



Gemeente Maastricht

Maastricht, 12 Juni 2019

Ingek. 13 JUN 2019

Reg. nr.: 2019 17341

**ZIENSWIJZE**  
**m.b.t. de ontwerpverklaring van geen bedenking voor**  
**realisatie Grand Hotel (raadsvoorstel 44-2019)**

Geachte gemeenteraad van Maastricht,

Hierbij de zienswijze van Stichting Argus Buurtplatform m.b.t uw ontwerpverklaring van geen bedenking voor de realisatie van het zogenaamde Grand Hotel aan de Boschstraat 76 (voormalige LIOF-gebouw) en de woningen aan Batterijstraat 13,15,17 incl het binnenterrein.

Inleiding

Het is, voorgaande aan onderstaand inhoudelijke behandeling, wellicht goed U te informeren over de daadwerkelijke invulling van hetgeen onder het kopje "Participatie" in het raadsvoorstel van uw college stond vermeld. De bewoners van zowel de Breulingstraat als ook het gedeelte van de Batterijstraat ten zuiden van de Uitbelderstraat zijn niet uitgenodigd voor de vermelde info-bijeenkomst. Ook Argus Buurtplatform heeft geen uitnodiging ontvangen, alhoewel het buurtnetwerk in samenwerking met de initiatiefnemer, tevens voorzitter van de Joodse gemeenschap in Maastricht in 2015 de Joodse kinderen een veilige speelplek gaf, er in 2017 rondleidingen voor buurtbewoners in de synagoge waren en datzelfde jaar nog een alternatieve invulling voor voormalig Lumiere aan de betrokken wethouders werd aangeboden.

Daarnaast heeft buurt-vrijwilliger Alfons de Laat in zijn journalistieke hoedanigheid als De Verwarde Man voor besluitvorming over de ontwerp verklaring en na ruggespraak met Argus Buurtplatform twee opiniestukken ingebracht. zie bijlagen. De stukken vormen dan ook een integraal van deze zienswijze.

Feitelijkheden

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 slechts 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.

De beoogde lokatie voor het hotel deels (Boschstraat 76) een bestemming Centrum heeft en deels (woningen Batterijstraat 13,15,17 tot en met binnenterrein) een bestemming Wonen hebben bedoeld voor woondoeleinden en deels kantoorfuncties.

De ruimtelijke onderbouwing d.d. 19 Juli 2018, die deel uitmaakt van de motivering van uw besluit is in overeenstemming met de zogenaamde anterieure overeenkomst geheel uitgevoerd en betaald in opdracht van initiatiefnemer, eigenaar c.q. aanvrager van het plan om een hotel te bouwen dat in principe strijdig is met de geldende bestemming.

De gemeenteraad de (ontwerp) verklaring slechts mag weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. ALLE relevante aspecten volgens het raadsvoorstel van het college aan uw raad zouden zijn onderzocht en het initiatief getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.

Het plangebied valt onder Horeca- overige Centrum (C), wat betekent dat bestaande hotels zijn toegestaan, maar nieuwvestiging niet is direct mogelijk is. Gronden met bestemming "Wonen" zijn bedoeld voor woondoeleinden en deels kantoorfuncties. De bestaande goothoogte wordt overschreden door de nieuwbouw. In het raadsvoorstel wordt dan ook terecht geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling zowel qua functie als bouwmassa niet past in het geldende bestemmingsplan.

Uw college van B&W is van mening dat de gewenste situatie (zie raadsvoorstel) bestaat uit het verlenen van medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, omdat (zie "argumenten") alle relevante sectorale aspecten in opdracht en op kosten van de aanvrager zouden zijn onderzocht en aanvaardbaar bevonden.

### **Alternatieven zijn, volgens uw college van B&W, niet van toepassing.**

Volgens Argus Buurtplatform is er niet alleen wat betreft het onderzoek naar alle relevante aspecten m.b.t. goede ruimtelijke ordening, maar vooral ook bij de belangenafweging door uw raad, zie opiniestuk Bedenkingen d.d. 14 April jl., ogenschijnlijk sprake van taakverwaarlozing. Een gewaarschuwd mens telt immers voor twee. Gevolg is dat met vrijwillige inzet deze zienswijze, maar o.a. ook de zienswijzen ingediend door mr. Breukers namens dhr. Schippers, overduidelijke hiaten in het naar onze mening rooskleurige beeld over de realisatie van een 5-sterren plus hotel mogen/moeten worden aangegeven om de leefbaarheid in het Statenkwartier te waarborgen.

#### **1. vijfsterren plus**

Project afwijkings-besluit: "De omvang en het luxe niveau van de kamers, de beoogde kwaliteit en inrichting/ontwerp van de faciliteiten alsmede de aanvullende services zijn absoluut hoogwaardig en onderscheidend. De initiatiefnemer heeft zichzelf ten doel gesteld om het mooiste vijfsterren hotel van Europa te worden."

Voorwaarden voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

"7. Vergunninghouder is verplicht het hotel te exploiteren conform de conceptuele uitgangspunten zoals aangegeven in de aanvraag, meer in het bijzonder in de ruimtelijke onderbouw, zijnde een monumentaal, klassiek, en luxury upscale ingericht hotel in het ABSOLUTE topsegment, vijfsterren plus, met historische rijkdom en benaming....."

"8. deze uitgangspunten mogen na realisatie niet worden veranderd."

"9. vergunninghouder moet in de eerste vijf boekjaren jaarlijks na ingebruikname van het hotel, op specifiek hoogwaardig niveau (minstens vergelijkbaar met een vijfsterren niveau) rapporteren over de wijze waarop hij invulling geeft aan het concept. Vergunninghouder moet in de gewaarmerkte controlerapportage aantonen dat hij het gehele jaar een bij het hoogwaardige niveau passend hoog prijsniveau hanteert, voor zowel de kamers als voorzieningen."

Maastricht heeft al een 5 sterren hotel in het centrum en meerdere in de directe omgeving van de stad. Uit de lokale media valt op te maken dat er momenteel nog verschillende initiatieven op schitterende locaties in de stad bestaan, waar wellicht wel inclusief eigen parkeervoorziening, restaurants etc. zoals eigenlijk gebruikelijk voor (hotel)gasten van dit "niveau".

De vraag is dan ook of een afwijking van het bestemmingsplan voor geplande locaties gerechtvaardigd is gezien de nog beschikbare locaties voor een 5-sterren hotel in de stad en de totaal benodigde bedcapaciteit in dit segment? Goede ruimtelijke ordening betekent immers een afweging voor het gehele plangebied - Maastricht (centrum) en geen overheid's inmenging in de mogelijke kamer-indeling.

Dat de kamers en de aanvullende faciliteiten hoogwaardig en onderscheidend zullen zijn valt vooralsnog moeilijk te betwijfelen. Dat het uitzicht op de bushalte in de Boschstraat en de moeizaam aanrij-route (zie ook ex art 47 RvO vragen van de SP) voor deze speciale gasten van Maastricht met zekerheid niet het beste in onze stad naar boven halen is ook geen kwestie van smaak. In elk geval het verzoek om, ook gezien de betreffende milieu-vervuiling, aandacht te schenken aan de paaltjes aan het begin van de Boschstraat. We moeten er niet aan denken dat een Lamborgini daar per ongeluk blijft steken....

Tot slot mag worden vastgesteld dat in de beschikbare ruimtelijke onderbouwing zelfs niet wordt geprobeerd om in absolute zin, via bijv. het puntensysteem van de hotel-classificatie waarna overigens wel wordt verwezen, aan te tonen dat zelfs zonder restaurant(s) etc. meer dan bijv. 650 punten kunnen worden behaald. Argus buurtplatform onderschrijft dan ook, niet alleen m.b.t. de exploitatie van het geplande hotel en het gegarandeerde prijsniveau, de zienswijze van Alfons de Laat (zie bijlagen).

## 2. Monumentenzorg

Wat betreft monumentenzorg gaat de zorg van Argus Buurtplatform in eerste instantie uit naar de positie van de Welstandscommissie. In het najaar van 2017 is een zienswijze op de welstandsnota ingediend. Met name aandacht gevraagd voor vernieuwde verhouding tussen maatwerk en de macht's verhouding commissie - betrokken wethouder(s). De rekenkamer heeft in haar recente rapportage over de kwaliteit van raadsvoorstellen expliciet aandacht besteed aan de wijze waarop o.a. de toentertijd ingebrachte zienswijzen zijn verwerkt.

Uit de nu beschikbare stukken valt op te maken dat sloop van de woningen aan de Batterijstraat nu aan de orde is omdat de gemeentelijke monumenten door de vorige eigenaar niet volgens hetgeen vergund zijn verbouwd/gerestaureerd. De gemeente blijkt te hebben verwaarloost om de bouwer aansprakelijk te stellen voor de tekortkomingen. Tekortkomingen, die nu nieuwbouw ver boven de oorspronkelijke goothoogte mogelijk maken. Met het intreden van de nieuwe omgevingswet en de achterliggende visie over burgerparticipatie in het achterhoofd, lijkt het in deze casus dan ook onterecht dat de buurtbewoners niet al in een vroegtijdig stadium door de welstandscommissie c.q. ruimtelijke planners van de overheid zijn meegenomen in mogelijke toekomst-visies.

Om een gefundeerd oordeel te kunnen vellen heeft Argus Buurtplatform een WOB verzoek ingediend met de vraag naar het definitieve advies van de welstandscommissie, met name is voor ons buurtnetwerk van belang of hier wellicht sprake is van maatwerk en waarmee het college in 2016 (in principe) mee heeft ingestemd.

Het advies van de Rijksdienst voor cultureel erfgoed is weliswaar positief, maar stelt ook nadrukkelijk de afhankelijk van wijze waarop invulling wordt gegeven aan gemaakte afspraken..Gebruik maken van ontstane situatie, sloop is mogelijk gemaakt door eerdere verwaarlozing van taken, voorspeld niet veel goeds voor de toekomst.

Tot slot blijkt vanuit het oogpunt van welstand ook hier een publiek toegankelijk, verlaagde, binnenplaats aantrekkelijk. Een onderhandeling's middel dat door aanvrager dankbaar is aangenomen. Focus op/zorg voor monumenten die niet alleen klakkeloos voorbij gaat aan de realiteit bij bijv. het voormalige City Centrum, de woonwijk Ceramique of het feit dat de bodem op locatie verontreinigd is, maar vooral geen rekening houdt met de bestaande situatie m.b.t. parkeren c.q. laden&lossen en het horecabeleid. Overigens moet volgens de gemeentelijke voorwaarden een plan worden ingediend bij grondverzet van > 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond. Naar onze mening kan op basis van de huidige onderzoeksgegevens met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden bepaald dat de omvang groter is.

### 3. Parkeren

In het ontwerp van uw college wordt o.a. vergunning verleend aan de sloop van een bouwwerk en het wijzigen/herstellen van een beschermd monument dan wel het slopen van een beschermd monument. Na algehele sloop van de woningen wordt echter een compleet nieuw gebouw op die locatie neergezet. Voor nieuwbouw gelden parkeernormen (zie bijlagen). Parkeernormen waarop door de vorige eigenaar, LIOF, decennia geleden al goed was geanticipeerd.

“Bij het toetsen van (ver)bouwplannen wordt de parkeereis berekend aan de hand van de vastgestelde parkeernormen. De initiatiefnemer moet in het (ver)bouwplan rekening houden met het realiseren van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeereis. Bij een verbouwing telt slechts de toegevoegde parkeervraag mee. Bij een verbouwing telt voor het berekenen van de parkeereis het eventueel reeds aanwezige tekort dus niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen dient in alle gevallen volledig aan de parkeereis te worden voldaan” [Parkeernormen Maastricht 2017]

Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing wel dat er bij de parkeer-berekeningen verwachte personeel en hotelgasten zijn betrokken. het is echter de vraag of ook de gasten van de faciliteiten: “ 3 bovenregionale congres- en vergaderruimten geschikt voor 10 tot 50 gasten.” zijn mee berekend ? In dit kader is Argus van mening dat de beantwoording van SP-vragen buitengewoon arrogant (van toon) overkomt. Tekenend voor de (coalitie-)verhoudingen ? Zie ook samenvatting.

