

Aan: Gemeenteraad Maastricht, 8 oktober 2019

Betreft: Inspraakreactie Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning met referentie 18-1639WB - realisatie nieuw vijf-sterren hotel aan Boschstraat 76 en Batterijstraat 13-15-17 te Maastricht

Geachte raadsleden,

Ik deel graag mijn mondelinge toelichting op mijn eerder toegezonden bezwaarschrift (dd. 11 juni 2019) aangaande het Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning voor de realisatie van een vijf-sterren hotel aan de Boschstraat 76(entree voorzijde) en Batterijstraat 13-15-17 (entree achterzijde hotel).

Mijn persoonlijke situatie: In de afgelopen jaren hebben wij een grote investering gedaan om Batterijstraat 21A en 21C om te bouwen van een magazijnfunctie naar een woonhuis, waar wij inmiddels zijn komen wonen. Tevens ben ik eigenaar van drie woningen in hetzelfde blok (21, 21B en 21D).

Vooropgesteld: ik vind het prima dat er wordt gekeken naar de haalbaarheid van een hotel met uitstraling in de binnenstad. Ik wil graag drie punten onder de aandacht brengen en toelichten en een specifiek advies geven voor de gemeente inzake vervolgstappen.

1. HOOGBOUW TOREN BATTERIJSTRAAT

In het plan wordt de bestaande goothoogte ruim overschreden met ruim zes meter. Dat mag niet conform regelgeving bij nieuwbouw, maar toch vindt de gemeente dat dit een uitzonderingssituatie is. Er wordt geschermd met de noodzaak van het behalen van 55 kamers, echter dat is louter de eigen berekening van de investeerder. Een alternatief is niet aangegeven noch bevraagd. Echter, een boetiekhotel met maximaal 15 of 20 suites en volop luxe voorzieningen (gym, wellness, zwembad, butler service, etc.) beantwoordt meer aan de wensen en eisen van de Tefaf-bezoeker dan - met alle respect - een tamelijk standaard concept hotel zoals nu op papier is gepresenteerd en waar nog diverse onderdelen op zijn minst twijfelachtig zijn als het gaat om een vijf sterren plus-niveau.

Het is ook tekenend voor de situatie dat de welstandscommissie twee jaar heeft genomen om uiteindelijk toch in te stemmen met de hoge nieuwbouw. Men ziet het mogelijk ook niet helemaal zitten maar de belofte van een beoogd 5-sterren plus hotel, ondersteund met door investeerder betaalde louter positieve onderzoeken (Maastricht als toeristen trekpleister, Maastricht als congresstad, Maastricht met grootse evenementen...) en de gezamenlijke workshops met de opdrachtgever doet blijkbaar kritiek snel verstommen.

Verzoek: Gemeente Maastricht, houd vast aan uw eigen bepalingen en regels en stem niet in met de wijziging van het bestemmingsplan ten aanzien van hoogte aanpassing. Laat de historische en huidige dakgoothoogte van toepassing zijn op binnenterrein en aan de Batterijstraat-zijde.

Overigens, heeft u gezien dat de bezonningsberekening en de 3D impressietekeningen (alles door investeerder als 'onafhankelijk onderzoek' aangeleverd) gebruik maken van verouderde data waardoor de zon- en lichtinval berekeningen niet correct zijn? Onze woonkamer met ramen zal bij een hoge woontoren aanzienlijk minder lichtinval hebben.

2. INVULLING BINNENGEBIED / TERRAS (GELUIDSOVERLAST)

In ons bezwaarschrift hebben wij onze zorgen geuit over het gebruik van het binnengebied tussen Batterijstraat en Boschstraat. De huidige bewoners in dit blok weten dat ieder geluid weerkaatst en versterkt in dit open blok tussen de woningen. Men houdt daar onderling rekening mee en indien er sprake is van geluidsoverlast spreken we elkaar daarop aan als medebewoner.

Avondrust is een dermate elementair onderdeel van het woonplezier van omwonenden dat ik niet begrijp waarom wordt er nu al een vergunning verleend terwijl het binnengebied nog niet in planvorming is bepaald?

Een slechts verwijderen van de stoelen en tafels van de eerdere bouwtekeningen leidt natuurlijk niet tot een oplossing. Wat wordt de functie van de toekomstige open binnenruimte? Gaat de gemeente over enkele jaren wellicht overstag om toch een horeca- en terrasfunctie te honoreren omdat dat nu eenmaal bij een topklasse hotel hoort?

Voordat de aandachtspunten en uitgangspunten zijn bepaald voor een volledig operationeel hotel- en verblijfsgebied heeft de gemeente toch al voortijdig ingestemd met de omgevingsvergunning inclusief wijziging van bestemmingsplan.

Verzoek: Graag zouden wij de Gemeente Maastricht willen verzoeken om de Omgevingsvergunning opnieuw te beoordelen op alle mogelijke onderdelen van het tussengebied, met de daaraan gekoppelde elementen van bestemming, geluidsoverlast, bevoorrading, etc.

3. ONVOLLEDIG / EENZIJDIG BEELD

Een private investering voor een tophotel in Maastricht is een prima plan. Bedenk dat u veel gekleurde informatie ontvangt. De investeerder heeft een mooi verhaal en manoeuvreert stap voor stap door het proces door bewonersbijeenkomsten, artist impressions en workshops maar veel beloftes zijn niet waar te maken of gestoeld op ijdele hoop. Zo is er geen enkele garantie dat men kan toetreden tot "the leading hotels of the world". Bovendien, onderzoeken zijn gefinancierd door de investeerder en dus is de bewoording 'onafhankelijk deskundig' onderzoek een sterke uitdrukking.

We maken ons zorgen om de zuiverheid van de loop van het proces tot op heden en de te kiezen vervolgstappen. Ook worden mogelijke conflictelementen en lastige punten in het verweer van de gemeente naar de toekomst geschoven (waaronder een terrasfunctie) of wordt het verzacht onder het mom van handhaving cq. eigen verantwoordelijkheid van de exploitant van het hotel. Wat gebeurt er als zaken niet worden uitgevoerd conform afspraak en regels in de vergunning? Wordt er dan alsnog gelegaliseerd of wordt de nieuwe bebouwing afgebroken?

Verzoek: De gemeente zou iedere schijn of vorm van beïnvloeding resoluut moeten weigeren en klip en klaar eerst duidelijkheid moeten eisen voordat er wordt overgegaan tot verstrekking van een vergunning en/of wijziging van bestemmingsplan. ...Beste gemeente, hou uw rug recht!