangevuld.*

**Weerlegging Zienswijzen Luchtbrug (aanvullend op onderbouwing ontwerp besluit)**

### Onderzoek naar ondergrondse tunnel

*Er is in eerste instantie uitgebreid onderzoek gedaan naar het ondergronds aanleggen van een verbinding tussen het Kruisherenhof en het “de Stuersgebouw”.*

*Indien er ondergronds een tunnel gerealiseerd dient te worden, komt de onderzijde van de tunnel (netto) op 6 meter onder het maaiveld te liggen. Dit is een gevolg van de aanwezige riolering die op een diepte van 2,60 meter onder het maaiveld ligt waardoor een onder de riolering aan te leggen tunnel met bovenzijde minimaal op 2,80 onder maaiveld aangebracht dient te worden.*



*Dat houdt in dat de constructie van de tunnel onder de kelders van beide gebouwen komt te liggen. Er dienen dus nieuwe kelders onder het niveau van de bestaande kelders gerealiseerd te worden. De instandhouding van de oude fundamenteën van de beide gebouwen is zeer omslachtig (beperkte werkruimte), erg kostbaar (tijdrovend, er moet gefaseerd gewerkt worden, er zijn nog onbekende obstakels) en bovenal is de kans op schade aan de bestaande gebouwen (door zettingen) niet uit te sluiten.*

*Er zijn diepe grondkerende constructies nodig zoals groutwanden, damwanden of palenwanden die de tunnel in de straat mogelijk maken. Onder de gebouwen kunnen die constructies niet worden ingebracht en moet er met bodeminjecties (grout) of bevrozing van de bodem gewerkt worden om de bestaande funderingen en gebouwen niet te laten bezwijken.*

*Tenslotte wordt er ontgraven tot op de grindlaag (ca. 6 meter diep) en mogelijk nog wat dieper omdat de bruto hoogte van de constructie wellicht tot in het grindpakket komt. Daar is de kans op invloed van grondwater aannemelijk. Wanneer dat het geval is, zal de noodzaak voor een bemaling ontstaan, wat weer een extra kostenverhogend gegeven is én de kans op schade aan de bestaande gebouwen vergroot.*

*Daarmee wordt het realiseren van deze tunnel erg ingrijpend, kostbaar en risicovol. Vanuit het oogpunt van constructieve veiligheid een af te raden plan.*

*In eerdere overleggen en planbehandelingen is door de adviseur van Cultureel erfgoed van de gemeente Maastricht (CE) meermaals nadrukkelijk aandacht uitgegaan naar de luchtbrug. In de basis kan namelijk gesteld worden dat een dergelijk element niet thuishoort in deze monumentale omgeving. Ook kan dit als een wezensvreemd element beschouwd worden in relatie tot de klooster(eske) omgeving alwaar deze onderdeel van gaat uitmaken. Dit is dan ook een van de belangrijkste redenen dat de RCE hier negatief op geadviseerd heeft. Dergelijke wezensvreemde elementen kunnen daarentegen echter ook juist een extra kwaliteit of nieuwe dimensie aan een monument geven, te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan: de “boekenflat” in de Dominicanerkerk, de ombouw van de Andrieskapel maar ook de entree van Kruisheren. Stuk voor stuk zijn ook dit wezensvreemde elementen binnen hun hoog monumentale omgeving, echter wel een van bijzonder hoge kwaliteit.*



Dominicanerkerk



Andrieskapel



Kruisherenhotel

*Vanuit deze achtergrond is door CE nadrukkelijk gesteld dat de luchtbrug niet louter een oversteek c.q. verbinding tussen 2 gebouwen mag zijn maar dat hier meer betekenis van moet uitgaan en vooral dat deze alhier een meerwaarde zal gaan vormen. In het nu voorliggende voorstel wordt de*

*loopbrug tot ver in het interieur doorgetrokken en kan de luchtbrug beschouwd worden als dé verbinder tussen de Gotische stijl van het Kruissherenklooster enerzijds en de neo-Gotische stijl van het de Stuersgebouw anderzijds. Qua uitstraling en materialisering wordt aansluiting en inspiratie gezocht bij de sculpturale ingangspartij van het Kruissherenhotel. Op basis van de uitgewerkte stukken en vooral de impressies van ex- en interieur is CE er absoluut van overtuigd dat dit een uniek kunststuk gaat vormen. De luchtbrug zal nu namelijk geen 'wezensvreemd' maar eerder een 'wezenlijk' onderdeel gaan uitmaken van de monumentaliteit van dit complex. Vanuit die redenering kan met dit voorstel ingestemd worden.*

*Ook met de aanpassingen die aan beide gebouwen in dit kader doorgevoerd moeten worden, zijnde het maken van een sparing in het dak van het Kruissherenhotel en verwijderen van een gevelopening aan de zijde van het de Stuersgebouw, kan ingestemd worden. Bij de laatstgenoemde betreft het een origineel gevelkozijn met een hoge monumentwaarde (cat.1). Omdat met de rest van de gevelkozijnen uiterst zorgvuldig wordt omgegaan kan hier, ondanks dat dit een verlies aan waarde betekent, wel mee ingestemd worden. Overwogen zou nog kunnen worden om niet het gehele kozijn maar 'enkel' de tussendorpels en –stijlen te verwijderen. Het behouden van het houten kader zal vermoedelijk namelijk minder herstellingen aan bestaand muurwerk met zich meebrengen alsook de ondersteuning van het spaarboog metselwerk waarborgen. Een ander voorstel is dat het uit te nemen raam bij de aanlanding van de loopbrug in het de Stuersgebouw museaal opgesteld wordt in de ruimte waar deze is uitgenomen.*

*Oftewel dat het gehele kozijn zorgvuldig wordt uitgenomen en naast de loopbrug in ruimte S1.51 wordt opgehangen.*

*De aanpassingen aan en in de bestaande kloostervleugel die op de slooptekening staan aangegeven kunnen vergeleken worden met de vergunde tekening uit 2003, zijnde de transformatie tot hotel. Op basis hiervan kan afgeleid worden dat alle binnenwanden vanuit die transformatiecampagne afkomstig zijn. Van oorsprong waren dit namelijk grote on-ingedeelde ruimtes (zichtbaar op archieftekeningen uit 1890). Vanuit die redenering kan hier een indifferente monumentwaarde (cat.3) aan toegekend worden. Meest waardevolle element zal nog gevormd worden door het dakbeschoot welke in de plannen van 2003 gehandhaafd bleef. De dakleien zijn uit 2003 afkomstig. Vanwege de kleinschaligheid van de te maken daksparring, i.r.t. de rest van het dakvlak, kan hier mee ingestemd worden.*

*Tot slot wordt aangegeven dat de RCE géén zienswijzen heeft ingediend tegen de onderbouwing om af te wijken van het advies van de RCE.*

### 3.8 zienswijzen

In 3.8 wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen 5 tot en met 15 van hoofdstuk 3, nl:

(Bezwaar 1 tot en met 4; zie onder hoofdstuk 1 bij visie omwonenden)

Zienswijze 5 en 6; zie 3.3 (geen goede stedenbouwkundige inpassing)

Zienswijze 7 en 8; zie 3.1 (onvoldoende belangenafweging)

Zienswijze 9, 10 en 11; zie 3.2 (strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid)

Zienswijze 12; zie 3.5 (behoefte feestzaal niet onderbouwd)

Zienswijze 13; zie 3.4.1 (gebruik door niet-hotelgasten leidt tot extra overlast)

Zienswijze 14; zie 3.6 (kantoorpand kan worden ingezet tbv hotel)

Zienswijze 15; zie 3.7 (luchtbrug is een aantasting van monumentale waarde Kruissherencomplex)

*Aangezien 3.8 een samenvatting betreft van de zienswijzen 5 tot en met 15 wordt volstaan met een verwijzing naar de reacties zoals hierboven gegeven.*

#### 4. klimaatverandering, klimaatbestendige leefomgeving en hittestress

##### Zienswijze 16

Het ontwerp besluit is in strijd met de eisen voor een goede ruimtelijke ordening omdat er geen onderzoek is gedaan naar de cumulatieve eisen van hittestress (objectieve cumulatienotitie). Op het binnenterrein van het De Stuersgebouw ontstaat een hitte eiland als gevolg van de massieve bakstenen nieuwbouw (totaal 4000 m<sup>2</sup>); dit leidt tot een aanzienlijke vermeerdering van de hittestress in deze omgeving, die al als 'oranje' geduid is op kaarten van de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht.

Er worden geen maatregel genomen tegen de gevolgen van hittestress. Dit kan niet worden opgelost door vergroening aan de voorzijde van het Herdenkingsplein.

Het creëren van een gezonde leefomgeving voor bewoners is een van de opgaven zoals aangegeven in de Omgevingsvisie. Het ontwerp besluit gaat geheel voorbij aan het anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering en het voorkomen van hittestress.

In de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027 is een van de doelen het klimaatbestendig realiseren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Per gebied is maatwerk nodig en dat geldt m.n. voor het versteende centrum. Hieraan wordt in het ontwerp besluit geen aandacht besteed. Er hadden in dit verband eisen gesteld moeten worden aan het bouwplan. Nu dit aspect niet getoetst is, kunnen niet alle belangen zijn gewogen.

Er is eveneens geen rekening gehouden met de uitspraak van het Europese hof voor de rechten van de mens d.d. 9-4-2024 die het tot een mensenrecht maakt dat een gemeente effectieve maatregelen treft om schadelijke gevolgen van klimaat veranderingen tegen te gaan.