### 4. Laden & Lossen

In verband met verkeer's overlast wordt in de ruimtelijke onderbouwing louter alleen aandacht besteed aan de bevoorrading van het hotel via de Batterijstraat. De verantwoordelijkheid ligt daar t.z.t bij de overtreder - relaties/toeleveranciers van het hotel. Gebrekkige ruimtelijke ordening lokt echter zulke toekomstige overtredingen uit en verlangt dus ook aansprakelijkheid van de planner. Zie zienswijze buurtbewoners Alfons de Laat.

Wat betreft de bouw-periode, mogelijk te zien als een evenement, geldt ook een vergelijkbare gedachtengang als het in essentie gaat om een winstgevende activiteit (mogelijk) op kosten van omwonenden.

Tijdens de info-bijeenkomst werd duidelijk dat de bouw-logistiek vrijwel geheel via de Boschstraat, waar een kraan komt te staan, zou gaan verlopen. Is er daarbij rekening gehouden met de risico's voor het rijksmonument en de langdurige overlast voor de ondernemers aan weerszijde van de Boschstraat (het Statenkwartier en het Boschstraatkwartier) ?

### 5. Horecabeleid

Laad en los-activiteiten van toeleveranciers (gemiddeld 3x/dag (9:00 - 11:00)) is al strijdig met de huidige bestemming, maar de publieke toegankelijkheid van een wijnbar vanuit de Batterijstraat via het binnenterrein zorgt potentieel voor overlast buiten kantooruren. Mogelijke overlast die in het belang van een goede ruimtelijk ordening door zowel het college als ook de raad zelf had moeten worden onderzocht.

Daarnaast geldt in het algemeen (zie horecabeleid 2016-2019) in het centrum van Maastricht dat voor nieuwe horeca in gebouwen zonder een horecabestemming het buurtprofiel van doorslaggevend belang is. Buurtbewoners en ondernemers hebben het recht zich uit te spreken of er sprake is van een bijzonder **gewild** concept.

In deze specifieke casus - het gaat hier immers om gemeentelijke monumenten; woningen (met bijbehorende percelen) , die door taakverwaarlozing van de gemeente nu door adviseurs van de gemeente als sloop-waardig worden gekenmerkt en waarover, zonder inspraak met buurtbewoners/ondernemers, middels een advies van de welstandscommissie voor een publiek toegankelijk binnenterrein met ingang naar een wijnbar blijkt te zijn gekozen, is dat eigenlijk sowieso evident. Desondanks is het concept niet tijdens de toelichting op het zogenaamde horecagebied's profiel van het Statenkwartier ter sprake gebracht. Zie ook bijlagen.

### Samenvatting:

Het is in het kader van de aanvraag voor de realisatie van het "Grand" hotel uw taak zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is het in algemene zin uw taak het college te controleren m.b.t. de uitvoering van gemeentelijk beleid. Daartoe moet U eigen belangen-afwegingen (kunnen) maken. Niet alleen omdat, zie ook de beginselen van behoorlijk bestuur, zelfs de schijn van belangenverstremgeling ook moet worden vermeden als de initiatiefnemer dhr Wesley heet en prominent op de VVD-lijst van de laatste gemeenteraad's verkiezingen stond. Monumenten-zorg mag immers niet worden uitgelegd als zorg voor mensen die zich graag als weldoeners neerzetten. Een kwestie van toekomstgericht cultuur(-beleid).

Twijfel m.b.t. dit initiatief bestaat niet alleen gezien de juridische strijdvaardigheid, ook jegens de gemeente Maastricht, waarmee de genoemde achterban van de aanvrager kan worden gekenschetst, maar vooral gezien het aantoonbaar gebrekkige ambtelijke inbreng/(advies) in combinatie met positieve signalen van ambtenaren over bezwaren van burgers. Recentelijk spraken ambtenaren zich uit en stapten uiteindelijk naar de rechter, omdat zich in de zogenaamde spionage-affaire persoonlijk geïntimideerd voelden. Hier gaat het om de toekomstige leefbaarheid in het Statenkwartier. Een fantastische buurt, rijk aan historie, waarvoor we graag de belangen op vrijwillige basis behartigen. Ook als velen liever (nog) zwijgen.

Hopelijk betekent burger-participatie van de toekomst niet ook een noodgedwongen stap naar de bestuursrechter en biedt overleg een voor alle partijen bevredigende uitkomst. Wij gunnen dhr Wesley een prachtig boutique hotel in het rijksmonument aan de Boschstraat 76. Small is Beautiful !

Bij voorbaat dank voor uw inzicht.  
Met vriendelijke groet,

Maria Essers-Stelten  
namens stichting Argus Buurtplatform

bijlagen:

1. Grand hotel (opinie-stuk)
2. Bedenkingen (opinie-stuk)
3. Zienswijze Alfons de Laat
4. parkeernormen Maastricht 2017
5. Gebiedsprofiel Statenkwartier (versie 9 mei 2019)

## Van het padje - Peter's Path-je

In het Raadsvoorstel "Ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning (afwijking bestemmingsplan) Grand Hotel Boschstraat" vraagt het College aan de gemeenteraad een besluit te nemen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing die deel uitmaakt van dit raadsvoorstel, blijkt immers dat het aangevraagde initiatief "past binnen het gemeentelijke hotelbeleid en zowel ruimtelijk/stedenbouwkundig en ook uit het oogpunt van milieu (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit), water, ecologie en cultureel erfgoed aanvaardbaar is. Geschatte behandeltijd is dertig minuten. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven." [raadsvoorstel]

De ruimtelijke onderbouwing, 440 blz (incl. bijlagen) is opgesteld in opdracht van Bouwonderneming Goevaers & Zn B.V. Voor het beschreven initiatief is echter een zogenaamde anterieure overeenkomst opgesteld met EXPO BV en exploitant Xelat bv. Xelat gezeteld in hetzelfde gebouw waar ook dhr Benoit Wesley kantoor houdt. Mijnheer Wesley is tevens voorzitter van de Joodse Gemeenschap in Maastricht en had in die hoedanigheid, volgens De Limburger [voorjaar 2017], interesse in voormalig Lumiere, dat na een haalbaarheidsonderzoek een nieuwe maatschappelijk bestemming had moeten krijgen, maar waar nu na verkoop aan Mulleners Vastgoed mogelijk woningen worden ontwikkeld.

Alvorens op de inhoud van de onderbouwing in te gaan, eerst enige aandacht voor het raadsvoorstel, aangezien de Rekenkamer recentelijk nog een onvoldoende aan met college gaf.

Volgens het raadsvoorstel past de voorgenomen ontwikkeling van de welbekende ondernemer, die zich in 2011 nog bij de Raad van State beklagde over de gemeente Maastricht (zie hieronder) zowel qua functie als bouwmassa niet in het geldende bestemmingsplan. Toch wil het college afwijking mogelijk maken en vind alternatieven ook in dit geval niet van toepassing.

Volgens het college zijn alle sectorale aspecten onderzocht, het initiatief getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid. Helaas blijkt, zo valt te lezen, verkeer & parkeren daarin van ondergeschikt belang. Wellicht was het dan ook verstandig geweest om, zie participatie, buurtbewoners over het initiatief te informeren voordat een intentie-verklaring door de gemeente werd getekend. Hopelijk betaalt de initiatiefnemer inderdaad een verschuldigde exploitatiebijdrage die alle werkzaamheden, incl. beoordeling zienswijzen en eventuele gerechtelijke procedures, in acht neemt. In dit verband kan de ontwikkeling van een terrein naast De Ravelijn een leerproces zijn en stoot, zo zegt het spreekwoord, zelfs een ezel zich geen twee keer aan dezelfde steen. Misleiding is naar mijn verwarde mening ook het samenvatten van een rapportage op de wijze waarop dat in het raadsvoorstel gebeurt.

De Ruimtelijke onderbouwing bestaat grofweg uit een rapportage van 35 bladzijden met meer dan 400 bladzijden bijlagen, waarvan ruim 140 over de bodem, ongeveer hetzelfde aantal over natuurbescherming en slechts 4 pagina's over verkeer & parkeren en de vraag of het plan vanuit cultureel erfgoed oogpunt aanvaardbaar is. In elk geval bevat het geheel geen schrijven van de welstandscommissie over bijv. de vraag of hoogbouw, boven de huidige gootrand, past in het straatbeeld. Initiatiefnemer blijkt "op dit moment in overleg met de Welstands-/ Monumentencommissie van de gemeente (WMC) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) over de gewenste en vereiste aanpassingen, in relatie tot de monumentale status van het pand. "

Ironisch in dit verband is dat een buurtbewoner met een zeer glasrijke gevel, die zelf voor een leek, opvalt in het straatbeeld van de Batterijstraat, kort geleden klaarblijkelijk een dispuut over overlast door laden & lossen van wijkoper Thiesen in zijn voordeel heeft kunnen beslechten.

Bodem-onderzoek en natuur rapportage, in opdracht van de RO groep Zuid, leren naast dat de gestreepte dolfin een beschermd gebied van meer dan 250 km heeft een dat "Het doel van bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Dit is van belang omdat moet worden beoordeeld of de bodem vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Indien voor het realiseren van de toekomstige inrichting graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn, dient rekening gehouden te worden met de aangetoonde verontreinigingen. Sterk verontreinigde grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden dient separaat te worden afgevoerd naar een erkende verwerker."

Duidelijk is dat de bouw reeds in begonnen en dat bijv. het pand aan de Batterijstraat 17 rond 1930 een verfmolen was. Niet eenduidig is of de rode indicaties daadwerkelijk geen negatieve invloed, vooral tijdens de bouw, op de veiligheid in de buurt hebben.

| Wbb | Wet bodembescherming   |
|-----|--|
| BKK | Bodemkwaliteitskaart   |
| > I | <p>Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde).</p> <p>De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd.</p> <p>Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slecht ? (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of</p> |

In de beoordeling van de gemeente Maastricht, d.d. 15 maart 2018 (geen kenmerk, auteur de heer F. Ribbers: zie bijlage), van genoemde rapportage, geeft de gemeente Maastricht aan dat zij nog enkele aandachtspunten heeft.

Uit de rapportage blijkt bijvoorbeeld niet dat in het kader van het historisch vooronderzoek alle beschikbare dossiers volledig zijn ingezien (bij het RHCL) en dan met name de stukken met betrekking tot de mogelijke bronlocatie (verfmolen) op de Batterijstraat 17;

Onderzoekers, betaald door een partij waarvan het belang niet duidelijk wordt vinden dat: "De conclusie met betrekking tot de omvang van de sterk verontreinigde grond wordt niet geheel onderschreven; Gezien de hierboven genoemde wijzigingen in het herinrichtingsplan, de mogelijkheid dat alsnog geoordeeld wordt dat de aangetroffen verontreinigingen als één geval van ernstige bodemverontreiniging moet worden beschouwd (> 25m3), wordt het uitvoeren van aanvullend/nader onderzoek, ook al gezien de zeer heterogene bodemopbouw, niet zinvol geacht. In lijn met de beoordeling van de gemeente Maastricht wordt derhalve in het kader van de toekomstige procedure er voor gekozen om het toekomstig ontgravingsgebied als een geval van ernstige bodemverontreiniging te beschouwen."

Wat betreft natuurbescherming heeft het initiatief ontheffing van de provincie gekregen.

