

College van Burgemeester en Wethouders Maastricht en
Gemeenteraad Maastricht

**Betreft: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Kruisherengang 12/ Calvariestraat 4/4A,
ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen en het luiden van de noodklok door SAHOT**

Geacht college,
Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 24-10-2024 heeft de gemeente bijgevoegde brief ontvangen van de SAHOT waarin wordt gepleit voor een herziening van de huidige hotelnota. De SAHOT ziet namelijk steeds vaker, ook in het topsegment, goedgekeurde projecten niet van de grond komen en ziet tegelijkertijd dat andere projecten zich aandienen waarvoor geen ruimte is. Dit vanwege de sterk gestegen bouwkosten en vanwege de gesignaleerde negatieve ontwikkeling van de vraagzijde. De SAHOT maakt zich ook zorgen dat leegstaande gebouwen te snel en te gemakkelijk als hotel worden herontwikkeld en acht dit geen gezonde ontwikkeling voor de stad.

Het motto van de brief van de SAHOT "Repareer het dak als de zon schijnt" is een duidelijke stellingname dat het moment van geen verdere toevoegingen van hotels NU is aangebroken.

Dat geldt o.i. zeker ook voor de voorgenomen uitbreiding van het Kruisherenhotel, waarvan de procedure nog in de zienswijzenfase verkeert waarna het college en de raad nog een volledige en gemotiveerde heroverweging moeten maken alvorens de verklaring van geen bedenkingen al dan niet definitief zou kunnen worden vastgesteld door de gemeenteraad en de omgevingsvergunning al dan niet zou kunnen worden verleend door de gemeente.

De brief van de SAHOT ondersteunt o.i. de reeds aan u toegezonden zienswijze van de omwonenden van De Stuers betreffende het ontwerpbesluit omgevingsvergunning respectievelijk het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen, specifiek wat betreft de nieuw uit te voeren haalbaarheidsstudie.

De "noodkreet" van de SAHOT is een extra argument voor ons standpunt dat de gemeenteraad op basis van de huidige omstandigheden in redelijkheid niet akkoord kan gaan met de gesuggereerde haalbaarheid en uitvoerbaarheid zoals weergegeven in het voorliggende ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het Kruisherenhotel. Een nieuwe haalbaarheidsstudie is derhalve absoluut noodzakelijk!

Eén van de vele door ons aangevoerde bezwaren is dat de uitgevoerde haalbaarheidsstudie, een onderdeel van de ruimtelijke onderbouw, meer dan ruim twee jaar oud is (rapportdatum 01-02-2022 d.w.z. diverse gegevens dateren uit 2021) en op een aantal punten volkomen achterhaald is, zeer zeker wat betreft bouwkosten, rentepercentages en nieuwe hotelontwikkelingen.

Op grond van jurisprudentie dient de gemeente dan ook te motiveren dat de haalbaarheidsstudie met recht nog onderdeel is van de tot het ontwerpbesluit omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouw.

Ons inziens is deugdelijk motiveren op bovengenoemde punten niet mogelijk en dient de haalbaarheidsstudie opnieuw te worden uitgevoerd, gevolgd door een toets ervan door bureau Ginder. Bedacht dient te worden dat realisering van de hotelniewbouw ernstig ten koste gaat van de leefbaarheid / het wonen voor de buurtbewoners, hetgeen betekent dat de hotelfunctie in hoge mate boven het wonen gaat in plaats van andersom.

In dit verband is van belang artikel 3:4, tweede lid, Awb, luidende: "De voor een of meerdere belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen". Duidelijk aangetoonde (financiële) haalbaarheid van de hoteluitbreiding is derhalve een absolute minimumeis

Op 10-09-2024 hebben wij aan het college van B&W en de gemeenteraad een aanvullende brief toegezonden over het belang van deze nieuw uit te voeren haalbaarheidsstudie. Dit naar aanleiding van de hoge bouwkosten van het meest recent opgeleverde gebouw voor een vijfsterrenhotel - het Grand Hotel aan de Boschstraat - die ertoe hebben geleid dat een economisch verantwoorde exploitatie onhaalbaar is en het gebouw anti-kraak bewoond gaat worden. In deze brief hebben wij tevens aangegeven dat er daarnaast nog drie hotels in het topsegment in aanbouw zijn c.q. vergund zijn en dat het derhalve onverantwoord lijkt om daarbovenop nog een omgevingsvergunning af te geven voor een substantiële uitbreiding met 52 hotelkamers in het topsegment incl. een zwaar aanvullend programma.

Naar aanleiding van deze brief hebben wij op 23-09-2024 van de gemeente (wethouder Mackus) een brief ontvangen waarin de gemeente ons laat weten druk bezig te zijn met de afwikkeling van de zienswijzenrapportage en dat op ieder punt in onze zienswijze gemotiveerd zal worden ingegaan inclusief de haalbaarheidsstudie en de toets ervan. Wij gaan ervan uit dat de gemeente ook de "noodkreet" van de SAHOT hierin zal betrekken.

Namens de omwonenden en met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

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	1