##### Reactie

*De totale footprint van de nieuwbouw bedraagt 718 m<sup>2</sup>.*

*Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de beleidsparagraaf wat betreft klimaatadaptatie in de ruimtelijke onderbouwing dd 12-11-2024 nader aangevuld.*

##### Provinciale verordening

*In de Wijzigingsverordening provincie Limburg dd 16 december 2022 is opgenomen (par. 2.19 Klimaatadaptatie) dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte.*

*Verwezen wordt naar par. 4.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing.*

##### Gemeentelijk beleid

*De gemeentelijke beleidsbepalingen zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023-2027. Hierin worden de gemeentelijke beleidsdoeleinden op hoofdlijnen beschreven die in de toekomst nog nader uitgewerkt zullen worden voor nieuwe initiatieven.*

*Als algemene uitgangspunten voor het verbeteren van het leefklimaat volgt uit de vigerende*

##### **Omgevingsvisie 2040:**

- Op strategisch niveau is gekozen voor verdichting en behoud van de compacte stad om het omringende landschap te ontzien (bodem en water sturend). En om ontmoeting en*

*mobiliteitstransitie te bevorderen. Belangrijke opgaven die bijdragen aan de omgevingskwaliteit.*

- Op gebiedsniveau wordt gestuurd op instandhouding, versterking en realisatie van robuuste groenstructuren (Kommel, Polverpark, Tapijnpark, binnenterreinen Beyaard, ZustersOnder DeBogen). Maar ook op het vergroenen van de openbare ruimte; vergroenen binnenstad, herinrichten openbare ruimte door verminderen van verharding en aanplant.*
- Op kavel en bouwplan niveau stimuleren we als gemeente subtiele en strategische vormen van vergroening passend bij het historische karakter van ons stadshart. Het gaat daarbij om de toepassing van gevelgroen, dakgroen op uitbouwen binnen de bouwblokken, of het toepassen van bijvoorbeeld begroeide pergola's op parkeerplaatsen.*

*De **Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023 2027** is een strategisch document dat verder uitgewerkt zal worden in concrete (beleids)regels. Uit deze strategie volgt voor wat betreft het voorkomen van hittestress het volgende.*

### **Hittestress**

*Hittestress doet zich voor in gebieden die overdag snel opwarmen en 's-nachts langzaam afkoelen. Meer groen en water in de stad is één van de belangrijkste factoren die kunnen bijdragen aan een trage opwarming en verkoeling in hete perioden. De aanplant van bomen levert de grootste bijdrage aan het tegengaan van hittestress. Waar mogelijk onderzoeken we de kans tot vergroting van de oppervlakte binnenstedelijk groen door ontstening. Bij alle gebiedsontwikkelingen zetten we in op een behoud of versterking van de verkoelende elementen, zoals beplantingen en bomen.*

*Het stadshart van Maastricht kent door zijn historisch gegroeide situatie een beperkter aandeel openbaar groen. Ook het aandeel privaat groen is beperkt doordat binnenruimtes in bouwblokken eveneens zijn volgebouwd en/of opgeofferd voor parkeerruimte. Als gemeente stimuleren we subtiele en strategische vormen van vergroening passend bij het historische karakter van ons stadshart. Het gaat daarbij om de toepassing van gevelgroen, dakgroen op uitbouwen binnen de bouwblokken, of het toepassen van begroeide pergola's op parkeerplaatsen.*

*Met de strategie is in dit project rekening gehouden. Het project voldoet aan deze beleidsdoelen met de diverse maatregelen, die zullen worden getroffen en die in de tekeningen, de ruimtelijke onderbouwing, en het (ontwerp) besluit omgevingsvergunning zijn verwerkt. De maatregelen zijn gelegen op het gebied van water, groen, bouwmaterialen, energieopwekking en zonnepanelen. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van reclamant 1, waar de maatregelen inhoudelijk nader zijn toegelicht.*

### **Uitspraak Europese Hof voor de Rechten van de Mens d.d. 9 april 2024.**

*Het Hof heeft geoordeeld dat Zwitserland "enkele mensenrechten" heeft geschonden door niet genoeg te doen tegen klimaatverandering. Los van het feit dat deze uitspraak zich in eerste instantie richt tot de Zwitserse regering kan dit mogelijk precedentwerking hebben. In de casus uitbreiding kruisherhotel worden echter expliciet de genoemde maatregelen getroffen om de schadelijke gevolgen van klimaatverandering tegen te gaan. Hiermee wordt in overeenstemming gehandeld met de beleidsbepalingen op (inter)nationaal, regionaal en lokaal niveau.*

## **5. financiële haalbaarheid**

### **5.1 Hotelbeleid gemeente Maastricht**

#### **Zienswijze 17**

Verplicht onderdeel bij de vergunningverlening voor nieuwe hotel-initiatieven is de toets aan het gemeentelijk hotelbeleid middels het “Toetsingskader hotels Maastricht”. In dit kader is de financiële haalbaarheid van doorslaggevend belang. Omwonenden zijn van mening dat het plan financieel niet haalbaar is, resp. de haalbaarheidsstudie niet juist is.

Het onderzoek berust op ondeugdelijke gegevens en verder biedt het ontwerp besluit geen garantie dat aan de door ZKA gestelde randvoorwaarden wordt voldaan.

De haalbaarheidsstudie Horwath berust op ondeugdelijke gegevens qua investeringskosten en rentepercentages. De externe beoordeling van dit rapport is niet correct verlopen.

De financiële haalbaarheid geldt als een knock-out criterium; indien de financiële onderbouwing onvoldoende is, kan niet aan het hotelbeleid worden voldaan.

#### **Zienswijze brief 10 september 2024**

Naast de bovenstaande genoemde bezwaren is op 10 september een aanvullende brief ontvangen waarin wordt gevraagd naar een nieuw uit te voeren haalbaarheidsstudie en de toets ervan. Het verzoek om een nieuw uit te voeren haalbaarheidsstudie krijgt naar de mening van omwonenden extra gewicht nu gebleken is dat de bouwkosten voor het vijfsterren Grand Hotel dermate hoog zijn dat een economisch verantwoorde exploitatie onhaalbaar is. Het feit dat het pand in afwachting van een exploitant anti-kraak bewoond wordt spreekt volgens hen boekdelen. In aanbouw cq vergund zijn nog 3 hotels in het Topsegment en om in de huidige omstandigheden daarbovenop een omgevings-vergunning af te geven voor een substantiële uitbreiding in het Topsegment inclusief een zwaar aanvullend programma lijkt onverantwoord.

Deze aanvullende zienswijze is meegenomen in onderstaande beantwoording.

#### **Brief Sahot 24 oktober 2024**

Door een drietal omwonenden wordt ook nog gewezen op een ingekomen stuk van Sahot Maastricht d.d. 24 oktober 2024 over de hotelnota, marktruimteberekening en het hotelbeleid. Men interpreteert deze brief als steun voor de reeds ingebrachte zienswijze dat het voorliggende plan tot uitbreiding van het kruisherrenhotel niet haalbaar zou zijn resp. onvoldoende onderbouwd.

#### **Reactie**

##### Algemeen

*De hotelsector is van belang voor het economische model van Maastricht. Toerisme draagt bij aan de brede welvaart en heeft een positieve economische en maatschappelijke impact. Dat maakt niet dat aan alle initiatieven medewerking kan worden verleend. Het hotelbeleid, dat gericht is op vernieuwing, is restrictief en selectief: de uitbreiding van hotelkamers wordt beperkt door strikte voorwaarden voor nieuwe vestigingen of uitbreidingen. Zo worden alleen op specifieke locaties en bij aantoonbaar vernieuwende concepten (additionele kamers) nieuwe kamers toegevoegd. Daarnaast geldt een ‘harde grens’ in de marktruimte. Het initiatief is langs de lat van dit beleid gelegd en akkoord bevonden, zoals in de eerdere stukken is aangegeven en hierna naar aanleiding van de zienswijzen nog zal worden toegelicht.*

##### Haalbaarheidsstudie

*Bij een uitbreiding van een hotel met meer dan 7 kamers dient een haalbaarheidsstudie aangeleverd te worden. Deze wordt conform het hotelbeleid getoetst door een extern deskundig bureau. In dit*

*geval is bij de aanvraag een door een gespecialiseerd bureau (Horwath) opgestelde haalbaarheidsstudie aangeleverd. Conform hotelbeleid is deze beoordeeld door een extern bureau (ZKA/Ginder) en is deze positief bevonden. Aan deze procedure eis is dan ook voldaan. Uit conclusie rapport Horwath:*

## **8.2 Onderbouwing noodzaak van uitbreiding**

De uitbreiding van Kruisherhotel Maastricht wordt bijzonder kansrijk geacht omdat het extra aantal kamers wordt toegevoegd aan een bestaand concept dat zich in de Maastrichtse markt meer dan bewezen heeft en zelfs een leidende rol kan worden toebedeeld. De uitbreiding aan de bovenkant van de markt speelt nadrukkelijk in op de wensen van zowel het MECC, Maastricht Convention Bureau en Maastricht Marketing.

Het huidige Kruisherhotel Maastricht heeft, ondanks zijn sterke positie in de markt, als vijfsterrenhotel echter (te) beperkte faciliteiten om op de lange termijn succesvol te blijven. Zoals aangegeven in de analyses hierboven is het aantal kamers dat kan worden geboden nogal eens te klein. Ook de vergader- en F&B faciliteiten zijn relatief beperkt en het hotel zou een veel sterkere positie op de markt kunnen neerzetten met een uitbreiding van de beschikbare faciliteiten. Ook vanuit de vraagzijde is aangegeven dat hieraan behoefte is.

*Uit de vervolgttoets ZKA uitbreiding Kruisherhotel Maastricht, onder Beoordeling financiële haalbaarheid: "Wij stellen daarom voor dit 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."*

*Deze voorwaarden worden nadrukkelijk in de vergunning geborgd; er zijn diverse voorschriften in dit verband opgenomen.*

*Van belang is hierbij op te merken dat het in deze niet om een nieuw hotelconcept gaat, maar om de uitbreiding van een bestaand hotel. Het Kruisherhotel heeft een bewezen hotelconcept welke voldoende onderscheidend is gezien de populariteit en bezetting. Het Kruisherhotel is sinds 2017 door Hotelsterren geclassificeerd als vijfsterren hotel (update classificering heeft plaatsgevonden op 15-04-2021). Het bestaande vijfsterren niveau wordt doorgevoerd in de uitbreiding.*

*Er zijn voldoende, actuele en professionele financiële gegevens aangeleverd (dan wel bij de gemeente of rechtstreeks aan ZKA). Indien de gegevens niet volledig zouden zijn, kan ZKA geen beoordeling op de financiële haalbaarheid uitvoeren. Echter ZKA heeft zoals aangegeven een positief advies gegeven (onder voorwaarden).*

*Met de haalbaarheidsstudie is aangetoond dat het bijzondere concept en/of de onderscheidende specifieke voorziening additionele vraag genereert. Dit is sindsdien niet gewijzigd. Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan de uitbreiding van het aantal 5 sterren hotelkamers in Maastricht in relatie tot het toenemende aantal hoogwaardige aantal beurzen en congressen.*

### Deskundigheid bureaus

*Het bureau Horwarth HTL wordt gezien als een deskundig en betrouwbaar internationaal advieskantoor binnen de gastvrijheidssector. Dit kantoor geeft onafhankelijk en specialistisch advies. Vervolgens is de door Horwath aangeleverde studie positief bevonden door ZKA (nu Ginder). Dit is tevens een deskundig en betrouwbaar kantoor en er is geen aanleiding te twijfelen of de uitgevoerde toets niet deugdelijk zou zijn. De haalbaarheidsstudie is verder onderdeel van de toetsing in de regio. Hier is tevens een positief advies afgegeven.*

### Provinciale instemming

*Conform de regionale uitwerking POL Zuid-Limburg is dit initiatief besproken op 03 november 2023 in de themagroep Vrijetijdseconomie. Door de themagroep Vrijetijdseconomie is een positief advies*