Gedeputeerde Staten van Limburg besluiten, geleid op de artikelen 3.3 en 3.8 Wnb en geleid op de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontheffing:

1. aan Xelat Holding BV ontheffing te verlenen. Deze ontheffing wordt verleend in het kader van de realisatie van Grand Hotel Maastricht;
2. dat ontheffing wordt verleend voor de volgende verboden handelingen:
  - het opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van de gierzwaluw (*Apus apus*) te vernielen of te beschadigen, of nesten van de gierzwaluw weg te nemen, artikel 3.1, lid 2, Wnb.
  - het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.6, lid 2, Wnb.
  - het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaats of rustplaats van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, lid 4, Wnb.

Goed dat voor het opzettelijk verwijderen van nesten vooraf onderzoek moet worden gedaan zodat de overheid tot goede besluitvorming kan komen. Jammer alleen dat buurtbewoners hun nest, lees woning, in het kader van de ruimtelijke ordening ook graag goed beschermd zouden zien en hun rechten niet door een verdienmodel voor adviseurs en onderzoeksbureaus, met dure woorden en onnavolgbare tabellen, wordt overschaduwd zonder recht te doen aan fundamentele basis-voorzieningen, die natuurlijk leidend zouden moeten zijn bij alle soortgelijke besluiten. Hieronder wordt wel praktisch en op basis van de rapportage ingegaan op verkeer & parkeren, gerelateerde (geluids) overlast en inspraak m.b.t. horecabeleid.

## VERKEER & PARKEREN

### Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| autogebruik klanten/bezoekers       | 36 %           |
| autobezetting klanten/bezoekers     | 1.25 pers/auto |
| autogebruik werknemers              | 40 %           |
| autobezetting werknemers            | 1.00 pers/auto |
| % bezoekers maatgevende maand       | 9 %            |
| % bezoekers maatgevende openingsdag | 14 %           |
| % bezoekers maatgevend uur          | 100 %          |
| verblijftijd bezoekers              | 60 min         |

### Resultaat - Verkeersgeneratie

|   |   |
|---|---|
| gemiddelde weekdag                          | 81 mv/etmaal <sup>1</sup> +/- 15%                                 |
| gemiddelde openingsdag                      | 81 mv/etmaal <sup>2</sup> +/- 15%                                 |
| maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)  | 81 mv/etmaal <sup>3</sup> +/- 15% (gemiddelde weekdag)            |
| maatgevende openingsdag (maatgevende maand) | 96 mv/etmaal <sup>4</sup> +/- 15% (gemiddelde weekdag / augustus) |



Volgens de uitkomsten van de rekentool bestaat het extra verkeer als gevolg van het plan uit 96 voertuigbewegingen (= wekdaggemiddelde). Dat leidt tot de conclusie dat er vanwege het initiatief niet in betekenende mate extra verkeer bij komt en dus nader onderzoek niet nodig is.

Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening.

De enige mogelijk relevante geluidbronnen vanwege een hotel zijn afkomstig van laad- en losactiviteiten o.a. t.b.v. bevoorrading keuken en eventuele verkeersaantrekkende werking. Verkeersbewegingen voor het komen en gaan van (hotel)gasten vindt plaats aan de zijde van de Boschstraat waar een gemengd gebied heerst en bijgevolg een richtafstand van 0 meter zodat deze niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt is dat de laad- en losactiviteiten plaatsvinden aan de zijde van de Batterijstraat, om te voorkomen dat bevoorrading door het Rijksmonument met zijn majestueuze entree moet lopen enerzijds en anderzijds omwille van de onpraktische verkeerssituatie met bushalte aan de zijde van de Boschstraat.

Er worden echter diverse maatregelen genomen om te zorgen dat eventuele geluidhinder wordt geminimaliseerd:

- \* toepassing van venstertijden voor laden en lossen: tussen 9u en 11u;
- \* alleen reguliere bestelbussen;
- \* gebruik van steekwagens en karretjes met rubberen wielen.

Er is, op basis van bovenstaande uitgangspunten, akoestisch onderzoek gedaan (zie bijlage 6). Hieruit blijkt dat met betrekking tot het equivalente geluidniveau wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de VNG-publicatie.

Met betrekking tot de maximale geluidniveaus blijkt dat de grenswaarde van 70 dB(A) volgens stap 3 uit de VNG-publicatie bij 3 woningen overschreden wordt. De maximale geluidniveaus treden op als gevolg van het dichtslaan van het portier van de bestelauto. Dit is vergelijkbaar met de niveaus die optreden als gevolg van het in- en uitstappen van de reguliere auto's (bewoners / bezoekers) in de Batterijstraat.

De conclusie is dat "het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en ook in het hotel is sprake van een aanvaardbaar (akoestisch) leefklimaat."

Geluidshinder minimaliseren met rubberen wielen...de verantwoordelijkheid voor aanvaardbare geluidsniveaus lijkt bij bovenstaande redenering te liggen bij de bestuurders van bedrijfsauto's. In de praktijk hangt geluidsoverlast bij laden & lossen echter natuurlijk niet alleen af van de bandensoort van de gebruikte steekwagens. Zelfs de opstellers van dit rapport hebben vermoedelijk moeten lachen bij deze onzinnige formulering.

Initiatiefnemer heeft kenbaar gemaakt voor parkeren een alternatieve oplossing te bieden, namelijk Valet Parking. Hotel Derlon, aan het Onze Lieve Vrouweplein heeft langdurige contracten afgesloten met parkeerexploitanten en binnen deze contracten kunnen zij ook de 56 vereiste parkeerplaatsen voor het Grand Hotel waarborgen.

Gasten kunnen het hotel via de Kleine Gracht bereiken, waarna ze hun bagage kunnen uitlaten en hun auto wordt overgenomen door het personeel, die deze naar de definitieve parkeerplaats brengt. Om deze activiteit goed te laten verlopen, en de gasten de gelegenheid te geven hun bagage uit te (laten) laden, worden twee parkeerplaatsen aan de Boschstraat ingezet, conform de 'Nota laden en lossen hotels (bijlage 8). De definitieve locatie van deze parkeerplaatsen wordt nog nader ingevuld.

Dit gaat ten kosten van twee parkeerplaatsen voor vergunninghouders. Deze worden gecompenseerd "Achter de Barakken", waar een aantal betaalde parkeerplaatsen wordt omgezet naar vergunningparkeren. Daarmee kan dit initiatief worden gecompenseerd.

In de betreffende nota staat echter dat "In 2007 is de nota "Parkeren bij Hotels" opgesteld. Dit om de hoteliers zodanig te faciliteren dat de gasten korte tijd kunnen parkeren bij het hotel tijdens het inchecken. Het uitgangspunt is om zowel hoteliers als de gasten van de stad beter te kunnen faciliteren met behulp van een ontheffing. Het handhaven of laten vervallen van de nota Parkeren bij Hotels is niet aan de orde daarom

is gekozen om deze nota op onderdelen aan te passen. De beoordeling voor welke optie wordt gekozen berust bij de gemeente. Uitgangspunt is dat terughoudendheid betracht dient te worden bij het honoreren van een aanvraag, zeker indien het wijzigingen in de openbare ruimte betreft.”



Figuur 4.7. Binnenplaats gezien vanuit zolder pand Boschstraat 76

Gezien het feit dat op het plangebied tot nu toe een ruime parkeergelegenheid was, lijkt de door de “onderzoekers” aangehaalde nota dan ook niet van toepassing.

Alhoewel er melding van wordt gemaakt dat de Batterijstraat een eenrichtingsstraat is, wordt op geen enkele manier eventuele opstopping, door laden & lossen, gekwantificeerd. Opstoppingen door het laden & lossen bij PostNL in de Breulingstraat leiden nu al voortdurend door bedrijfsmatige activiteiten, met winst oogmerk, die in een als rustig gekarakteriseerde, woonwijk natuurlijk niet thuis horen.

## HORECABELEID

Voor achtergronden m.b.t. de bijbehorende overwegingen staat in de bijlagen de haalbaarheidsstudie van BRO in opdracht van de Xelat group:

“De ambitie is een hotel met 56 kamers in de hoogst denkbare kwaliteitsklasse: ‘5 sterren-plus’. Het Hotel krijgt geen eigen, dagelijks geopend restaurant. De ervaring (ook van de zeer ervaren initiatiefnemers) leert dat het beoogde type hotelgast zich vooral richt op toonaangevende sterrenrestaurants in de omgeving.” Volgens de opstellers van de studie heeft De Horecabeleidsnota 2016-2019 als motto ‘Kwaliteit, Gastvrijheid en Vernieuwing’. Er wordt vooral ruimte gegeven aan nieuwe concepten, die iets toevoegen aan de stad. Dit geldt ook voor horeca-initiatieven in de Boschstraat, mits ze passen in het betreffende gebied.

Dat is echter niet correct. Het gaat hier om een zogenaamd “bijzonder gewild concept” dat middels een buurtprofiel in samenwerking met buurtbewoners en horeca-ondernemers wordt gemaakt. Het concept - profiel voor het Statenkwartier is gelukkig op dit moment under construction zodat ook dit initiatief kan worden meegenomen.

Ook uitgaande van het raadsvoorstel wil Grand Hotel Maastricht (GHM) in principe gaan samenwerken met Leading Hotels of the World Ltd. (LHW). Dit is een toonaangevende mondiale hotel formule in het hoogste marktsegment met 378 luxehotels en een uitgestrekt, klantgericht en modern Sales & Marketing platform. De belangrijkste doelgroep is de leisuremarkt en in wat mindere mate de zakelijke (corporate) markt. Leading Hotels of the World Ltd. zou een heldere intentie hebben uitgesproken om samen te werken met het Grand Hotel Maastricht. Die intentie blijkt echter niet zo helder:



June 1, 2017

To Whom It May Concern,

This letter confirms that The Leading Hotels of the World, Ltd. has engaged in discussions with Xelat Onroerend Goed B.V. who have expressed interest regarding membership of the "Grand Hotel Maastricht" in the group of hotels known as The Leading Hotels of the World.

We have been provided with the initial project information and have accepted to move forward with the application process with Xelat Onroerend Goed B.V. at this time. The hotel's membership is dependent upon approval of admission by our Executive Committee at their quarterly meeting and the execution of our hotel membership agreement by the ownership of the hotel. This agreement would be for a duration of five years.

Our organization was established in 1928 and provides global hotel sales, marketing and distribution expertise, as well as technology platforms, to help our member hotels capture and maximize business potential. Currently, The Leading Hotels of the World Ltd. represents 383 independent, luxury properties globally including 33 hotels in the United States. Our hotel members include some of the most iconic properties in the world, including the Ritz Paris, La Mamounia in Marrakech and Villa d'Este in Lake Como.

Please let me know if you require any further information.

Er staat eigenlijk niets anders dan dat een aanvraag bij het netwerk mogelijk is. In die richting duidt ook het haalbaarheids-onderzoek:

"Het hotel zal onder de vlag van een grote internationale keten als Intercontinental, Marriott, Hilton of Hyatt gaan behoren om op deze manier een gezonde exploitatie te waarborgen. Met één van deze hoogwaardige partners kan een vijfsterrenniveau daadwerkelijk worden gegarandeerd. De exploitant en horecaformule worden nog vastgelegd."

In de anterieure overeenkomst is dan ook bepaald dat "de exploitant uiterlijk 3 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een finale samenwerkingsovereenkomst dient aan te gaan met LHW OF, lees aub zorgvuldig, OF een gelijkwaardige partij die tevens het 5-sterren plus niveau waarborgt voor de duur van minimaal 5 jaar. Klinkt voor mij allemaal als praatjes van een (lege) schoenen-does verkoper.

Over de maatschappelijke uitvoerbaarheid geeft de opsteller van het rapport aan dat De opdrachtgever zich ertoe engageert om een infoavond voor de buurtbewoners te organiseren inzake de plannen.  
Feit is dat U nu een besluit moet nemen over plannen die tot nu toe niet aan de buurt zijn voorgelegd, dagelijks overlast door de buurt wordt ervaren en ook (nog) geen inspraak in het kader van bijv. het horecabeleid heeft plaatsgevonden.

Dat de omgevingsvergunning voor de bouw en het afwijken van het bestemmingsplan wordt in ontwerp gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd (de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure is van toepassing) behoeft geen rapportage. Inderdaad is gelukkig een ieder kan hierop een zienswijze in te dienen.

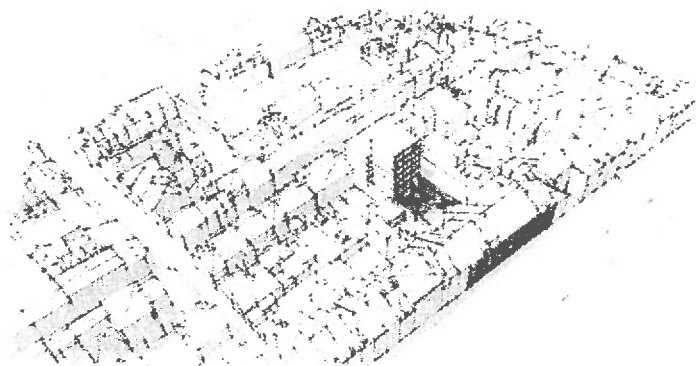
Tot slot beroept de initiatiefnemer zich erop dat hij zichzelf ten doel gesteld om het mooiste vijfsterren hotel van Europa te worden. Hij vindt dat het een uniek initiatief, Gelegen temidden van het historische stadcentrum en het nieuwe culturele stadshart Sphinx/Bassin-haven en Belvedere en de nieuwe stadswoonwijk Lindenkruis, is dat in vele opzichten een opsteker, maar zeker een uitdaging en stimulans biedt voor de stad Maastricht en een meerwaarde voor de Maastrichtse binnenstad.  
Natuurlijk, alleen jammer dat deze zelfgekoonde koning vergeten is dat de Universiteit van Maastricht in samenwerking met de gemeente en de provincie de stad tot City of the European Citizen wil maken. Een stad waar iedereen voor de wet gelijk is en niet, zonder inspraak over wel-stand, boven de rest uit mag torenen.

Samenvattend is ook uw college met haar voorstel van het padje geraakt. Dat is een goede recht van mede-mensen, buurtbewoners, maar moet toch in het bestuur van openbaar domein vermeden worden ? Veel succes bij de diagnose van de oorzaken en de zoektocht naar een geschikte remedie.

De Verwarde Man

\* ECLI:NL:RVS:2011:BU6357 (nov 2011)

2.3. Xelat Holding B.V. en anderen betogen dat de raad bij het vaststellen van het plan onvoldoende rekening heeft gehouden met hun wens om op het bestaande restaurant nabij het plangebied een toren van 70 m hoog te realiseren en om bij het bestaande hotel nabij het plangebied een bovenregionale publiekstrekker en een wellnesscentrum te realiseren. Volgens Xelat Holding B.V. en anderen was de raad met deze plannen bekend. In dit verband vrezen zij als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden en de nieuwe autosnelweg A2/N2 voor onder meer geluidhinder en een verslechtering van de bereikbaarheid van hun gronden.



Maastricht, 14 April 2019

**Betreft: BEDENKINGEN....GRAND (?) HOTEL**

Geachte raadsleden,

2 April jl. mocht ik, na eerder mij eerste bijdrage m.b.t. de afwijking bestemmingsplan om een Grand Hotel te kunnen realiseren te hebben toegestuurd, getuige zijn van uw raadsronde (zie ook verslag in bijlagen) ter voorbereiding van een mogelijke verklaring van geen bedenkingen zoals U door het college gevraagd word. Een verklaring enkel te weigeren indien dat in gelang is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij een tweede bijdrage aan uw besluitvorming in het publieke belang van de inwoners van Maastricht, waarbij ik aanvullend nog wel opmerken zelf niet alleen in de directe omgeving te wonen, maar ook te werken.

Deze bijdrage richt zich op de daadwerkelijke uitvoering (tot nu toe) van uw opdracht, inzicht in "details": beantwoording van SP ex art 47 vragen, de hotelclassificatie incl. visuele impressies en de verkeerssituatie als onderdeel van de ruimtelijke ordening.

Belangen-afweging

Helaas moet op basis van de raadsronde worden geconstateerd dat, ondanks dat er (zie verslag) door de overgrote meerderheid niet eens gesproken wordt over een goede ruimtelijke ordening de verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Men geeft blijk van een mening over de komst van een 5 sterren hotel en is daarmee blijkbaar klaar voor besluitvorming.

De Raad van State geeft echter eenduidig aan dat de raad in het geval van afwijkingen op het bestemmingsplan de belangen zelf moet afwegen. Zie uitspraken in bijlagen. Daarnaast stelt een raadslid de vraag of er drie woningen kunnen worden onttrokken, wat door de wethouder wordt bevestigd. Het gaat bij deze politieke besluitvorming niet om de vraag of iets juridische mogelijk is/mag, maar om een belangenafweging in het publiek belang. De openbaar gemaakte opmerkingen over "proef-slapen" voorspellen in dit verband ook niet veel goeds.

Duidelijk moet zijn dat indien de raad haar verantwoordelijkheid niet neemt, de burger/buurt/buurtbewoner alleen de weg van rechtsmiddelen rest om zijn belang te behartigen. Een vorm van mogelijk bewust gekozen juridisering, die betrokkenen eigenlijk onterecht met kosten opzadelt en in een juridische positie van tegenpartij tegen de lokale overheid positioneert.

Inzicht in "details"

"Momenteel hangt hier een C12-bord met uitzondering van o.a. bestemmingsverkeer. Bezoekers van het hotel zijn bestemmingsverkeer in dit gebied en maken hier onderdeel van uit. Er wordt geen extra uitzondering gemaakt. Dit betekent dat er dus geen sprake is van een aanzuigende werking op ander autoverkeer " [Beantwoording SP vragen]

De raad moet beslissen over een goede ruimtelijke ordening. Er is vooralsnog geen toestemming voor een hotel. In het recente verleden parkeerden de bezoekers van het LIOF, na via de Batterijstraat het gebouw te hebben benaderd, op de binnenplaats tussen de Boschstraat en de Batterijstraat. Beantwoording van de wethouder is dus incorrect en suggestief. Hij speelde ook al tijdens de raadsronde met de daadwerkelijke situatie m.b.t. parkeren:

"In die zin vindt daar een herschikking plaats, omdat Achter de Barakken weer een aantal betaald parkeerplaatsen worden opgeheven. Dat wordt vergunninghouders i.p.v. op de Batterijstraat. Het leuke is wel dat in de eerdere discussies over het parkeerbeleid de fractievoorzitter van de PvdA ook gevraagd heeft wanneer gaan we beginnen met het opheffen van, nou ja hier hebben we er eentje te pakken waar, het is niet meteen een wereldschokkend aantal, maar er worden een aantal betaald parkeerplaatsen hier opgeheven. De PvdA kan een klein, een klein flesje champagne, nou is dat is wat overdreven misschien. Goed ik hoop dat ik daarmee de vragen van de PvdA beantwoord heb. Dank U wel." [Wethouder Krabbendam]

Vraag 4:

“Autogasten komen zo met de auto in feite van de verkeerde kant aanrijden. Ze moeten aan de linkerkant van de weg parkeren voor het hotel, zodat de auto in de verkeerde rijrichting staat. Is dat verkeersveilig en mag dit wel volgens de verkeersvoorschriften?”

Reactie: In de huidige situatie is er sprake van een precies dezelfde verkeerssituatie die is toegestaan volgens de Wegenverkeerswet. “ [Beantwoording]

Nee, de verkeerssituatie wordt anders in geval van het geplande grand hotel zonder bedenkingen : tot nu toe draaiden en geen dure auto's op die plek op de Boschstraat om vervolgens door een piccolo, het zogenaamde Valet-parking, naar gereserveerde parkeerplaatsen in een voor het toeristische publiek van Maastricht gemaakte parkeergarage te worden gebracht.

Overigens zal het hotel, volgens planning, beschikken over vergaderzalen. Het parkeren van bezoekers, buiten de hotelgasten is mogelijk niet opgenomen in de berekeningen en moeilijk ook voorstelbaar met behulp van Valet-parking.

Om een. altijd verhelderend, duidelijk beeld van de situatie ter plaatse- Boschstraat en Batterijstraat, te krijgen ziet U in de bijlagen een vergelijking met andere Leading - leidende ofwel toonaangevende, hotel (in aanbouw) in de wereld. Sorry, vanwege het beperkte budget zijn de betreffende staten niet erg kleurrijk in beeld gebracht, alhoewel er op de foto's geen bussen, die toch frequent langsrijden, te zien zijn.

Beelden, die tot de kern doordringen. Is er eigenlijk wel sprake van een 5-sterren hotel? Volgens de onderzoeken moeten 5- sterren PLUS hotels voldoen aan een classificatie. Een bijgevoegd overzicht (zie bijlagen) duidt op voorwaarden, maar niet op het puntensysteem, waaraan het beoogde Grand (?) Hotel op het eerste gezicht, er zijn immers geen restaurants, niet voldoet.

Zonder twijfel, vanwege de vooralsnog, betekent de verklaring van geen bedenkingen dat er in de nabije toekomst naast het geplande Grand Hotel en het bestaande Kruisherhotel aanvullend ook voor de inwoners van Maastricht en hun luxe gasten op geschiktere locaties geen 5- sterren hotel meer kan worden gebouwd. Dus ook niet aan de Maasboulevard wat mogelijk ook een doorbraak voor de toekomst van het Landbouwbelang zou kunnen betekenen. Zie impressies in bijlagen.

#### verkeerssituatie

Tot slot is er, zoals ook reeds opgemerkt bij de diverse discussies (en rechtzaken) over evenementen sprake van een enorme toename. Tijdelijkheid lijkt een argument om e.e.a. toe te laten. De Batterijstraat is een eenrichting-sstraat. Via die straat moeten alle materialen m.b.t. de beoogde bouw-activiteiten voor het GRAND hotel worden aan- en afgevoerd. Dat zal met zekerheid niet middels reguliere bestelbusjes en karretjes met rubberen wielen kunnen geschieden. Overlast-problematiek die gezien de tijd - minimaal 1 jaar, aandacht verdiend. Het gaat immers om commercieel gewin, waarvan de kosten niet op de schouders van omwonenden mogen rusten.

Hopende U met bovenstaande uiteenzetting te hebben geholpen in uw complexe taak om het publieke belang optimaal te behartigen

Met vriendelijke groet  
Alfons de laat  
alias De Verwarde Man

Bijlagen:

1. verslag raadsronde
2. uitspraken Raad van State
3. foto reportage toonaangevende hotels in de wereld
4. impressie maasboulevard met 5 sterren hotel
5. sterren-systeem
6. punten-systeem

## BIJLAGE 1 - verslag raadsronde 2 April jl.

Dhr. Borgignons (PvdA):

Het doel van deze bijeenkomst is eigenlijk een voorschot geven of in ieder geval gaan kijken of er een verklaring kan komen van geen bedenkingen met betrekking tot dit hotel. Onze fractie heeft toch nog wel een aantal opmerkingen die mede ook vanuit de branche zelf komen. Als je naar de toeristische branche en naar de cijfers gaat kijken dan wordt continue net signaal afgegeven dat het aantal kamers een groot deel van het jaar veel te groot is. De bezettingsgraden welke gewenst zijn worden niet gehaald behalve behoudens evenementen als TEFAF, het Preuvenement, Magisch Maastricht op wat dan ook. Het feit dat dit hotel een aanvulling zou zijn op het enige 5-sterren hotel dat we in Maastricht hebben, is voor ons in ieder geval geen feit om direct over te gaan tot een extra hotel.