*uitgebracht betreffende de uitbreiding Kruisherenhôtel Maastricht. De toevoeging van kantoorfunctie gelegen in de Calvariestraat 4/4A (ca 150 m2) ten behoeve van het Kruisherenhôtel en de Oostwegelgroep is gemeld in het Programmeringsoverleg Werklocaties Maastricht en Heuvelland op 21 november 2023.*

*Ook recentelijk heeft de provincie bij brief van 15 oktober 2024 naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerp besluit aangegeven geen aanleiding te zien een reactie of zienswijze in te dienen omdat de provinciale belangen adequaat zijn door vertaald in het plan.*

#### Toets multifunctionele zaal en restaurant

*De multifunctionele zaal en het hoogwaardig restaurant concept zijn eveneens onderdeel van de haalbaarheidsstudie en getoetst aan de 5 criteria uit de Horecanota zoals die gesteld worden bij nieuwe horecavestigingen.*

- Uniciteit  
Het horecaconcept heeft een eigen karakter en kan worden omschreven als een hoogwaardig 'fine casual' restaurant. Omdat dergelijke restaurants in de directe omgeving niet aanwezig zijn, kan het restaurant een toevoeging zijn aan het bestaande aanbod. Ook zal de directe omgeving (tuin en eigen percelen) worden gebruikt om eigen ingrediënten te kweken. De zaak zal een eigen interieur en eigen uitstraling krijgen doordat de binnentuin en de inrichting van het restaurant met behoud van authentieke elementen wordt ingericht zoals we zien bij het hoofdgebouw van het Kruisherenhôtel.
- Gewild  
Het restaurant richt zich in hoofdzaak op de gasten van het Kruisherenhôtel, maar ook op gasten die op zoek zijn naar goede gastronomie. De gevraagde capaciteit is nodig om zowel de hotelgasten als de niet-hotelgasten te kunnen bedienen. Er zijn op een volle dag in het hotel na de uitbreiding in potentie ca. 220 gasten aanwezig. Het huidige restaurant kan deze capaciteit niet aan. Daarnaast zal het restaurant ook worden gebruikt om het ontbijt aan de hotelgasten te kunnen serveren.  
Naast het restaurant wordt er met een multifunctionele zaal een onderdeel toegevoegd dat nog niet of onvoldoende aanwezig is in de horecamarkt in Maastricht. Deze ruimte vervangt de huidige zaal, die momenteel als (bescheiden) vergaderruimte wordt gebruikt (met een capaciteit van maximaal 20 gasten). Slechts een tweetal andere locaties in Maastricht-oost (Crown Plaza en L'Empereur) hebben een zaalcapaciteit die een grotere zaalcapaciteit hebben. In Maastricht-west zijn dergelijke ruimtes niet voorhanden. Hiermee wordt in een behoefte voorzien. Deze toevoeging kan zorgen voor het aantrekken van een nieuwe doelgroep.
- Kwaliteit  
De vereiste kwaliteit wordt gewaarborgd door de kwaliteit van de producten, de bereidingswijze en de stijl van service. Doordat er gebruik wordt gemaakt van eigen wijngaarden en moestuinen zijn de ingrediënten van beïnvloedbare kwaliteit en in combinatie met de uitstraling van het Kruisherenhôtel wordt aan de kwaliteitseis voldaan.  
In geval de intentieovereenkomst met de Sergio Herman Group niet wordt omgezet in een definitieve samenwerkingsovereenkomst moet een gelijkwaardige overeenkomst worden aangegaan om een gelijkwaardige ambitie na te streven. Gezien de ervaring en bewezen formules als Chateau Neercanne (Michelin-ster), L'Auberge (Michelin <sup>5.1.2e</sup>), Chateau St. Gerlach / Les Salons/ <sup>5.1.2e</sup> (Houthem), Hotel Winselerhof / Pirandello (Landgraaf) zijn er hiermee voldoende kwalitatief goede formules voorhanden.
- Bijzonder  
Het restaurant (en de uitbreiding van het hotel) worden gevestigd in een gebouw van een groot cultuurhistorisch belang en ligt de sfeer in het verlengde van de voormalige kerk, waarin het Kruisherenhôtel nu is gevestigd.
- Locatie  
De uitbreiding van het Kruisherenhôtel is gelegen in het nabijgelegen De Stuers gebouw en door deze uitbreiding is het ook noodzakelijk om het restaurant uit te breiden. Het huidige restaurant is voor het bestaande hotel te beperkt en is de gevraagde uitbreiding noodzakelijk. Tevens wordt aan gezelschappen tot ca. 145 personen (vergadering of viering) de mogelijkheid geboden om dit te doen in de uitbreiding van het Kruisherenhôtel.

*De bijzonderheid van het totaalconcept is gewaarborgd via de voorschriften die zijn verbonden aan de (ontwerp) vergunning. Bij de ingebruikname van de hotelkamers dient het gehele Kruisherenhôtel (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.*

## **5.2 Haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherhotel (Horwath): Financiële haalbaarheid**

De haalbaarheidsstudie Horwath voldoet niet (er ontbreekt een deugdelijke investeringsbegroting) waardoor niet voldaan wordt aan de eis van financiële haalbaarheid.

### **Reactie**

*Op grond van het hotelbeleid wordt bij indiening van de aanvraag een haalbaarheidsstudie aangeleverd die extern wordt beoordeeld. Zie de reactie onder 5.1 wat betreft de door Horwath uitgevoerde studie en de beoordeling daarvan door ZKA.*

*In een latere fase wordt geen nieuwe toets gevraagd wanneer de marktomstandigheden wijzigen. De raad heeft bij het vaststellen van het hotelbeleid besloten dat een haalbaarheidsstudie opnieuw moet worden uitgevoerd als er een zeer afwijkend concept wordt uitgevoerd dan goedgekeurd. Dit is hier niet het geval. Het is dus niet conform de procedure en het gemeentelijke hotelbeleid om een nieuwe haalbaarheidsstudie uit te voeren. Wij zien verder in hetgeen is aangevoerd ook geen reden tot deze actualisatie. Wijzigingen komen voor, niet alleen in bouwprijzen maar ook in gemiddelde bezetting of prijsstijgingen. Zo is sinds 2022 de gemiddelde omzet per beschikbare kamer en de gemiddelde kamerprijs gestegen. De gemiddelde bezetting is ook gestegen in de afgelopen jaren.*

## **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 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.

### **Reactie**

*De gemeente Maastricht toetst de financiële haalbaarheid van een hotelinitiatief door middel van een externe toetsing van de haalbaarheidsstudie. In de haalbaarheidsstudie is dan ook een analyse gemaakt voor de lange termijn investeringswaarde. Deze investeringswaarde zal wellicht door veranderende omstandigheden naar boven of naar beneden afwijken maar conform het hotelbeleid hoeft er geen nieuwe toetsing plaats te vinden en zien wij hiervoor geen noodzaak. Gedurende de ontwikkeling van een initiatief is het niet ongebruikelijk dat bouwkosten en rentepercentages wijzigen (naar boven/beneden). Wij zijn van mening dat het plan uitvoerbaar is.*

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

Bij de beoordeling is het toetsingskader horeca niet juist/volledig ingevuld waardoor de toetsing niet juist heeft kunnen plaats vinden.

### **Zienswijze 18**

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.

### **Reactie**

*Opgemerkt wordt dat de uitbreiding van het hotel getoetst is aan het hotelbeleid. Een extern gespecialiseerd en gerenommeerd bureau heeft de toetsing uitgevoerd en beoordeeld aan de hand van het gemeentelijk hotelbeleid. Naar onze mening is dit advies zorgvuldig tot stand gekomen. We kunnen dus niet mee gaan met deze gedachtegang.*

### **5.5 ZKA toetsen**

Naar de mening van bezwaarmakers zou uit de beoordeling van ZKA blijken dat een gedegen toets niet mogelijk is.

### **Reactie**

*Dit is niet het geval. Een gedegen toets heeft wel degelijk plaats gevonden. 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 én de ZKA Vervolgtoets. Er zijn in dit verband voldoende, actuele en professionele financiële gegevens aangeleverd (dan wel bij de gemeente of rechtstreeks overlegd aan ZKA) om de beoordeling op de financiële haalbaarheid uit te voeren.*

*ZKA heeft een positief advies gegeven onder voorwaarden dat het kwaliteitsniveau en de geboden faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Dit is middels voorwaarden in de omgevingsvergunning geborgd; er zijn diverse voorschriften in dit verband opgenomen. Zie de voorschriften 10 tot en met 13 in het ontwerp besluit.*

10. *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.*
11. *De nieuw te realiseren hotelfunctie behoort bij het gevestigde Kruisherhotel en vormt daarmee één hotelfunctie. Dit komt tot uitdrukking in:  
De fysieke verbinding tussen het hotel in de voormalige kerk en de uitbreiding in De Stuers/ nieuwbouw door middel van een loopbrug  
De hoofdingang van het hotel is de huidige ingang met de koperen tunnel.  
Er is één receptie bij de hoofdingang  
De gezamenlijke hotelkamers met faciliteiten worden als één concept en onder één naam geëxploiteerd.*
12. *Het Kruisherhotel is sinds 2017 door Hotelsterren geclassificeerd als vijfsterren hotel. (update classificering heeft plaatsgevonden op 15-04-2021). Het bestaande vijfsterren niveau wordt doorgevoerd in de uitbreiding:*
  - *Aantal en omvang kamers: 52 kamers:*
    - a. *4 x cosy plus (23,5 m<sup>2</sup> - 37,8 m<sup>2</sup>)*
    - b. *13 x junior suite (21,6 m<sup>2</sup> — 37,9 m<sup>2</sup>)*
    - c. *6 x signature plus (21,5 m<sup>2</sup> — 24,4 m<sup>2</sup>)*
    - d. *27 x signature (15,1 m<sup>2</sup> — 17,9 m<sup>2</sup>) (1x 27,9 m<sup>2</sup>)*
    - e. *2 x suite (42,9 m<sup>2</sup> en 36,3 m<sup>2</sup>)*
  - *Faciliteiten tbv de hotelgasten: fitnessruimten (ca 36 en 45 m<sup>2</sup>), wellness aanbod: sauna (2 x sauna ca 5 m<sup>2</sup>) en massageruimte (ca 16 m<sup>2</sup>)*

- Restaurant met bar is gebaseerd op de capaciteit van het hotel en is tevens toegankelijk voor niet-hotelgasten. Deze zitplaatsen zijn ook nodig als ontbijtruimte voor hotelgasten.
  - Omschrijving concept restaurant (240 m2, excl. keuken en terras): hoogwaardig en fine casual restaurant, gebruik makend van lokale ingrediënten van het eigen landgoed (zoals honing, jam, appelsap, huiswijn uit eigen wijngaard). Hoogwaardig interieur ontwerp. Het restaurant wordt gevestigd in het monumentale deel van de uitbreiding (De Stuers).
  - Multifunctionele ruimte (ca. 170 m2) en 2 separate ruimten (ca 18/19 m2) tbv bijeenkomsten en vergaderingen gelegen op de begane grond van het De Stuersgebouw. Deze ruimten zijn voorzien van audiovisuele mogelijkheden voor divers gebruik (vergadering, lezingen, private dining, expositie ruimte)
13. In geval de intentieovereenkomst met de Sergio Herman Group niet wordt omgezet in een definitieve samenwerkingsovereenkomst moet een gelijkwaardige overeenkomst worden aangegaan om een gelijkwaardige ambitie na te streven. Gezien de ervaring en bewezen formules als Chateau Neercanne (Michelin-ster), L'Auberge (Michelin <sup>5.1.2e</sup> ), Chateau St. Gerlach / Les Salons/ <sup>5.1.2e</sup> (Houthem), Hotel Winselerhof / Pirandello (Landgraaf) zijn er hiermee voldoende kwalitatief goede formules voorhanden.