Dan is ons vervolgens gebleken dat de exploitant vanaf het eigen terrein, daar zijn parkeerplaats mogelijkheden voor circa 30 plaatsen, daar wordt gesteld daar komt een alternatief voor. Als we dan door de stukken gaan lezen dan komt dat eigenlijk neer op de garages e.d. in zeg maar even de Q-parks in het algemeen, ik weet uit ervaring dat je daar wel een afspraak mee kunt maken, maar dat je dan geen garantie hebt dat je daar ook een plaats krijgt. Misschien dat er hier andere afspraken zijn, maar dat is in ieder geval wat mij bekend is. Wat wij in ieder geval een heel slecht alternatief vinden is dat er plek wordt vrijgemaakt achter de Barakken. Daar is al geen plaats. Na goed dan kun je wel iets creëren, maar dan krijg je, ik noem het maar even een luchtbed-effect, als ik hier iets oplos van veroorzaak ik ergens anders weer het probleem. Dus wij vragen U, alvorens wij U met een verklaring van geen bedenkingen kunnen geven, toch wel met met een duidelijke, sluitende oplossing te komen m.b.t. de parkeer-problematiek die mogelijk ontstaat want dit is ons te vaag.

Dhr. Willems (Seniorenpartij Maastricht):

Ook voor ons geld de problematiek m.b.t. het parkeren. Een van de zaken waar we toch in de stad wat problemen mee hebben en een van de zaken waar we in de toekomst nog meer problemen mee gaan krijgen. En daarnaast is natuurlijk ook een keertje afwachten. We gaan nu iets, of mogelijk een verklaring van geen bedenkingen afgeven, en er moet nog nagedacht worden of er wel een 5-sterren hotel gaat komen. Dat zijn even wat zaken die meespelen. Ik zou een voorstel willen doen, ik weet niet of het gepast is, is als het 5-sterren hotel er komt, de woordvoerders eerst kunnen gaan kijken en misschien we een keertje gebruik kunnen maken van de voorzieningen die in het hotel aanwezig zijn.

Dhr. Bolleman (Groenlinks)

Ja misschien zou U het niet zeggen, maar Groenlinks is ontzettend blij dat er een hotel bij gaat komen met allure, een 5-sterren hotel plus zelfs en dat is er gewoon nog niet in Maastricht en we zijn niet zo bang dat dat leidt tot problemen bij andere hotels want ik denk persoonlijk dat het juist een nieuw soort publiek gaat aantrekken. Dat vinden wij prima. Ik wil wel aansluiten bij mijn voorganger van de Seniorenpartij dat ook wij wel graag een eerste ontvangst mee willen maken, bij willen wonen.

Voorzitter: U heeft goede suggesties, maar ik wil U toch wijzen op de gedragscode. [GELACH]

Dhr. Barendse (D66):

Wij kunnen ons ook aansluiten bij de woorden van GroenLinks en dan niet zo zeer over het ontvangen in het hotel, maar we wat betreft de aanvulling in de hotelmarkt. Wat ons betreft is dat dus een welkome aanvulling en verder hebben wij geen vragen op dit moment.

Mevr. v.d. Wouw (VVD):

Onze fractie kan ook kort zijn, wij zijn ook blij met de aanvulling op de hotelmarkt en zeker ook in dat gebied. Dat genereert weer meer toeloop naar een Basin en alle ondernemers die in die hoek zitten dus wat dat betreft zijn we blij met de komst daar.

Dhr. Thor (SAP):

Ik sluit me aan bij de vragen die door mijn collegas gesteld zijn en heb verder geen vragen meer.

Dhr. Ramakers (PVM):

Ook wij sluiten ons daarbij aan en wij vinden het belangrijk dat er ook in Maastricht een hotel komt voor dat bepaald segment voor die bepaalde doelgroep. Dus dat juichen wij ook toe.

Dhr. Gilissen (50 +):

De fractie sluit zich geheel aan bij mijn voorgangers en wij juichen toe dat de binnenstad een 5-sterrenhotel krijgt en zeker op de Boschstraat.

Mevr. V Loo (CDA)

Twee vragen: De impact op de leefomgeving en dan in het bijzonder de Batterijstraat i.v.m. laden en lossen, de parkeerproblematiek, vragen zijn al gesteld door de PvdA

Verder heb ik gelezen dat er drie woningen worden onttrokken. Kan dat? Ik had graag uitleg van de wethouder hierover.

Dhr. Vrehan (SP):

De fractie heeft goed gedebatteerd over de komst van dit hotel. Da heeft geleid tot een tiental vragen die ik hier niet ga stellen en waarvan wij hebben gedacht die dienen wij schriftelijk in, dat is inmiddels ook gebeurd en ik heb begrepen dat ze in de dagmail gepubliceerd zijn. Het enigste wat ik zou willen vragen is of deze vragen voor de raadsvergadering van 16 April beantwoord zouden kunnen worden anders moet ik ze toch gaan stellen in de tweede termijn. De meest prangende vraag die wij hebben en die ik wel wil stellen is hoe de burgers in het gebied geïnformeerd zijn over de komst van het hotel en of er inspraak mogelijkheden zijn geweest?

Dhr. Grippeling (PVV):

Geen vragen, maar wel nieuwsgierig naar de antwoorden op de vragen die gesteld zijn. De PVV vindt het ook een goed idee om daar een 5-sterren hotel neer te zetten.

Mevr. Maassen (MOE:D):

Ik kan kort zijn. Wij staan in principe positief tegen de komst van een 5-sterren hotel in Maastricht.

Wethouder Krabbendam:

Laat ik beginnen bij de vragen van de PvdA die ook als eerste vragen heeft gesteld uiteraard, maar dan ook meteen wel erbij te vermelden dat ik niet de portefeuillehouder hotelbeleid ben dus in zoverre kan ik niet heel erg in details treden simpelweg omdat mijn kennis niet zo ver reikt. Als ik niet zover kom, kan mijn linkerbuurman daarbij helpen. Laat ik in ieder geval de conclusie van het verhaal aan de zijde van het beleid en ook de vergunningverlening, daarover kan ik wel met u delen namelijk dat volgens ZKA dit hotel echt iets toevoegt, daar zijn bepaalde eisen voor binnen het hotelbeleid, dat daarmee dus een bepaalde groep hotelbezoekers naar Maastricht getrokken wordt, waar we op dit moment geen aanbod voor hadden. En dat is in het geval van 5 sterren plus het geval. Simpelweg omdat het voorziet in een bepaalde service en dienstverlening binnen, het is niet voor niets dat een aantal van uw collegas wel een nachtje willen uitproberen, dat ja dat in Maastricht hebben we dat niet. En in zoverre voegt het dan conform het hotelbeleid iets toe.

Ik kan alleen die conclusie met U delen, als U mij vraagt diep dat verder uit dan zal ik naar links moeten kijken, dit is in ieder geval wel de conclusie van het verhaal.

Goed nog voor wat betreft het parkeren. Het parkeren voor dit hotel geschiedt niet Achter de Barakken. In de vergunning wordt vastgelegd dat zij, dat het hotel een huurovereenkomst, langdurige huurovereenkomst met Q-park moet overleggen voor het gebruik van parkeerplaatsen hier onder in Mosae Forum. Dat zal dan via Valet parking gebeuren. Heel simpel een picollo die

het auto-sleuteltje overneemt om dan vervolgens naar de Mosae Forum garage te rijden. Zo geschiedt dat. In zoverre is er dus op de directe omgeving van dit hotel geen sprake van parkeren voor dit hotel. Er worden wel, moet ik dit voorlezen, ja er zijn wel twee parkeerplaatsen voor vergunninghouders die in dit initiatief komen te vervallen aan de Batterijstraat en die worden gecompenseerd Achter de Barakken. Het is dus niet zo dat bezoekers van dit hotel gaan parkeren Achter de Barakken of aan de Batterijstraat.

Dhr. Borgignons (PvdA):

Wat ik bedoel is, het is nu al erg druk Achter de Barakken. Daar is helemaal geen plaats. Je gaat dan iets creëren, jullie halen iets weg in de Batterijstraat. Dat gaan jullie implementeren Achter de Barakken en haalt daar parkeerruimte weg.

Wethouder Krabbendam:

In die zin vindt daar een herschikking plaats, omdat Achter de Barakken weer een aantal betaald parkeerplaatsen worden opgeheven. Dat wordt vergunninghouders i.p.v. op de Batterijstraat. Het leuke is wel dat in de eerdere discussies over het parkeerbeleid de fractievoorzitter van de PvdA ook gevraagd heeft wanneer gaan we beginnen met het opheffen van, nou ja hier hebben we er eentje te pakken waar, het is niet meteen een wereldschokkend aantal, maar er worden een aantal betaald parkeerplaatsen hier opgeheven. De PvdA kan een klein, een klein flesje champagne, nou is dat is wat overdreven misschien. Goed ik hoop dat ik daarmee de vragen van de PvdA beantwoord heb. Dank U wel.



Hoe zit het met de impact op de leefomgeving ? Over parkeren heb ik al het e.e.a. gezegd en voor laden en lossen is het uitgangspunt dat het laden en lossen d.m.v. reguliere bestelbusjes zal plaatsvinden aan de zijde van de Batterijstraat om te voorkomen dat de bevoorrading het rijksmonument met zijn majestueuse entree met lopen enerzijds en anderzijds vanwege een praktische verkeerssituatie met de bussen aan de zijde van de Boschstraat. Dus dat zal

aan de zijde van de Batterijstraat plaatsvinden, maar er worden wel diverse maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat de eventuele hinder voor omwonenden wordt geminimaliseerd. Namelijk het laden en lossen is gemiddeld slechts 3x/week, ik neem aan dat we dat ook vastleggen, toepassing van venstertijden komen ervoor laden en lossen komen er tussen 9- 11 uur 's ochtends conform de venstertijden die we op andere plaatsen in de stad ook hebben, gebruik wordt er gemaakt van reguliere bestelbusjes en gebruik van steekwagens en karretjes met rubberen wielen dat voorkomt gekletter op de kasseien. Dat voorkomt, die zin hoef ik niet voor te lezen. die is niet zo relevant.

Woningen onttrekken kan dat ? Ja dat kan. In die zin we gaan hier natuurlijk dan de bestemming omzetten, er ligt nu de bestemming wonen op het perceel aan de Batterijstraat. Conform woonbeleid hebben we het over contingenten en dergelijken. Je zou dit als een actie kunnen zien waarbij dus een aantal woningen worden onttrokken en dan op een andere plaats, bijv. in het Sphinxkwartier of de Groene Loper weer terug kunnen komen. Dus drie woningen, als er ergens 3 woningen bijkomen die nu niet in de programmering zitten dan hebben we nu als het ware een contingent van drie achter de hand om dat te compenseren. Mocht zich dat voordoen. Dus ja dat kan.

We gaan ons best doen om de vragen voor de raadsvergadering te beantwoorden.

PvdA en SP geven aan nog niet te aangeven of een verklaring van geen bedenking kan worden afgegeven. De andere partijen hebben na deze raadsronde geen bezwaar om de verklaring af te geven.

## BIJLAGE 2 - Uitspraken Raad van State

Recent heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee interessante uitspraken gedaan over het beoordelingskader en de afwegingsruimte van het gemeentebestuur bij planologische beslissingen.

Uit artikel 3.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Leidend is derhalve de goede ruimtelijke ordening. Vaste overweging van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: "de Afdeling bestuursrechtspraak") in de jurisprudentie is dan ook dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan bestemmingen moet aanwijzen en regels moet geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling bestuursrechtspraak beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Uit twee uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 januari 2018 komt nog eens naar voren dat deze beoordeling niet afhankelijk mag worden gesteld van factoren die geen relatie hebben met een goede ruimtelijke ordening.

De eerste uitspraak ziet op de vaststelling van een bestemmingsplan door de raad van de gemeente Wassenaar. Het betreft een paraplubestemmingsplan met een uniforme regeling voor de bescherming en ontwikkeling van cultureel erfgoed binnen de gemeente. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de planregeling aan alle binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen toegevoegd. De voor Waarde-Cultuurhistorie-karakteristieke (of beeldbepalende) zaak aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en zo mogelijk de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de bijlage bij de planvoorschriften. Bouwen op gronden met deze bestemming is mogelijk indien de aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Het bevoegd gezag laat zich bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning adviseren door de Commissie Welstand Cultureel Erfgoed of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van onafhankelijk deskundigen. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning is een positief advies van deze deskundigen of Commissie Welstand voorwaardelijk.

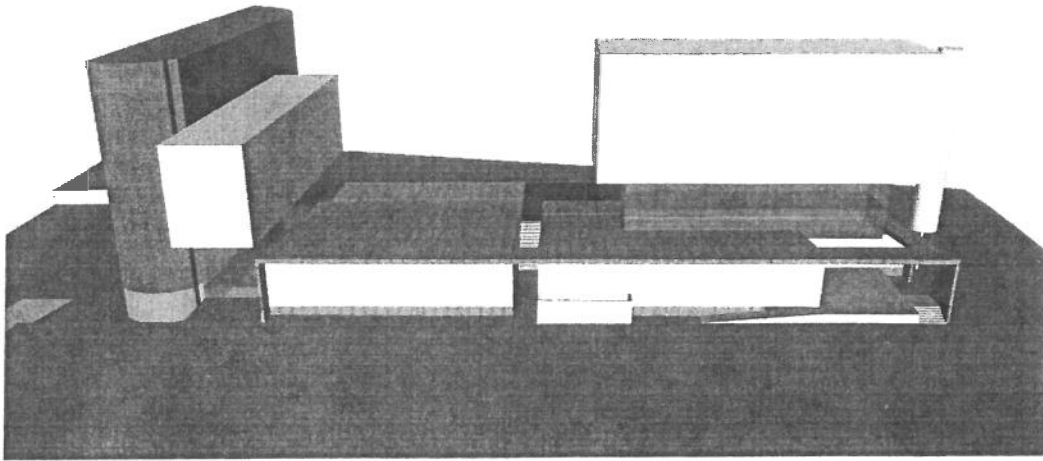
Deze regeling komt erop neer dat het college van burgemeester en wethouders nooit een omgevingsvergunning kan verlenen indien de Commissie Welstand of een andere aangewezen commissie van onafhankelijke deskundigen niet positief heeft geadviseerd. De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelt dat dit in strijd is met het stelsel van de wet. Het is immers aan het college van burgemeester en wethouders om de uiteindelijke afweging te maken of wel of geen vergunning wordt verleend. De afweging wordt op deze manier echter verlegd naar een andere commissie, waarbij bovendien niet de goede ruimtelijke ordening maar de cultuurhistorische waarden het uitgangspunt zijn.

De tweede uitspraak ziet op de vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2015" door de raad van de gemeente Aalten. Een machinefabriek heeft een deel van de agrarische gronden die achter het bedrijf zijn gelegen in strijd met het vorige bestemmingsplan bestraat en in gebruik genomen als parkeerterrein. De fabriek heeft verzocht deze gronden te bestemmen als bedrijfsbestemming om het bestaande parkeerterrein te legaliseren. De bewoners die naast het parkeerterrein wonen, hebben hier bezwaar tegen. De machinefabriek en de betreffende bewoners hebben onderhandeld om te zien of er een oplossing zou kunnen worden gevonden. De raad heeft de bestemming van de gronden afhankelijk gesteld van de uitkomst van deze onderhandelingen. Toen het overleg op niets uitliep, heeft de raad de bestemming "Agrarisch", die ook al gold op grond van het vorige plan, aan de gronden toegekend.

De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelt dat de raad de planologische besluitvorming ten onrechte heeft laten afhangen van de uitkomsten van de onderhandelingen en niet de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het parkeerterrein zelf heeft beoordeeld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de diverse belangen afgewogen, ook die van omwonenden. De omwonenden hebben bezwaar tegen het parkeerterrein, omdat zij geluidhinder vrezen. Dit houdt echter niet in dat het parkeerterrein om die reden vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar kan worden geacht. Zo kunnen in het bestemmingsplan ook geluidwerende maatregelen worden opgenomen (bij voorbeeld een geluidscherm). De raad heeft echter over het parkeerterrein geen ruimtelijke afweging gemaakt. Dit leidt tot het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak dat het besluit op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Uit deze twee voorbeelden blijkt dat een bestuursorgaan zijn eigen koers moet volgen en – hoe verleidelijk soms ook – de vaststelling van planologische besluiten niet afhankelijk kan stellen van het oordeel van andere deskundigen of ontwikkelingen die geen relatie hebben met een goede ruimtelijke ordening. Andersom geldt dat belanghebbenden zich zullen moeten realiseren dat een bestuursorgaan gehouden is binnen het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening de belangen af te wegen en een beslissing te nemen over het bestemmingsplan.

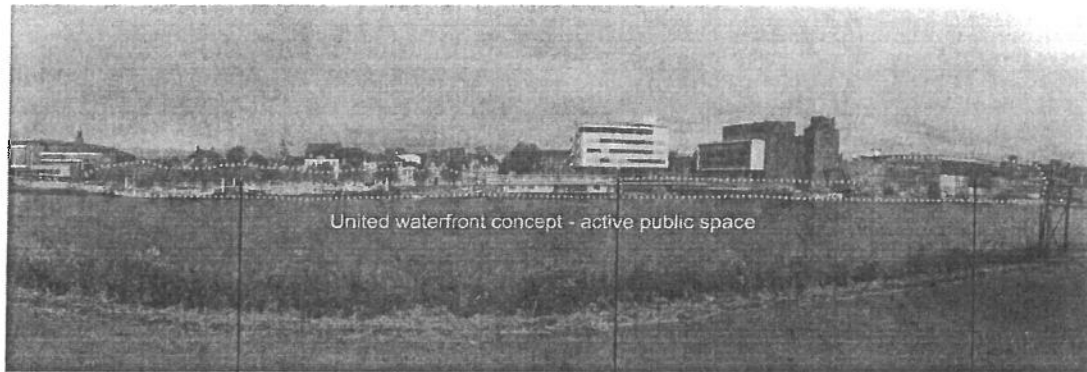
BIJLAGE 4 - impressies potentieel Maasboulevard



5-star hotel complex ?

SEARCH FOR HARMONY

C  
O  
N  
C  
E  
P  
T



**NODE 3**

**INACTIVITY AT QUAY**

River of Mass, embankment, ships - river has to flow (carrier of energy). Synergy of both river banks. Embankment guides have to be lively, full of activity and diverse.

**NODE 2**

**LACK OF PUBLIC SERVICES TO ATTRACT LIFE**

In order to create possibility to involve buildings into energetic junction of Orangerie - Belvedere, it is necessary to work with public spaces in embankment, develop sector of public services.

**NODE 1**

**DEATH-END NEAR ATTRACTIVE SLUICE**

Maastricht, 12 Juni 2019

### ZIENSWIJZE

**m.b.t. de ontwerpbesluit omgevingsvergunning (ref nr 18-1639WB) voor  
het realiseren van een nieuw vijfsterren hotel**

Geacht college van B&W,

Hierbij de zienswijze van ondergetekende m.b.t uw ontwerpbesluit omgevingsvergunning (ref.nr. 18-1639WB) voor het realiseren van een vijfsterren hotel aan de Boschstraat 76 (voormalige LIOFgebouw) en de woningen aan Batterijstraat 13,15,17 incl. het binnenterrein.

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 slechts 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.

De gemeenteraad de (ontwerp) verklaring slechts mag weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In het voortraject van de ontwerpverklaring van geen bedenking heb ik, alias De Verwarde Man, de ruimte genomen om uw raad middels twee opinie stukken (zie bijlagen) te wijzen op eigenaardigheden, maar helaas geen reactie mogen ontvangen. Stukken, die nu integraal onderdeel vormen van deze zienswijze, die dus eigenlijk een aanvulling op de "Van het padje, Peter's path" d.d. 1 April jl. en Bedenkingen d.d. 14 April jl. vormt.

In deze zienswijze ligt de focus op enerzijds geboden ruimte, die verontrustende vormen zou kunnen aannemen en anderzijds te verwachten verkeershinder door ruimtegebrek. Beiden (voor-)beelden van ongepaste ruimtelijke ordening, die ook treffend wordt uitgedrukt in onderstaande, misleidende, impressie uit de ruimtelijke onderbouwing: mooie benen en tijdsdruk op de voorgrond verhuld de torenhoge nieuwbouw op de achtergrond.



## Ruimte (1) - definities

De haalbaarheid's studie voor het realiseren van het vijf sterren hotel schetst aanzienlijke toegevoegde waarde voor Maastricht en haar inwoners. Een beeld dat financieel niet hoeft te worden onderbouwd vanwege de met uw college gesloten anterieure overeenkomst. Fantastisch "geanonimiseerde" financiële overzichten laten de lezer in het ongewis over de bron van inkomsten van een vermeend 5 sterren hotel zonder restaurant, laat staan restaurants, met uitzicht op een bushalte en/of vuilniszakken met Maastrichtse ster in de Batterijstraat.

Een zoekplaatje naar een mogelijk business model dat aan de gestelde voorwaarden van bijv. (hoog) prijsniveau zou kunnen voldoen. Een puzzel, waarvan de stukjes - luxe kamers, luxe bar, publieke ingang via een klein straatje, butler-service, gemakkelijk met enige creativiteit tot een sluitend geheel kunnen worden gebracht met services, die tot voor kort eigenlijk niet in een woon-buurt thuis hoorden. Butler (m/v), escort, en sugar-daddy zijn allemaal rekbare begrippen, die vragen om geschikte ruimtelijk-heden voor de uitvoering van wederzijds (klant-leverancier relatie) tot bevredigend (materieel of in-materieel) resultaat kunnen leiden.

De initiatiefnemer van het hotel met vele sterren, dhr. Wesley, heeft een track-record waarin creatieve invulling van gegeven ruimte niet tot de uitzondering behoort. Creativiteit die tot voor kort ook nog tot rechtszaken heeft geleid. Vandaar dat ondertekende, wellicht zuiver uit voorzorg, uw college zou willen verzoeken aanvullende voorwaarden te stellen zodat het zogenaamde Grand Hotel niet kan vervallen in een innovatieve bordeel-achtige scene voor de happy few.

Als vrijwilliger van het buurtnetwerk uit het Statenviertel heb ik inmiddels wel het initiatief genomen om in de voorbereiding op de komst van nieuwe bureaus informatie over de rubberen bescherming onder stiletto hakken zoals aangeboden tijdens het Preuvenement ook beschikbaar te krijgen voor in de Batterijstraat. Beter een goede buur dan een verre vriend.

## Ruimte (2) - aansprakelijkheid

In het onderzoek naar de relevante aspecten m.b.t. goede ruimtelijke ordening wordt vrijwel geen aandacht besteed aan mogelijke verkeers hinder in de Batterijstraat - een relatief smalle eenrichtingsstraat in een woonbuurt, waardoor mijn woon- en werkplek per auto uitsluitend te bereiken is. Met name de bewust en wat mij betreft zuiver uit winstbejag gecreëerde overlast tijdens de bouwperiode is eigenlijk is strijd met de verkeerswetgeving.