## 5.6 Voorwaarden markttechnische en financiële haalbaarheid (ZKA).

### Zienswijze 19

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).

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.

#### **Reactie**

*De multifunctionele ruimte en het restaurant zijn getoetst aan het horecabeleid. Zie ook de reactie onder 5.1.*

*Een restaurantconcept is niet toetsbaar middels sterrenclassificatie. Een hotelconcept wel. Het kwaliteitsniveau van de horeca wordt middels vergunning passend bij het vijfsterrenhotel geborgd.*

*De hoogwaardigheid van het restaurant is geborgd via voorschrift 12 en 13 zoals hierboven aangehaald.*

- Een hotelconcept van vijfsterren niveau, te borgen via de vergunning

#### **Reactie**

*Het vijfsterren niveau van het hotel wordt geborgd via de eerder genoemde vergunning voorschriften.*

*Bij de ingebruikname van de hotelkamers dient het gehele Kruisherhotel (bestaand en nieuw gedeelte) geclassificeerd te zijn als vijfsterrenhotel. 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.*

- 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 intentie-overeenkomst. Dit biedt geen enkele garantie dat het door ZKA noodzakelijk geachte hoogwaardig restaurantconcept daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
- 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.

### **Reactie**

*De multifunctionele zaal en het hoogwaardig restaurant concept zijn ook onderdeel van de haalbaarheidsstudie en getoetst aan de 5 criteria uit de Horecanota zoals die gesteld worden bij nieuwe horecavestigingen. Zie ook de reactie onder 5.1*

*Het restaurantconcept is positief getoetst aan de horecanota. Het bestaande Kruisherhotel heeft reeds een hoogwaardig restaurantconcept.*

*In geval de intentieovereenkomst met de Sergio Herman Group niet wordt omgezet in een definitieve samenwerkingsovereenkomst moet een gelijkwaardige overeenkomst worden aangegaan om een gelijkwaardige ambitie na te streven. Gezien de ervaring en bewezen formules als Chateau Neercanne (Michelin-ster), L'Auberge (Michelin 5.1.2e), Chateau St. Gerlach / Les Salons (5.1.2e) (Houthem), Hotel Winselerhof / Pirandello (Landgraaf) zijn er hiermee voldoende kwalitatief goede formules voorhanden.*

- Welke garanties zijn er dat het gehele Kruisherhotel bij de ingebruikname geclassificeerd wordt als vijfsterren hotel?

### **Reactie**

*De bijzonderheid van het totaalconcept is gewaarborgd via de voorschriften die zijn verbonden aan de (ontwerp) vergunning. Bij de ingebruikname van de hotelkamers dient het gehele Kruisherhotel (bestaand en nieuw gedeelte) geclassificeerd te zijn als vijfsterrenhotel. 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.*

- 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?

### **Reactie**

*Het Kruisherhotel is sinds 2017 door Hotelsterren geclassificeerd als vijfsterrenhotel (update classificering heeft plaatsgevonden op 15-04-2021). Het bestaande vijfsterren niveau wordt doorgevoerd in de uitbreiding.*

*Het is aannemelijk dat door het serviceniveau van het huidige/bestaande hotel + het beoogde hoge afwerkingsniveau bij ingebruikname van de uitbreiding het gehele hotel geclassificeerd wordt als een vijfsterrenhotel.*

*Met in achtneming van de classificatie methodiek, het huidige hotel en de uitbreidingsplannen is dan ook de redelijke verwachting dat het gehele hotel geclassificeerd wordt als vijfsterrenhotel.*

- Wat te doen als het hele Kruisherhotel bij de ingebruikname niet geclassificeerd wordt als vijfsterren hotel?

**Reactie**

*Er dient te worden voldaan aan de voorschriften zoals geformuleerd in de vergunning. Het 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**

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 Wijk 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-Maerland (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.

### **Zienswijze 20**

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.

De studie van de financiële haalbaarheid van de uitbreiding van het Kruisherhotel dient opnieuw te worden uitgevoerd met in achtname van hetgeen door omwonenden nogmaals samenvattend wordt aangevoerd.

**Reactie**

*Bij de uitbreiding van het Kruisherhotel is de eigenaar van het pand tevens de ontwikkelaar en de exploitant. Er zijn geen redenen of aanleidingen om aan te nemen dat er verbouwd en gebouwd gaat worden voor leegstand.*

*Bij het Grand Hotel in de Boschstraat heeft de betrokken exploitant zich teruggetrokken. Dit had verschillende redenen maar ook andere redenen dan de bouwkosten. De bouw van het hotel is dan ook klaar behoudens de afwerking en inrichting. Wij hebben vertrouwen dat de ontwikkelaar binnen afzienbare tijd een exploitant vindt die het hotel aan de Boschstraat gaat exploiteren conform de gestelde kaders.*

*De keuze van de ontwikkelaar om het pand aan de Boschstraat anti-kraak te laten bewonen is voor beheer, bewaking en voor de veiligheid. Hierdoor is er iemand in het gebouw, dat is met name in de weekenden van belang voor de ontwikkelaar omdat er dan niemand anders is. Het betreft anti-kraak voor de korte duur.*

*Bij het indienen en de toetsing van de haalbaarheidsstudie waren de initiatieven van der Valk en Kasteel Oost niet bekend. Deze ontwikkelingen zijn niet vergelijkbaar met de uitbreiding van het*

*Kruisherenhotel. Van der Valk heeft niet de ambitie om een 5 sterren hotel te ontwikkelen. Kasteel Oost is een andersoortig initiatief omdat deze niet in de binnenstad van Maastricht is gelegen.*

*Conform de regionale uitwerking POL Zuid-Limburg heeft de themagroep vrijetijdseconomie (VTE) op 3 november 2023 een hernieuwd advies afgegeven. Conclusie: er zijn geen feiten of omstandigheden die leiden tot een ander advies dan dat van 22 februari 2022.*

*Derhalve luidt het advies nog steeds: "Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief."*

*Ook is in de haalbaarheidsstudie verwezen naar bijvoorbeeld het MECC. Dit is onlangs verbouwd en hierdoor in capaciteit van 2500 congresbezoekers vergroot naar 5000 congresbezoekers vergroot. Er kunnen daardoor de komende jaren meer congressen en bijeenkomsten van diverse omvang landen. Daarmee wordt ook de behoefte aan hoogwaardige hotelkamers en voorzieningen in de stad/regio groter. Uitbreiding aan de bovenkant van de markt is in Maastricht wenselijk. Uit onder andere de haalbaarheidsstudie van hotelkamers Maastricht blijkt dat de vraag naar hoogwaardige hotelkamers groeit. Deze groei in hoogwaardige hotelkamers is dan ook van groot belang voor het MECC zodat het aantal (internationale)congressen en de diverse hoogwaardige evenementen en beurzen in de toekomst groeien. Door de vergrote inzet van het Maastricht Convention Bureau in samenhang met de verschillende campussen in Limburg is er een groei in het aantal congressen te zien vanaf 2025.*

*In 2024 voerde Invast Hotels de vierde editie van de Nederlandse Hotelsteden Index (NHI) uit, waarin de prestatiecijfers van hotels in de twintig grootste hotelsteden zijn onderzocht. Dit onderzoek biedt inzicht in verschillen binnen de Nederlandse hotelmarkt. Uit de NHI 2023 blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad (OCC) in Maastricht 75% bedroeg, ten opzichte van een gemiddelde van 72%. De gemiddelde kamerprijs (ADR) was 149 euro, vergeleken met een gemiddelde van 123 euro. Deze cijfers leveren een gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer (RevPAR) op van 112 euro voor Maastricht, tegenover een landelijk gemiddelde van 89 euro. Dit onderzoek toont aan dat de RevPAR het hoogst was in Amsterdam, gevolgd door Maastricht en Utrecht. Op basis van deze cijfers, en in vergelijking met de prestaties van andere grote hotelsteden, kunnen we niet concluderen dat het slecht gaat met de hotelsector in Maastricht.*

*Er wordt procedureel en beleidsmatig dan ook geen aanleiding gezien om een nieuwe haalbaarheidsstudie en bijbehorende toets uit te voeren.*

## **6. Verkeer en parkeren**

### **Zienswijze 21**

De berekening van de verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding is onjuist: er worden 88 verkeersbewegingen per dag in mindering gebracht op basis van het onjuiste uitgangspunt dat de huidige invulling van het Stuersgebouw 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.

### **Reactie**

*De huidige 25 parkeerplaatsen op het binnenterrein genereren een verkeersgeneratie van 88 verkeersbewegingen. Deze 25 parkeerplaatsen horen bij een functie die naar het Herdenkingsplein*

*wordt verplaatst. Hierdoor zijn de 88 verkeersbewegingen niet meegeteld in de verkeersgeneratie van de ontwikkeling uitbreiding Kruisherhotel.*

#### **Zienswijze 22**

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.

#### **Reactie**

*Er zijn geen ongevallen gemeld/bekend bij de gemeente. We erkennen dat het een suboptimale verkeerssituatie is, maar beoordelen dit niet als een onveilige situatie. De relatief beperkte toename van het aantal voertuig-bewegingen leidt ons inziens niet tot een onacceptabele verkeersonveilige situatie. Er is geen sprake van een verkeersovertreding, want het éénrichtingsverkeer op de Abtstraat gaat pas in ná de garage Lenculenhof. Dit is met bebording aangegeven.*

#### **Zienswijze 23**

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.