Daadwerkelijke hinder is natuurlijk uiteindelijk altijd een kwestie van de toeleverancier, bouw-onderneming, ZZP'er etc. die de wet enige tijd overtreed. Het besluit dat het in deze casus zou gaan om goede ruimtelijke ordening lokt het gedrag - tijdelijk blokkeren, alles is immers tijdelijk, van de eenrichtingsstraat, echter uit. Ondergetekende stelt uw college dan ook aansprakelijk voor de hinder/overlast ondervonden door de bouw van het hotel en/of toelevering nadien. Aangezien de uiteindelijke ontvanger van de beoogde dienstverlening klaarblijkelijk genoeg middelen ter beschikking heeft om zich te laten ont-zorgen, lijkt het niet meer dan billijk om met een eventuele schadevergoeding voor het blokkeren van de enige beschikbare rijbaan ruimhartig om te springen. Gedupeerden kunnen immers letterlijk geen kant op.

Bij voorbaat dank voor uw begrip en her-overweging.  
Met vriendelijke groet,

Alfons J.M. de Laat,  
bewoner Breulingstraat 18B

bijlagen:

1. Van het padje, Peter's path
2. Bedenkingen



# Parkeernormen Maastricht 2017

| Activiteit | 1,4  | 1,5  | 1,6  | 1,7  | 1,8  | 1,9  | 0,3 per wo | wooning                    |
|------------|------|------|------|------|------|------|------------|----------------------------|
| Woning     | 0,3  | 0,3  | 0,3  | 0,3  | 0,3  | 0,3  | 0,2 per wo | wooneenheid**              |
| Woning     | 1,2  | 1,3  | 1,3  | 1,5  | 1,5  | 1,5  | 0,3 per wo | woning                     |
| Woning     | 0,4  | 1,0  | 1,0  | 1,1  | 1,1  | 1,1  | 0,3 per wo | woning                     |
| Woning     | 3,0  | -    | -    | -    | -    | -    | 85%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | -    | 3,3  | 3,3  | 3,5  | 3,5  | 3,5  | 85%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 3,3  | 3,3  | 3,3  | 3,3  | 3,3  | 3,3  | 85%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | -    | 5,5  | 5,5  | 6,5  | 6,5  | 6,5  | 85%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 0,7  | 0,9  | 1,3  | 1,3  | 1,3  | 1,3  | 35%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 0,2  | 0,2  | 0,2  | 0,2  | 0,2  | 0,2  | 85%        | 1 m² (strekende) markkraam |
| Woning     | 1,8  | 2,3  | 2,3  | 2,8  | 2,8  | 2,8  | 20%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 1,2  | 1,4  | 1,4  | 1,6  | 1,6  | 1,6  | 5%         | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 0,5  | 0,6  | 0,6  | 0,8  | 0,8  | 0,8  | 5%         | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 1,3  | 1,8  | 1,8  | 2,3  | 2,3  | 2,3  | 5%         | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 1,3  | 1,3  | 1,3  | 1,3  | 1,3  | 1,3  | 10%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 9,7  | 11,5 | 11,5 | 12,7 | 12,7 | 12,7 | 48%***     | per 100 studenten****      |
| Woning     | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | -          | per collegezaal            |
| Woning     | 6,0  | 6,0  | 6,0  | 6,0  | 6,0  | 6,0  | -          | per leslokaal              |
| Woning     | 1,0  | 1,0  | 1,0  | 1,5  | 1,5  | 1,5  | -          | per leslokaal              |
| Woning     | 0,7  | 0,7  | 0,7  | 1,0  | 1,0  | 1,0  | -          | per student                |
| Woning     | 1,0  | 1,0  | 1,0  | 1,5  | 1,5  | 1,5  | -          | per leslokaal              |
| Woning     | 0,7  | 0,7  | 0,7  | 0,7  | 0,7  | 0,7  | -          | per arbeidsplaats          |
| Woning     | 1,6  | 1,6  | 1,6  | 1,6  | 1,6  | 1,6  | -          | bed                        |
| Woning     | 0,6  | 0,6  | 0,6  | 0,6  | 0,6  | 0,6  | 60%        | wooneenheid                |
| Woning     | 1,8  | 1,8  | 1,8  | 1,8  | 1,8  | 1,8  | 65%        | behandelkamer              |
| Woning     | 5,0  | 5,0  | 5,0  | 6,0  | 6,0  | 6,0  | 90%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 9,0  | 9,0  | 9,0  | 13,0 | 13,0 | 13,0 | 80%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 1,0  | 1,0  | 1,0  | 1,0  | 1,0  | 1,0  | -          | kamer                      |
| Woning     | 0,4  | 0,6  | 0,6  | 1,0  | 1,0  | 1,0  | 95%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 0,2  | 0,2  | 0,2  | 0,3  | 0,3  | 0,3  | -          | zitplaats                  |
| Woning     | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 90%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 1,8  | 2,0  | 2,0  | 2,3  | 2,3  | 2,3  | 95%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 1,8  | 2,0  | 2,0  | 2,3  | 2,3  | 2,3  | 95%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 95%        | ha. netto                  |
| Woning     | 2,5  | 2,5  | 2,5  | 3,5  | 3,5  | 3,5  | 95%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 1,5  | 1,5  | 1,5  | 1,5  | 1,5  | 1,5  | 90%        | baan                       |
| Woning     | 2,5  | 2,5  | 2,5  | 2,5  | 2,5  | 2,5  | 90%        | baan                       |
| Woning     | -    | -    | -    | 7,0  | 7,0  | 7,0  | 95%        | hole                       |
| Woning     | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 2,0  | 95%        | baan / tafel               |
| Woning     | 0,1  | 0,1  | 0,1  | 0,1  | 0,1  | 0,1  | 99%        | zitplaats                  |
| Woning     | 8,0  | 9,0  | 9,0  | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 90%        | 100 m² opp. bassin         |
| Woning     | -    | -    | -    | 0,4  | 0,4  | 0,4  | 90%        | box                        |
| Woning     | 4,0  | 5,5  | 5,5  | 7,5  | 7,5  | 7,5  | 99%        | 100 m² bvo                 |
| Woning     | 8,0  | 8,0  | 8,0  | 8,0  | 8,0  | 8,0  | 99%        | ha netto terrein           |
| Woning     | 7,5  | 7,5  | 7,5  | 7,5  | 7,5  | 7,5  | 90%        | 100 m² bvo                 |

maastricht heeft op 11 juli 2017 besloten om de parkeernormen te normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW, een kennis-structuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De parkeernormen rd naar functies en naar zones (gebieden). In deze brochure is het stelsel en weergegeven.

rd en gehanteerd bij toetsing van onder meer omgevingsvergunning-keernormen zijn van belang voor nieuwe bouwinitiatieven en ruimte-ze informatie is dus relevant voor onder meer projectontwikkelaars en

naar

Maastricht' rmaakt in re weten:

ij);

nuwde

ehanteerd en.

ld geeft

k aan veran- relatie tot ereguleerde ht.

ment van vraag is ene zin ormen voor allen iets de B- of



## Van parkeernorm naar parkeeris

Bij het toetsen van (ver)bouwplannen wordt de parkeeris berekend aan de hand van de vast men. De initiatiefnemer moet in het (ver)bouwplan rekening houden met het realiseren van plaatsen op eigen terrein conform de parkeeris. Bij een verbouwing telt slechts de toegevoe mee. Bij een verbouwing telt voor het berekenen van de parkeeris het eventueel reeds aanw mee. Bij nieuwe ontwikkelingen dient in alle gevallen volledig aan de parkeeris te worden v bare parkeerruimte op de openbare weg mag bij het voldoen aan de parkeeris slechts worden v daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeerruimte aanwezig is. In gebie van een grote parkeerdruk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

## Uitzondering

De parkeervraag is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functi zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen r basis van de berekende parkeervraag blijkt. Ook de mobiliteitskenmerken van de locatie en ( gebruikers en/of door de initiatiefnemer gebezigt mobiliteitsmanagement kan van invloed: vraag. In voorkomend geval kan de gemeente met dergelijke factoren in de berekening van d rekening houden.

## Parkeerfonds

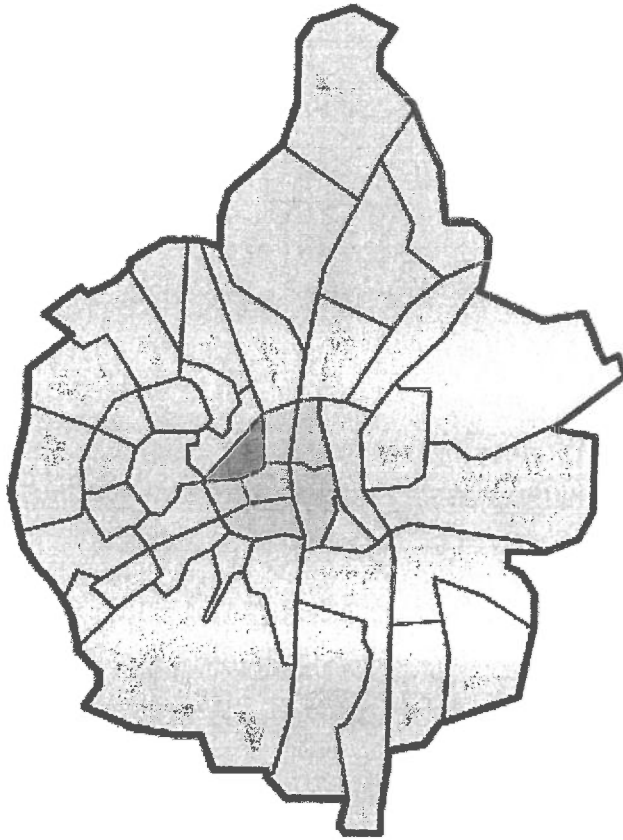
In de bouwverordening van de gemeente Maastricht is bepaald dat burgemeester en wethou nen verlenen van de verplichting dat in voldoende mate in de te verwachten parkeerbehoefte in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende erf. Als er te weinig p: plan zijn opgenomen, kan een omgevingsvergunning worden geweigerd. Is aanleg of uitbre: plaatsen op eigen terrein niet mogelijk, dan kan onder voorwaarden vrijstelling worden verl keereis. Het verlenen van vrijstelling is onder andere mogelijk, indien op andere wijze in de l of stallingsruimte wordt voorzien. Aan dit vereiste wordt voldaan als de gemeente op zich n voor de benodigde parkeercapaciteit. De daarmee gemaakte kosten worden gefinancierd uit Dit houdt in dat in de omgevingsvergunning in relatie tot de hiervoor bedoelde vrijstelling c opgenomen dat een bedrag van € 2.722,68 per parkeerplaats in het gemeentelijk Parkeerfons gestort. Afhankelijk van de ligging en de omvang van het bouwinitiatief is het ook mogelijk kosten van de aanleg van parkeervoorzieningen verhaald door middel van een exploitatieov



Gemeente Maastricht  
Horecagebiedsprofiel Statenkwartier



Januari 2019



## **Statenkwartier**

In 2016 heeft de gemeenteraad van Maastricht het nieuwe horecabeleid vastgesteld. Voor dit nieuwe beleid wordt gewerkt met horecagebiedsprofielen die worden opgesteld in samenwerking met de bewoners, de horeca en de detailhandel. Deze profielen moeten inzicht geven in de vormen van horeca die op basis van het bestaand beleid in een straat of gebied in de toekomst mogelijk zijn. Ook wordt hierbij ingegaan op mogelijkheden voor de reeds aanwezige horeca.

In dit profiel wordt verder ingegaan op het horecagebiedsprofiel van Statenkwartier.

### **1. Gebiedstypering Woongebieden**

In de woongebieden is vestiging van horecazaken alleen mogelijk in de ontmoetingszones van de woongebieden. Deze zijn beschreven in de uitwerking van de structuurvisie die handelt over ondernemen in de buurt. Daarin is het streven beschreven naar gebieden van clustering, ontmoeting en groei van de (basis)-voorzieningen, gericht op vermindering van de werkloosheid in de wijken. Om dit te bereiken staat de vraag centraal hoe de gemeente Maastricht, burgers kan helpen van hun onderneming een succes te maken. Dit ligt niet in het ondernemen zelf, want daar zijn ondernemers zelf verantwoordelijk voor. Wel kan een gemeente faciliteren door snel en duidelijk antwoord te geven op de vraag: Waar kan ik ondernemen? In de ontmoetingsgebieden wordt ruimte geboden aan diverse initiatieven, waaronder horecaconcepten. Daarbij is het begrip “minimale voorzieningenniveau in een buurt niet losgelaten. Dat niveau geldt voor elke buurt. Dat betekent, dat in elke buurt een café, een frituur of een buurthuis/gemeenschapshuis gevestigd mag zijn. De ontmoetingsgebieden bieden wat meer ruimte, maar initiatieven zullen daar ook moeten worden afgewogen.

## 2. Bestaande horeca

De staande horeca mag exploiteren volgens vergunning. Het omzetten naar een andere categorie (bijv. van restaurant naar café) is niet rechtstreeks toegestaan. Functieomzetting is alleen mogelijk indien deze omzetting niet leidt tot een verslechtering van de woonsituatie (liefst verbetering). Exploitatie op de verdiepingen is niet toegestaan.

## 3. Nieuwe horeca

Nieuwe horeca is mogelijk mits het voldoet aan de 4 criteria; kwaliteit, uniciteit, doelgroep en de locatie.

Naast de criteria zal worden gekeken naar het voorzieningenniveau in de wijk. In de ontmoetingsgebieden wordt ruimte geboden aan diverse initiatieven, waaronder horecaconcepten. Daarbij is het begrip "minimale voorzieningenniveau in een buurt" niet losgelaten. Dat niveau geldt voor elke buurt. Dat betekent, dat in elke buurt een café, een frituur of een buurthuis/gemeenschapshuis gevestigd mag zijn. De ontmoetingsgebieden bieden wat meer ruimte, maar initiatieven zullen daar ook moeten worden afgewogen.

*Schema mogelijkheden voor nieuwe horeca in de toekomst.*

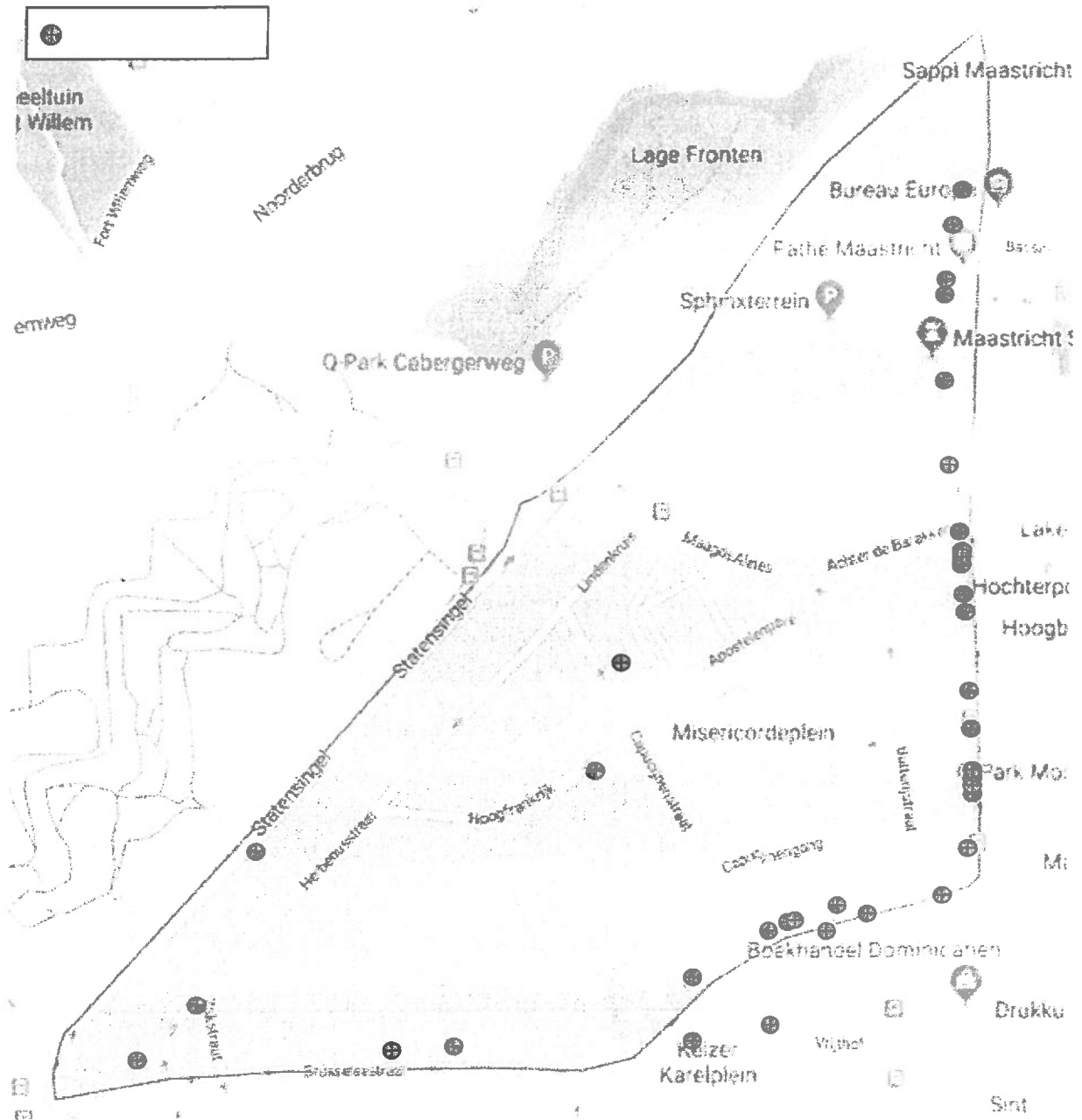
|    | Type horeca | Cat | Toelichting       | Aanwezig* | Mogelijk | Toelichting |
|----|-------------|-----|-------------------|-----------|----------|-------------|
| 1  | Discotheek  | 4   | ≥ 200 bezoeker    | -         |          |             |
| 2  | Dancing     | 4   | ≤ 199 bezoekers   | 4         |          |             |
| 3  | Poppodium   | 4   | Grootschalig      | -         |          |             |
| 4  | Theater     | 4   | Publiekstrekend   | -         |          |             |
| 5  | Congres     | 4   | Publiekstrekend   | -         |          |             |
| 6  | Café        | 3   | + Live + terras   | -         |          |             |
| 7  | Café        | 3   | + Live            | -         |          |             |
| 8  | Café        | 3   | + Terras          | 4         |          |             |
| 9  | Café        | 3   |                   | 8         |          |             |
| 10 | Eetcafé     |     |                   | -         |          |             |
| 11 | Restaurant  | 3   | + Terras          | 4         |          |             |
| 12 | Restaurant  | 3   |                   | 5         |          |             |
| 13 | Fastfood    | 3   | Met DHW           | 1         |          |             |
| 14 | Restaurant  | 2   | Zonder DHW        | 2         |          |             |
| 15 | Lunchroom   | 2   |                   | -         |          |             |
| 16 | Fastfood    | 2   | Frituur, grilroom | 1         |          |             |
| 17 | Broodjes    | 2   |                   | -         |          |             |
| 18 | Koffiebar   | 2   |                   |           |          |             |

|    |        |   |                         |   |  |  |
|----|--------|---|-------------------------|---|--|--|
| 19 | Winkel | 1 | Winkel<br>ondersteunend | 1 |  |  |
|----|--------|---|-------------------------|---|--|--|

\*situatie december 2018

#### 4. Bestaande situatie (December 2018)

Bestaande horecafuncties Statenkwartier



In het overleg met het Argusbuurtplatform is naar voren gekomen dat meer “authentieke” horeca wenselijk is in de aanloopstraten zoals de Grote Gracht, Helmstraat of Brusselsestraat. Toename van ondersteunende horeca is niet wenselijk. Verder geen horeca noch para commerciële concepten in woonstraten. Meer uitstraling door gevelterrassen.

Als er initiatieven zijn voor vernieuwende concepten dan wenst het buurtplatform hierin gehoord te worden, alvorens vergunningen worden verleend.

| Nr.                 | Naam                        | Postcode | Soort horeca               | Subcat. |
|---------------------|-----------------------------|----------|----------------------------|---------|
| Brusselsestraat 54  | The Barrel Bar B.V.         | 6211PG   | Café                       | 9       |
| Brusselsestraat 72  | Amigo                       | 6211PG   | Pizzeria grillroom         | 13      |
| Brusselsestraat 146 | The Roundabout              | 6211PJ   | Koffiebar                  | 18      |
| Capucijnenstraat 91 | Restaurant Le Bon Vivant    | 6211RP   | Restaurant                 | 12      |
| Capucijnenstraat 21 | De Brandweerkantine         | 6211RN   | Restaurant                 | 11      |
| Hoog Frankrijk 27   | The Masters Home            | 6221CS   | Restaurant                 | 12      |
| Statensingel 147    | Da Roberto Statensingel     | 6211PP   | Pizzeria                   | 12      |
| Grote Gracht 74     | Talentino                   | 6211SZ   | Restaurant                 | 11      |
| Grote Gracht 62     | V.O.F. Ut Lieuwke           | 6211SX   | Restaurant                 | 8       |
| Grote Gracht 58     | Rendezvous                  | 6211SX   | Café                       | 9       |
| Grote Gracht 45     | Zamzam                      | 6211SR   | Fastfood                   | 16      |
| Grote Gracht 34     | Café de Clochard            | 6211SX   | Café                       | 8       |
| Grote Gracht 31     | Vers                        | 6211ST   | Restaurant                 | 14      |
| Grote Gracht 5      | Hello Mestreech             | 6211SR   | Café                       | 9       |
| Markt 15            | Sap Bagel & Juice Bar Markt | 6211CJ   | Cafeteria                  | 14      |
| Markt 22            | Café Defilé                 | 6211CJ   | Café                       | 2       |
| Markt 23            | Café Printemps              | 6211CJ   | Café                       | 2       |
| Markt 24            | FM Kaffee                   | 6211CJ   | Café                       | 2       |
| Markt 25            | De Feesfabriek BV           | 6211CJ   | Café                       | 2       |
| Boschstraat 58      | Yong Kee                    | 6211AX   | Chinees indisch restaurant | 12      |
| Boschstraat 64      | Studentencafe Boschpoort    | 6211AX   | Studentencafe              | 9       |
| Boschstraat 64      | Heerendispuut Que Pasa      | 6211AX   | Lokaal welzijnswerk        | 9       |
| Boschstraat 68      | Confetti                    | 6211AX   | Winkel ondersteunend       | 19      |
| Boschstraat 70      | Fitz Roy Hotel              | 6211AX   | Hotel restaurant           | 11      |
| Boschstraat 84      | Leegstand                   | 6211AZ   |                            |         |
| Boschstraat 94      | T Lamke                     | 6211AZ   | Cafe                       | 9       |
| Boschstraat 98      | Grenzeloos                  | 6211AZ   | Aanvraag loopt             |         |
| Boschstraat 104     | Beez                        | 6211AZ   | Hotel en Cocktailbar       | 8       |
| Sphixcour 1         | Pathé Café                  | 6211XZ   | Café                       | 8       |
| Sphixcour 8         | The Commons                 | 6211XZ   | Café                       | 9       |
| Sphixcour 9         | Student Hotel               | 6211XZ   | Café                       | 9       |

|                         |                   |        |            |    |
|-------------------------|-------------------|--------|------------|----|
| Statenstraat 6          | Les Grands Buffet | 6211TB | Restaurant | 12 |
| Oude<br>Tweebergenpoort | Café de Poort     | 6211TD | Café       | 8  |