#### **Reactie**

*Voor het berekenen van de parkeerbehoefte heeft Arcadis correct gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen 2021 Maastricht. In de Nota parkeernormen 2021 wordt onderscheid gemaakt tussen hoofd- en nevenfuncties. Een hoofdfunctie trekt unieke bezoekers aan en wordt meegenomen in de Verkeer- en parkeerberekeningen. Bij een nevenfunctie wordt gesteld dat deze geen unieke bezoekers aantrekt. De bezoekers zijn reeds aanwezig vanwege de hoofdfunctie en worden daarom niet meegenomen in de Verkeer- en parkeerberekening. Het terras is een nevenfunctie van het restaurant. Bij mooi weer zitten bezoekers meer buiten en minder binnen. Bij slecht weer zit men binnen. De break-out spaces zijn een nevenfunctie van de multifunctionele ruimte en/of het kantoor.*

#### **Zienswijze 24**

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

### **Reactie**

*In de Nota Parkeernormen 2021 wordt (op p. 15) beschreven dat de normatieve parkeerbehoefte het uitgangspunt vormt voor de bepaling van het aantal benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen. De normatieve parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de auto- en fietsparkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3 en 6 van de nota.*

*Om de normatieve parkeerbehoefte te berekenen dient voor iedere te realiseren functie de berekening: functie \* parkeernorm te worden uitgevoerd. Nadat deze berekening is uitgevoerd, wordt een eventuele bestaande parkeerbehoefte gesaldeerd.*

*Ook in het geval van een bestaande parkeerbehoefte wordt een normatieve parkeerbehoefte bedoeld, om daarmee op evenredige wijze de toename in behoefte te kunnen bepalen. Dit principe is in de Verkeer- en parkeertoets van Arcadis correct toegepast.*

*De volledige parkeereis bedraagt 78 parkeerplaatsen. Deze wordt opgelost door gebruik te maken van parkeergarage Lenculenhof (bij Servatius). Ontwikkelaar heeft de totale parkeerbehoefte van 78 parkeerplaatsen vastgelegd in huurcontracten en een intentieovereenkomst met parkeergarage Lenculenhof Servatius). Deze intentieovereenkomst zal nog worden omgezet naar een definitieve overeenkomst.*

### **Zienswijze 25**

Het ontwerpbesluit is in strijd met de Nota Parkeernormen 2021 omdat in de verkeerstoets geen reële oplossingen worden geboden om te voorzien in de extra parkeerbehoefte. Als niet reëel wordt door omwonenden gezien:

- 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 niet bij een vijfsterrenhotel en het is 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.
- 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 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.

### **Reactie**

*De extra parkeerbehoefte die de uitbreiding van het kruisherhotel genereert, wordt opgelost in de parkeergarage Lenculenhof; dit is inclusief het bezoekersparkeren. Bezoekers van het restaurant of de multifunctionele ruimte staat het vrij om zelf te bepalen of ze gebruik maken van de parkeergarage Lenculenhof of dat ze gebruik maken van de openbare parkeervoorzieningen in de binnenstad. De shuttle service bij Chateau Neercanne is een aanvullende service bovenop de geboden parkeeroplossing.*

*De 8 parkeerplaatsen bij het huidige kruisherhotel zijn bestemd voor kort parkeren en zijn daarom buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de parkeerbalans en parkeeroplossing. Het eventueel onrechtmatig parkeren op het plein is een apart vraagstuk en behoort niet tot de uitbreiding van het Kruisherhotel.*

*De parkeeroplossing waar de initiatiefnemer in wil voorzien voldoet aan het voorgeschreven parkeerbeleid vanuit de Nota Parkeernormen 2021.*

*Indien in de toekomst zou blijken dat er toch parkeerdruk is, zijn dan verschillende oplossings-richtingen voorhanden:*

- *Initiatiefnemer heeft aangegeven dat bij piekmomenten door werknemers geen gebruik zal worden gemaakt van de parkeerplekken Lenculenhof, zodat dan alle plaatsen ten behoeve van bezoekers kunnen worden ingezet.*
- *Ook kan daarbovenop gebruik worden gemaakt van openbare parkeergarages zoals dat bij enkel restaurant bezoek ook elders gebruikelijk is.*
- *Bij grote piekmomenten kunnen de 110 parkeerplekken bij Chateau Neercanne nog extra worden ingezet, enkel indien dit noodzakelijk zou blijken. Wij gaan daar vooralsnog niet van uit omdat aan de norm wordt voldaan.*

### **Zienswijze 26**

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 voor 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 zekerheid en is daarom onvoldoende.

### **Reactie**

*Er is een intentieovereenkomst gesloten voor het afnemen van 16 extra parkeerplaatsen bij de parkeergarage Lenculenhof voor minimaal 10 jaar. De uitbreiding van Kruisherhotel is pas in 2026 afgerond, hierdoor is akkoord gegaan met een intentieovereenkomst met aanvullend een plan B. Mochten bij piekmomenten niet voldoende plaatsen beschikbaar zijn bij parkeergarage Lenculenhof, dan kunnen deze opgevangen worden op het parkeerterrein van Chateau Neercanne door middel van valet-parking. Deze afspraken zijn eveneens vastgelegd middels voorschriften in de omgevingsvergunning. Het is onredelijk een partij nu al huur te laten betalen voor parkeerplaatsen die pas over 2 jaar gebruikt worden.*

*De intentieovereenkomst moet worden omgezet naar een huurovereenkomst vóór de ingebruikname van de uitbreiding van het hotel. In de vergunning is dit ter borging als voorschrift opgenomen; ook is opgenomen dat de overeenkomst moet worden voorgelegd aan de gemeente Maastricht ter goedkeuring.*

### **Zienswijze 27**

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 wordt gecreëerd voor de parkeerplaatsen die komen te vervallen. Compenserende parkeergelegenheid dient te worden gecreëerd voor:

- De 25 parkeerplaatsen die vervallen op het binnenterrein van het Stuersgebouw; Aan deze parkeerplaatsen blijft eenzelfde behoefte bestaan.
- 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.

### **Reactie**

*De 25 parkeerplaatsen op het binnenterrein van het Stuersgebouw komen te vervallen, waardoor de huidige partij hier niet langer gebruik van kan maken. De huidige partij zal elders moeten voorzien in een passende parkeeroplossing. Deze verantwoordelijkheid is niet toe te rekenen aan de ontwikkeling van de uitbreiding Kruisherhotel. De redenering dat een deel van de kruisherengang autoluw wordt en dat hierdoor parkeerplaatsen komen te vervallen delen wij niet. Dit valt bovendien buiten de reikwijdte van deze procedure.*

*Het beleid van de gemeente is overigens gericht op het realiseren van parkeren voor bezoekers op afstand, aan de randen van de stad. Dit betekent dat de komende jaren steeds meer openbare parkeerplaatsen in de binnenstad die ingezet worden voor bezoekersparkeerplaatsen komen te vervallen.*

## 7. Milieuaspecten

### Zienswijze 28

De aangehouden richtafstand van 0 meter tot de aangrenzende woonwijk Herdenkingsplein is onjuist. De achterzijde van de uitbreiding van het Kruisherenhof 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 Kruisherenhof 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. Verwezen wordt nog naar de uitspraak inzake het bestemmingsplan Palace Wijk e.o.

### Reactie

*Er is in de onderhavige casus niet enkel uitgegaan van een beoordeling op basis van de richtafstanden maar er zijn juist diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met het geluidluwe gebied aan het Herdenkingsplein en waarmee wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon en leefklimaat.*

### Richtafstanden en stappen VNG Brochure

*Voor de akoestische afweging (in geval van o.m. de buitenplanse afwijking) wordt aangesloten op het afwegingskader van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Het toetsingskader bestaat uit vier stappen:*

- Stap 1.  
*Als de richtafstand voor het aspect geluid past binnen de richtafstand van de toelaatbare milieucategorie, kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven: buitenplanse ontheffing is mogelijk.*
- Stap 2 (als stap 1 niet toereikend is).  
*Vanaf stap 2 is een akoestisch onderzoek nodig.  
Buitenplanse inpassing is mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen die niet meer bedraagt dan in onderstaande tabel is aangegeven.*

Tabel 7.1: toetsingskader stap 2.

| Omschrijving                         | Rustige woonwijk |       |       | Gemengd gebied |       |       |
|--------------------------------------|------------------|-------|-------|----------------|-------|-------|
|                                      | Dag              | Avond | Nacht | Dag            | Avond | Nacht |
| Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau | 45               | 40    | 35    | 50             | 45    | 40    |
| Maximaal geluidniveau                | 65               | 60    | 55    | 70             | 65    | 60    |
| Indirecte hinder                     | 50               | 45    | 40    | 50             | 45    | 40    |

- Stap 3 (als stap 2 niet toereikend is).  
*Buitenplanse inpassing is mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen die niet meer bedraagt dan in onderstaande tabel is aangegeven. Het bevoegd gezag dient*

*echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Het bevoegd gezag kan daarbij gebruik maken van gemeentelijk geluidbeleid, indien de te verwachten geluidbelasting voldoet aan de in dat gemeentelijk geluidbeleid vastgestelde grenswaarden voor het betreffende gebied.*

*Tabel 7.2: toetsingskader stap 3.*

| Omschrijving                                          | Rustige woonwijk |       |       | Gemengd gebied |       |       |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------|-------|----------------|-------|-------|
|                                                       | Dag              | Avond | Nacht | Dag            | Avond | Nacht |
| Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau                  | 50               | 45    | 40    | 55             | 50    | 45    |
| Maximaal geluidniveau                                 | 70               | 65    | 60    | 70*            | 65    | 60    |
| Indirecte hinder                                      | 50               | 45    | 40    | 65             | 60    | 55    |
| *Exclusief piekgeluiden door aan- en afrijden verkeer |                  |       |       |                |       |       |

- Stap 4 (als stap 3 niet toereikend is).  
*Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse afwijking doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.*

### Casus

*Het toetsingskader omvat aldus een stappenbenadering, waarbij in stap 1 uitgegaan wordt van richtafstanden en waarbij in een eventueel vervolg, de stappen 2 t/m 4 de feitelijke geluidssituatie wordt getoetst aan streefwaarden. De normstelling wordt gebaseerd op het gebiedstype van de omgeving. Wat betreft de in deze aan te houden afstanden geldt op grond van de VNG brochure een richtafstand van 10 meter. In een gemengd gebied kan deze afstand worden teruggebracht tot 0 meter.*

*Omdat in deze situatie binnen de afstand van 10 meter woningen zijn gelegen zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd conform stap 2 van de VNG Brochure. Hierbij zijn alle relevante woningen nabij het plan meegenomen. Verwezen wordt naar de geluidparagraaf (5.10) in de ruimtelijke onderbouwing, de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing waarin deze rapporten zijn opgenomen en de eerdere toelichting in deze zienswijzenrapportage (pag. 10/11).*

*Uit het nadere akoestisch onderzoek van 6 november 2024 is gebleken dat voor een gering aantal woningen (Kommel 18-24, Kruisherengang 6A/D) in de avondperiode niet aan de voorkeurs-grenswaarde wordt voldaan; middels nader onderzoek (zie stap 3 hierboven) is aangetoond waarom deze geringe overschrijdingen in deze situatie acceptabel wordt geacht. In dit verband zijn maatvoorschriften in de definitieve omgevingsvergunning opgenomen. Het aanvullende akoestische onderzoek is overigens niet relevant voor de woningen die met de achtergevels liggen aan het Herdenkingsplein en Calvariestraat. Daar wordt aan alle grenswaarden van stap 2 (rustige woonwijk) voldaan.*

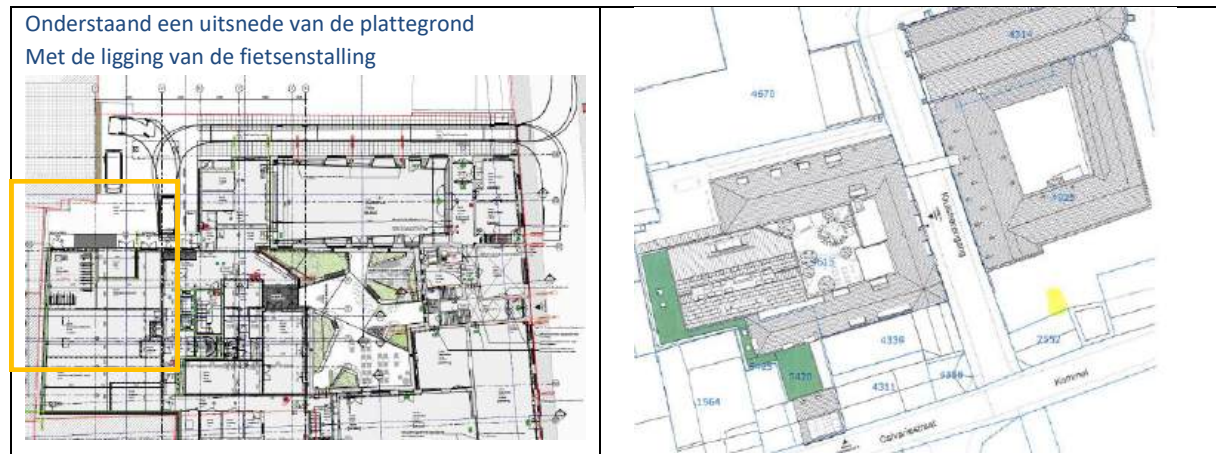
### Geluidluw

*Voor de situering van de woningen aan de achterzijde (Herdenkingsplein) is zoals aangegeven uitgegaan van de strengere normen die gelden voor een rustige woonwijk. Dit betekent dat men in het akoestisch onderzoek bij de woningen die met de achtergevels liggen aan het Herdenkingsplein en Calvariestraat niet is uitgegaan van de standaard-geluideisen, maar is uitgegaan van de normen die gelden in een rustige omgeving als weergegeven in tabel 7.1. (dwz een 5 dB(A) lagere waarde oftewel 45 dB(A) in de dag, 40 dB(A) in de avond en 35 dB(A) in de nacht). Aan deze strengere normen die gelden voor een stil gebied wordt voldaan. Daarmee is aangetoond dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe situatie goed is.*

### Fietsenstalling

*Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er behoefte is aan 20 fietsparkeerplaatsen (10 voor het hotel, 5 voor het restaurant, 4 voor de multifunctionele ruimte en 1 voor de kantoorfunctie).*

*Van deze 20 fietsparkeerplekken zijn er 4 benodigd voor de multifunctionele ruimte. Om tegemoet te komen aan de zienswijze zullen deze plekken niet meer in de fietsenstalling aan de achterzijde worden gesitueerd (onderstaande afbeelding links) maar worden voorzien ter plaatse van de gele markering op onderstaande afbeelding rechts (naast bestaande Kruisherengang aan de Kruisherengang).*

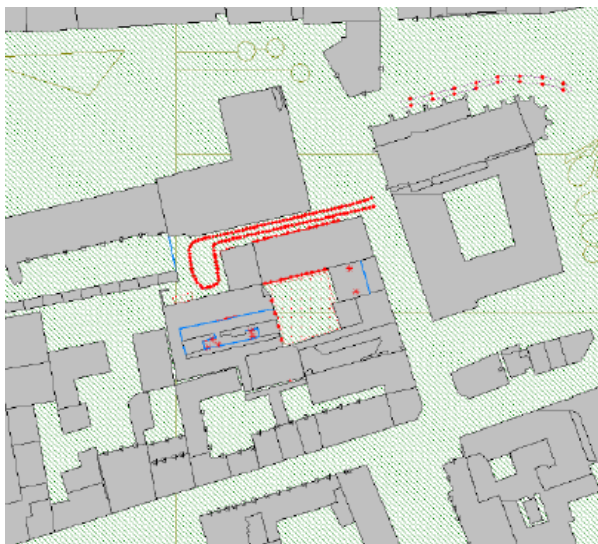


*Om de overlast van bezoekers van de multifunctionele ruimte nog verder in te beperken zullen er voorwaarden in de vergunning worden opgenomen, nl. dat het niet is toegestaan dat de bezoekers van een evenement waarbij muziekgeluid een rol speelt de fiets stallen in de fietsenstalling.*

### Akoestisch onderzoek

*In bijlage 9 is het akoestisch onderzoek "Geluiduitstraling naar omgeving – Activiteitenbesluit milieubeheer" met kenmerk SLM020721.NOT005v7 opgenomen. Dit onderzoek is gebaseerd op de geluiduitstraling van het bedrijf tijdens de maximaal representatieve bedrijfssituatie (RBS). Deze RBS is de bedrijfssituatie waarbij de voor de geluidsproductie relevante omstandigheden kenmerkend zijn voor de bedrijfsvoering bij volledige capaciteit.*

*In hoofdstuk 3.2 van het onderzoek is een overzicht opgenomen van de akoestisch relevante bronnen voor de RBS. In de navolgende figuur is een grafisch overzicht opgenomen van het rekenmodel met bronnen en toets punten (zie figuur 4 akoestisch onderzoek).*



### Rekenresultaten

*In hoofdstuk 5.1 van het onderzoek zijn de rekenresultaten gepresenteerd voor de langtijdgemiddelde beoordelings-niveaus voor enkele maatgevende toetspunten (punten met de hoogste geluidbelasting). De gedetailleerde resultaten voor alle toetspunten zijn opgenomen in bijlage 3 van het onderzoek.*

*In het onderzoek is rekening gehouden met de laad- en losactiviteiten en met het muziekgeluid vanuit de multi-functionele ruimte voor een 3-tal spectra. In tabel 7 gaat het om het spectrum house, in tabel 8 om het spectrum dance en in tabel 9 om het spectrum popmuziek.*

*Indien er sprake is van muziekgeluid dan dienen de deuren die direct toegang geven tot de buitenlucht gesloten te blijven. Deze deuren dienen als nooduitgang, hetgeen ook in de voorschriften van de vergunning is opgenomen.*

*Zoals uit de tabellen blijkt voldoen de rekenresultaten, inclusief de laad- en losactiviteiten, ter plaatse van de achtergevels aan de waarden die gelden voor een rustige omgeving van tabel 7.1.*

*In hoofdstuk 5.2 zijn de rekenresultaten opgenomen voor de maximale geluidniveaus voor enkele maatgevende toetspunten (punten met de hoogste geluidbelasting).*

*Maximale geluidniveaus als gevolg van laden en lossen zijn niet inzichtelijk gemaakt. Op basis van het Activiteitenbesluit zijn deze in de dagperiode uitgesloten van toetsing. Daarnaast betreft het een bestaande in- en uitrit waar ook in de bestaande situatie laad- en losactiviteiten plaatsvinden. Er wijzigt niets ten opzichte van de bestaande situatie.*

*Om de geluidsoverlast vanwege de laad- en losactiviteiten zoveel als mogelijk te reduceren is desalniettemin afgesproken dat dergelijke activiteiten alleen in de dagperiode zullen plaatsvinden. Dit is middels voorschrift in de definitieve vergunning worden geborgd*

### **Zienswijze 29**

Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening in het kader van verstoring in het geluidluwe gebied achterzijde Herdenkingsplein. Het gemeentelijk eindadvies (principeverzoek) 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.

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.

### **Reactie**

*Verwezen wordt naar bovenstaande reactie onder Zienswijze 28. Alle genoemde aspecten zijn onderzocht en meegewogen.*

*Uit het in bijlage 9 opgenomen akoestisch onderzoek inzake de geluiduitbreiding naar de omgeving – Activiteitenbesluit milieubeheer, blijkt uit de in bijlage 3 opgenomen rekenresultaten dat ter plaatse van woning 1 t/m 8 (achtergevel Herdenkingsplein) en won 20.1 t/m 24.3 (achtergevel Calvariestraat) de gevelbelasting voldoet aan de normen voor een rustige omgeving, zie tabel 7.1.*

*Er wordt voldaan aan de geluideisen voor geluidluw gebied en daarmee is aangetoond dat in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.*

### **Zienswijze 30**

Een ingang van de feestzaal aan de steeg zal leiden tot directe overlast voor omwonenden aangezien deze steeg direct grenst aan de achtertuinten van de woningen aan het Herdenkingsplein waar ook de slaapvertrekken 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 een geluidversterkend effect heeft en als klankkast zal fungeren richting de geluidluwe achterzijde van het Herdenkingsplein, hetgeen zeker 's avonds en 's nachts leidt tot directe overlast voor omwonenden.

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

### **Reactie**

#### ***Stemgeluid van vertrekkende gasten via zij ingang.***

*Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Overeenkomstig artikel 2.18 lid 1 sub a blijft bij het bepalen van de geluidsniveaus het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, buiten beschouwing tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein. De steeg waarop de zij ingang uitkomt, is onverwarmd en onoverdekt en kan, gezien het direct zicht op de openbare weg, niet beschouwd worden als een binnenterrein. (zie ook de eerdere afbeelding van de situering van de zij-ingang op ca 40 meter van de perceelsgrens van het belendende perceel aan het Herdenkingsplein 13, par. 3.4) Om die reden is het komen en gaan van gasten via die ingang bij de toetsing inzake het Activiteitenbesluit buiten beschouwing gelaten.*

*Door WSP is in het kader van de goede ruimtelijke ordening (en het aantonen van een goed woon- leefklimaat) wel een aanvullend akoestisch onderzoek gedaan naar de geluiduitbreiding bij gebruik van de zij ingang, zie notitie SLM020721.NOT007 van 22 mei 2024. Uit de in bijlage 2 opgenomen rekenresultaten blijkt dat de gevelbelastingen voldoen aan de waarden behorende bij een geluidluw gebied. Daarmee is aangetoond dat in de nieuwe situatie er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.*

### **Zienswijze 31**

Bij het bepalen van de geluiduitbreiding naar de omgeving en het bepalen van overlast beperkende 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 slaap- vertrekken van de omwonenden zeker 's avonds en 's nachts een belangrijke bron van overlast is.

**Reactie:** Zie punt 28 onder kopje fietsenstalling.

### **Zienswijze 32**

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.

#### **Reactie**

*Er is een positief advies door de RUD (ODZL) als adviesinstantie afgegeven d.d. 17 april 2024; hierin zijn adviezen aan het Bevoegd Gezag meegegeven ter vertaling in de voorschriften. Voor zover noodzakelijk zijn deze adviezen van de RUD in de voorschriften van de ontwerp vergunning meegenomen: Zie de voorschriften 18 tot en met 23 in de ontwerp vergunning.*

*De zienswijzen fase heeft nog tot aanpassing van het akoestisch onderzoek, een nieuw positief advies van de ODZL d.d. 18 november 2024 en aanscherping van de voorschriften in de omgevingsvergunning geleid. De opmerking, dat deze adviezen niet zijn meegenomen, is dan ook niet juist.*

### **Zienswijze 33**

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.

#### **Reactie**

*In paragraaf 3.2.2 van notitie met onderwerp "Geluiduitstraling naar omgeving – Activiteitenbesluit milieubeheer" met kenmerk SLM020721.NOT005v7, zijn de uitgangspunten voor het stemgeluid als gevolg van omsloten terras opgenomen. Hierin staat dat het omsloten terras geopend is van 09.00 uur tot 23.00 uur.*

*In de voorschriften is opgenomen dat het terras na 23 uur gesloten moet zijn en verder dat er geen muziek mag worden gedraaid. Dit is overeenkomstig de aanvraag, uitgangspunten akoestisch onderzoek en vergunningvoorschriften.*

### **Zienswijze 34**

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.

#### **Reactie**

*De woningen Herdenkingsplein (13A, 13D, 14A, 15A en 15D) zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek en de geluidbelasting op deze woningen is inzichtelijk gemaakt.*

*Voor de rekenresultaten wordt verwezen naar bijlage 3 en voor de ligging van de rekenpunten wordt verwezen naar figuur 4, 5 en de in bijlage 4 opgenomen figuren (met name figuur 1 en 2) van notitie met onderwerp "Geluiduitstraling naar omgeving – Activiteitenbesluit milieubeheer" met kenmerk SLM020721.NOT005v7 van 17 april 2024.*

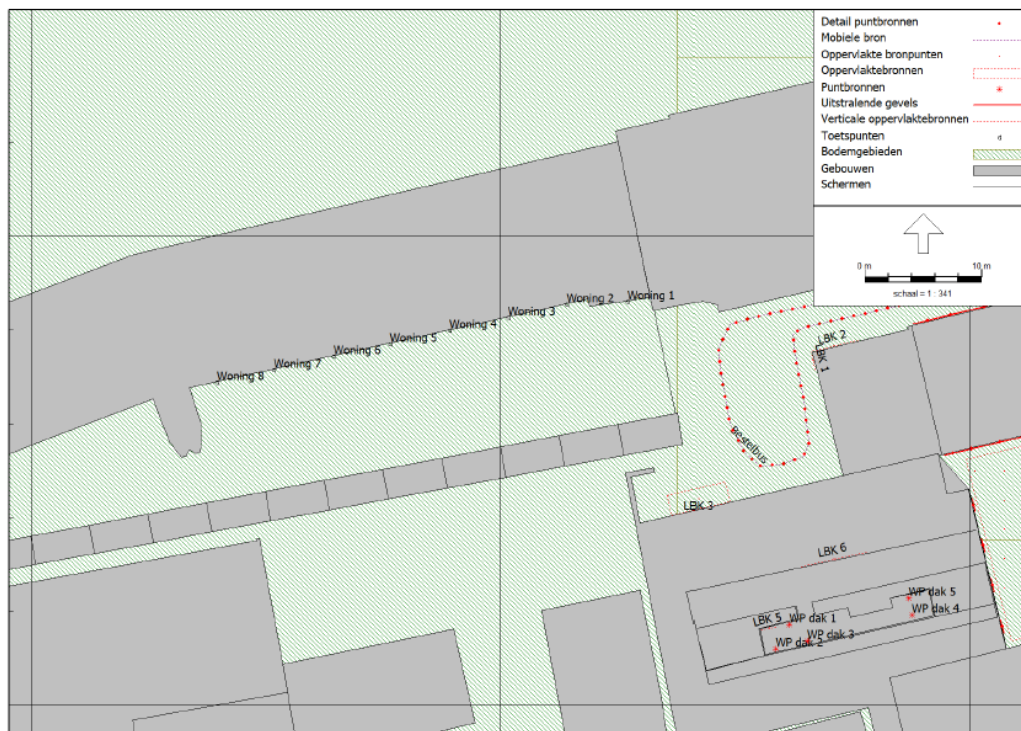
*In figuur 7.3 is een overzicht opgenomen van de toetspunten bij de woningen aan het*

*5.1.2e [redacted], 13<sup>11</sup>, 14A, 15A en 15D.*

*5.1.2e [redacted]: Toetspunt Woning 1\_A, 1\_B en 1\_C;*

*5.1.2e [redacted]: Toetspunt Woning 2\_A, 2\_B en 2\_C;*

*5.1.2e [redacted] en 15 D: Toetspunt Woning 3\_A, 3\_B en 3\_C.*



Figuur 7.3: Ligging toetspunten achtergevel Herdenkingsplein

### Zienswijze 35

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.

### Reactie

*De aanmeldnotitie mer is gebaseerd op de onderliggende rapporten. Uit de onderliggende rapporten blijkt dat voldaan kan worden aan de geldende normen resp. wordt er gemotiveerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wij betwisten dan ook dat de aanmeldnotitie gebrekkig is.*

### Zienswijze 36

Er is niet voldaan aan het gemeentelijk eindadvies principeverzoek waarin staat dat de afschermende beplanting bij Calvariestraat 10 en Herdenkingsplein 13 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 afschermende beplanting middels leibomen enkel bij Herdenkingsplein 13 aangegeven en niet geheel duidelijk. Afschermende 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:

- o 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.
- o Wat is het bladverlies van de leibomen in de winter? Zijn de leibomen dan nog functioneel?

- o Welke consequenties heeft het plaatsen van leibomen voor de lichtinval  
De wettelijk minimaal vereiste afstand van de leibomen tot de erfgrans bedraagt 2 meter.

### **Reactie**

*Beplanting met leibomen binnen twee meter van de perceelsgrens is niet onmogelijk indien de eigenaar van het belendende perceel daarmee instemt. Met de omwonenden zal nader overleg plaats vinden over de soort afschermende beplanting. Indien het plaatsen van leibomen binnen deze afstand op bezwaren stuit, zal in overleg over andere soorten van groenafscherming worden afgesproken, zoals een haag. De haag zal in dat geval vergelijkbaar met bomen van voldoende hoogte zijn. Voor een haag geldt op grond van Burgerlijk wetboek geen minimale afstand wat betreft situering in de perceelsgrens. In de voorschriften van de definitieve vergunning is de voorwaarde voor een groenvoorziening ter plaatse opgenomen.*

### **Zienswijze 37**

In het ontwerpbesluit ontbreekt een oplossing voor potentiële overlast voor omwonenden door parkeerbewegingen en bevoorrading. 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". Bevoorrading (met name laden en lossen) vindt plaats bij de nieuwbouw op korte afstand van de achtertuinen van de woningen aan het Herdenkingsplein, zal aldus tot overlast leiden en vormt wel degelijk een belemmering voor het plan waarvoor nog een oplossing dient te worden gezocht.

### **Reactie**

#### Parkeerbewegingen

*In tabel 2 van het akoestisch onderzoek, zie notitie met onderwerp "Geluiduitstraling naar omgeving – Activiteitenbesluit milieubeheer" met kenmerk SLM020721.NOT005v7, is een overzicht opgenomen van de beschouwde bronnen en de verkeersaantrekkende werking voor de representatieve bedrijfssituatie (RBS). De bijdrage van de verkeersbewegingen in de inrichting is meegenomen in tabel 7, 8, 9 en 10 en wat betreft de verkeer aantrekkende werking wordt verwezen naar de in bijlage 3 opgenomen rekenresultaten. Uit de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de normen opgenomen in tabel 7.1, waarbij voor een gering aantal woningen (Kommel 18-24, Kruisherengang 5.1.2e) in de avondperiode niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan; middels nader onderzoek (zie stap 3 hierboven) is aangetoond waarom deze geringe overschrijdingen in deze situatie acceptabel wordt geacht.*

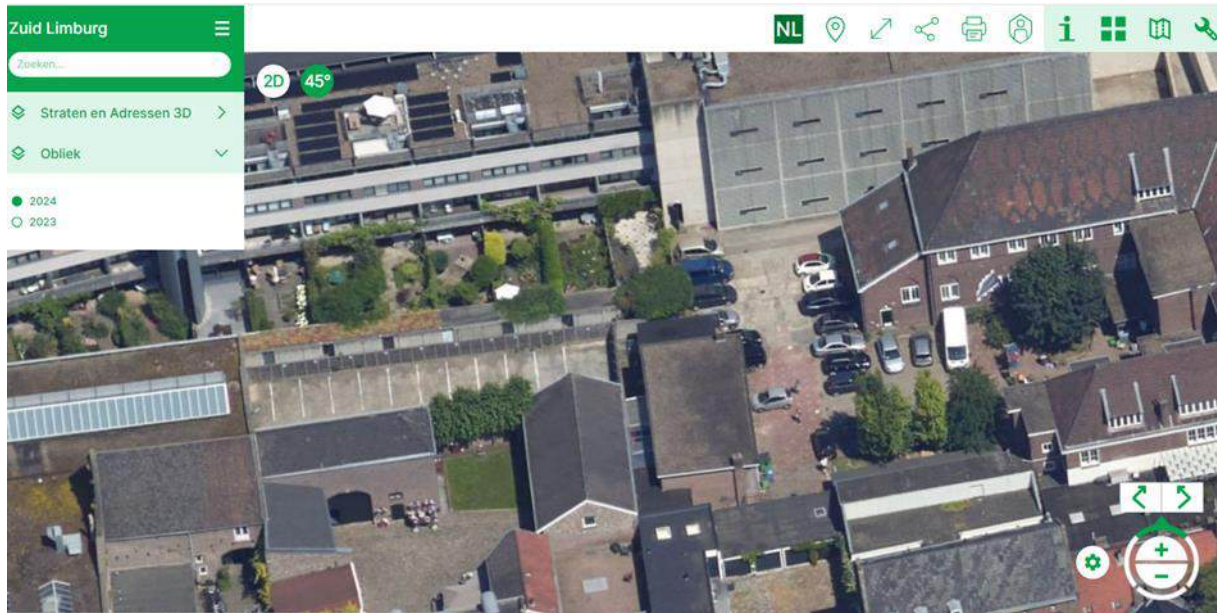
#### Bevoorrading.

*Zie punt 28 onder laad- en losactiviteiten.*

*Om de geluidoverlast vanwege de laad- en losactiviteiten zoveel als mogelijk te reduceren is afgesproken dat dergelijke activiteiten alleen in de dagperiode zullen plaatsvinden. Op grond van het Activiteitenbesluit worden de piekgeluiden vanwege de laad- en losactiviteiten in de dagperiode niet meegenomen.*

*In navolgende afbeelding is een 3D weergave opgenomen van de bestaande situatie. Ter hoogte van de achtertuinen van de woningen aan het Herdenkingsplein staat reeds een muur ter afscheiding van de parkeerplaatsen van het voormalige garagebedrijf Bollen, thans Garage Maastricht en huidige parkeerplaatsen bij het Stuersgebouw. In de toekomstige situatie komen nagenoeg alle*

*parkeerplaatsen bij het Stuersgebouw te vervallen, doch daarvoor in de plaats rijden in de toekomstige situatie in de dagperiode 6 bestelbusjes van en naar de inrichting. Daar het aantal verkeersbewegingen op deze parkeerplaats sterk zal afnemen/in de toekomstige situatie er niet meer is, zal de geluidoverlast afnemen.*



## 8. Bestemmingsplan Centrum

### Wat zegt het actuele bestemmingsplan? Wat zijn de strijdigheden?

*Op grond van het bestemmingsplan Centrum geldt ter plaatse de enkelbestemming Maatschappelijk, Gemengde doeleinden, Verkeer en Wonen en de dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed. Ter plaatse gelden verder diverse aanduidingen: de bouwaanduiding rijksmonument (het De Stuersgebouw), het bouwvlak (om het De Stuersgebouw), de functieaanduidingen beschermd dorpsgezicht, archeologische zone a, en cultuurhistorisch attentiegebied en de gebiedsaanduiding Horeca Overig Centrum C. (Er gelden ook facet BP'nen)*

### 8.1 voorschriften bestemmingsplan

In paragraaf 8.1 worden een aantal zaken als feitelijkheden gesteld en bouwregels inclusief binnenplanse afwijkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan Centrum opgesomd.

#### Reactie

*Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan Centrum de bestaande bebouwing middels een bouwvlak en de bestaande goothoogte via bijlage 3 vastlegt. Omtrent de maximale nokhoogte zijn in het bestemmingsplan geen bepalingen opgenomen.*

*In het ontwerp besluit zijn de strijdigheden van het bouwplan met het planologisch regime aangegeven: er is sprake van strijdigheid met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan aangezien de functie hotel niet rechtstreeks is toegestaan. Ook is sprake van strijd met de bouwvoorschriften omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, het bestaande gebouw wordt uitgebreid en de in bijlage 3 aangegeven goothoogte van 8 meter wordt overschreden.*

*Binnenplannen kan wat betreft bestemming Maatschappelijk worden afgeweken van het verbod tot uitbreiding van bestaande gebouwen ten behoeve van een hogere goothoogte (+4 meter), ten behoeve van het vergroten van de diepte van het hoofdgebouw aan de achtergevel en ten behoeve van het doorbreken van panden. Daarbij moet worden voldaan aan de in het bestemmingsplan opgesomde voorwaarden. Overigens is hierbij geen sprake van een wijzigingsbevoegdheid van het college maar van een binnenplanse afwijkmogelijkheid. De voorwaarden waaraan wordt gerefereerd in de zienswijzen zijn de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om de binnenplanse afwijkmogelijkheid te mogen toepassen. (in casu is sprake van de buitenplanse afwijkingsprocedure, zie hierna onder 8.2)*

*Wat betreft het gebruik als hotel (horeca categorie 5) is in het bestemmingsplan wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er is geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid maar van de bevoegdheid om buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan zoals hierna aangegeven. (Per 1 januari 2024 is onder de Omgevingswet de wijzigingsbevoegdheid vervallen en als binnenplanse omgevingsplanactiviteit onderdeel geworden van het tijdelijk Omgevingsplan)*

## **8.2 (buitenplannen) afwijken bestemmingsplan**

*Het bouwplan overschrijdt de mogelijkheden van de binnenplanse afwijkmogelijkheden, waardoor een buitenplanse afwijking noodzakelijk is om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan. Op grond van artikel 2.12, lid 1, aanhef, onder a, onder 3° van de Wabo kan de gevraagde omgevingsvergunning bij strijd met het bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Zie ook het eerder opgestelde stroomschema 'van aanvraag omgevingsvergunning tot besluit', bijlage 2 bij deze zienswijzenrapportage.*

*De (binnenplanse) voorwaarden zoals geformuleerd in het bestemmingsplan maken inhoudelijk onderdeel uit van de ruime toets aan de goede ruimtelijke ordening en worden derhalve (impliciet) meegenomen en meegewogen bij de uitgebreide buitenplanse afwijkprocedure. Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing, de bijbehorende rapporten en het (ontwerp) besluit waarin dit is opgenomen.*

*Wat betreft de punten onder 1 tot en met 4 genoemd op pagina 53 en 54 van de zienswijzen wordt verwezen naar hetgeen hierover in de eerdere paragrafen is opgenomen (stedenbouwkundige inpassing, woon- en leefklimaat, verkeer en parkeerbalans, belangenafweging, beleidskaders). Wij zijn van mening dat een goede ruimtelijke onderbouwing voorhanden is en geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.*

## **Zienswijzen 38, 39, 40**

*Naast bovenstaande wordt onder zienswijze 38 nog aangegeven dat de uitbreiding wordt gezien als exorbitant ten opzichte van de naast gelegen omgeving/bebouwing.*

## **Reactie**

*De argumenten die hiervoor worden aangehaald zijn reeds beantwoord bij hoofdstuk 3 en 4.*

*Wat betreft de definitie van bouwlaag wordt er nog op gewezen dat volgens het bestemmingsplan daarbij de volgende bouwonderdelen niet worden meegenomen: die delen of ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Overigens is dat voor de constatering van strijdigheden en afwijking van bestemmingsplan niet van*

*wezenlijk belang. Het bouwplan is immers al strijdig met de bouwvoorschriften omdat de uitbreiding op het binnenterrein niet mogelijk is conform bestemmingsplan. Daarover bestaat geen verschil van mening. Van belang is de onderbouwing waarom wij vinden dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, de stedenbouwkundige structuur versterkt, en geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu. Dat is met de onderliggende stukken onderbouwd.*

## **9. Overig**

### **9.1 haalbaarheidsstudie uitbreiding kruisherrenhotel bureau Horwath zienswijze 41**

De haalbaarheidsstudie is meer dan twee jaar oud; niet is onderbouwd dat deze nog actueel is en voldoende rekening houdt met actuele ontwikkelingen zoals ook in de aanvullende zienswijze aangegeven.

#### **Reactie**

*Verwezen wordt naar hetgeen hierover is hoofdstuk 5 is opgenomen.*

### **9.2 realisatie/ingebruikname uitbreiding kruisherrenhotel op middellange termijn zienswijze 42**

In verband met aansluiting stroomvoorziening zou naar de mening van omwonenden aansluiting op het netwerk en daarmee in gebruik name van de uitbreiding van het hotel pas op zijn vroegst in 2028 aan de orde zijn.

#### **Reactie**

*Bij netcongestie kan de netbeheerder de vraag naar en het aanbod van transport van elektriciteit niet (volledig) verzorgen, doordat de capaciteit van het elektriciteitsnet ontoereikend is. Een groot deel van Nederland heeft inmiddels met (een bepaalde mate) van netcongestie te maken. Om dit soort problemen te voorkomen, is het belangrijk om in een zo vroeg mogelijk stadium, waar mogelijk al tijdens het ontwikkelingstraject, met de netbeheerder in gesprek te gaan over de beschikbare capaciteit en de mogelijkheid om een aansluiting te realiseren. Initiatiefnemer is hierover in contact met Enexis (waarbij wordt opgemerkt dat het een bestaande aansluiting betreft).*

*Niet duidelijk is waar het standpunt van reclamanten op wordt gebaseerd. Er zijn geen aanwijzingen dat dit aan de orde is dan wel de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Daarnaast is dit geen belemmering voor het afgeven van een omgevingsvergunning.*

### **9.3 eigendomsgrens zienswijze 43**

Op de tekening van de begane grond (plattegrond) is de eigendomsgrens met de percelen aan het Herdenkingsplein foutief weergegeven.

#### **Reactie**

*De tekeningen behorende bij aanvraag en (ontwerp) vergunning zijn vergeleken met de kadastrale ondergronden die bij de gemeente bekend zijn. Deze tekeningen komen overeen met de kadastrale ondergrond; wij zien geen reden te twijfelen aan de juistheid van de tekeningen.*

## 10. Conclusie

De conclusie dat het ontwerp besluit de grondslag mist voor goedkeuring van het bouwplan wordt niet gedeeld. Er is ons inziens sprake van een goede ruimtelijke ordening, een deugdelijke onderbouwing en afweging van belangen.

Het definitieve besluit zal dan ook in essentie niet wijzigen ten opzichte van het ontwerpbesluit. Wel hebben de zienswijzen aanleiding gegeven tot een nadere aanvulling van de volgende stukken en voorstel tot aanpassing van de voorwaarden in de vergunning:

- Aangepaste en aanvullende tekeningen met betrekking tot de voorwaarden in het ontwerpbesluit van Cultureel erfgoed;
- Aangepast advies van Cultureel erfgoed;
- De ruimtelijke onderbouwing is aangepast/aangevuld met o.a. Klimaatadaptatie, beleidsaspecten, aanvulling groen maatregelen, waterparagraaf;
- Aanpassingen akoestisch rapport;
- Geüpdatete aeriusberekening naar aanleiding van nieuwe berekeningstool;
- Aanpassingen voorschriften met betrekking tot bodemvoorschrift, geluidsvoorschrift, groenvoorschrift en voorschrift fietsenstalling voor bezoekers multifunctionele ruimte.

Voor het overige worden de zienswijzen als ongegrond beoordeeld.

Indien de gemeenteraad akkoord gaat met het raadsvoorstel tot verlening van de definitieve VVGB, kan het college daarna overgaan tot verlening van de definitieve omgevingsvergunning.

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's                      |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 9, 18, 19, 50, 53, 54, 66, 68 |