

ECLI:NL:RVS:2022:3898

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	21-12-2022
Datum publicatie	21-12-2022
Zaaknummer	202100544/1/R2, 202100545/1/R2 en 202100547/1/R2
Rechtsgebieden	Omgevingsrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	

Bij besluit van 31 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Maastricht aan [bouwonderneming] een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een nieuw 5-sterren hotel aan de [locatie 1] en [locatie 2] te Maastricht. [bouwonderneming] heeft op 20 juli 2018 en 18 februari 2019 aanvragen ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een 5-sterren-plus hotel met 56 kamers aan de [locatie 1] en de [locatie 2], voor de activiteiten (ver)bouwen van een bouwwerk, slopen van een bouwwerk, het wijzigen/herstellen van een beschermd monument en het slopen van een beschermd monument en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Het bouwplan houdt in dat het pand aan de [locatie 1] wordt gerestaureerd, dat het pand [locatie 2] wordt gesloopt en dat er een hoteltoren van 4 bouwlagen aan de Batterijstraat en daarachter 6 bouwlagen op het voormalige binnenterrein wordt gebouwd, met daarin hotelkamers. Tussen het pand aan de Boschstraat en de bebouwing aan de Batterijstraat wordt een verbinding gerealiseerd, met onder meer een lobby en een verdiepte binnentuin.

Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Module Ruimtelijke Ordening 2022/8620 met annotatie van M.G.O. De lange
--------------	---

Uitspraak

202100544/1/R2, 202100545/1/R2 en 202100547/1/R2.

Datum uitspraak: 21 december 2022

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. [appellant sub 1], wonend te Maastricht,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], beiden wonend te Maastricht, (hierna ook tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]),
3. Boutique Hotel Fem B.V. h.o.d.n. Fitz Roy Urban Hotel tevens h.o.d.n. Boutique Hotel Fem, gevestigd te Maastricht (hierna tezamen en in enkelvoud: Boutique Hotel) en [appellant sub 3A], [appellant sub 3B] en [appellant sub 3C], allen wonend te Born (hierna tezamen en enkelvoud: [appellant sub 3] en anderen),

tegen de uitspraken van de rechtbank Limburg van 17 december 2020 in zaken nrs. 19/3290 en

19/3307, 19/3292 en 19/3322 in de gedingen tussen:

[appellant sub 1], [appellant sub 2] en Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen,
en

het college van burgemeester en wethouders van Maastricht.

Procesverloop

Bij besluit van 31 oktober 2019 heeft het college aan [bouwonderneming] een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een nieuw 5-sterren hotel aan de [locatie 1] en [locatie 2] te Maastricht.

Bij afzonderlijke uitspraken van 17 december 2020 heeft de rechtbank de door [appellant sub 1], [appellant sub 2] en Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen daartegen ingestelde beroepen ongegrond verklaard. Deze uitspraken zijn aangehecht.

Hiertegen hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2] en Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen hoger beroepen ingesteld.

Het college heeft schriftelijke uiteenzettingen ingediend. [bouwonderneming] heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Bij besluit van 1 november 2021 heeft het college het besluit van

31 oktober 2019 gewijzigd. [appellant sub 1], [appellant sub 2] en Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen hebben zienswijzen ingediend.

[bouwonderneming] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 september 2022, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. R. Evens, advocaat te Maastricht, [appellant sub 2B] in persoon, [appellant sub 1], Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigde A], en het college, vertegenwoordigd door mr. M.E.J.M. Vorstermans, ing. M.M.E. Carta en S. Janssen, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [bouwonderneming], vertegenwoordigd door [gemachtigde B], bijgestaan door mr. T.J.J. Slegers, vergezeld van [gemachtigde C], als partij gehoord.

Overwegingen

INLEIDING

1. [bouwonderneming] heeft op 20 juli 2018 en 18 februari 2019 aanvragen ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een 5-sterren-plus hotel met 56 kamers aan de [locatie 1] en de [locatie 2], voor de activiteiten (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)), slopen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder g en/of h van de Wabo), het wijzigen/herstellen van een beschermd monument en het slopen van een beschermd monument (artikel 2.1, eerste lid, onder f, en artikel 2.2, eerste lid, onder b, van de Wabo) en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

Het bouwplan houdt in dat het pand aan de [locatie 1] wordt gerestaureerd, dat het pand [locatie 2] wordt gesloopt en dat er een hoteltoeren van 4 bouwlagen aan de Batterijstraat en daarachter 6 bouwlagen op het voormalige binnenterrein wordt gebouwd, met daarin hotelkamers. Tussen het pand aan de Boschstraat en de bebouwing aan de Batterijstraat wordt een verbinding gerealiseerd, met onder meer een lobby en een verdiepte binnentuin.

2. De bouw van het hotel en het met het hotel beoogde gebruik is in strijd met de op grond van het bestemmingsplan "Centrum" op de gronden rustende bestemmingen "Wonen" en "Centrum". Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen, heeft het college toepassing gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo.

3. [appellant sub 1] is eigenaar van de woningen [locatie 3] en [locatie 4] en van de percelen, kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie A nummers 7218 A1, 7578 en 4853. Hij woont in de woning [locatie 4]. Deze woning is gelegen op het middenterrein. [appellant sub 2] is eigenaar van het pand [locatie 5] tot en met [locatie 6]. Hij woont in de woning [locatie 7] en verhuurt de overige woningen in zijn pand.

Boutique Hotel exploiteert een hotel gelegen aan de [locatie 8] te Maastricht. [appellant sub 3] en anderen zijn (mede)eigenaren van de panden [locatie 8] en/of [locatie 9].

BESPREKING HOGER BEROEPEN

Vormvrije milieueffectrapportage (m.e.r.)

4. [appellant sub 1] betoogt dat de rechtbank ten onrechte de schending van artikel 7.28, tweede lid, onder a, van de Wet milieubeheer (hierna: de Wm), heeft gepasseerd met toepassing van artikel 6:22 van de Awb.

4.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer de uitspraak van 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1967, r. o. 6.2), hangt het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Met [appellant sub 1] en het college is de Afdeling van oordeel dat het bouwplan, gelet op de aard en omvang, moet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling gaat namelijk gepaard met een aanzienlijke toename van de bouwmassa op het perceel en wijzigt voor het grootste deel van de gronden de functie van een woonfunctie naar een horecafunctie, waarbij geldt dat 56 hotelkamers worden gerealiseerd.

4.2. De in die categorie opgenomen drempelwaarden worden niet overschreden. Bij het niet-overschrijden van de drempelwaarden is artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit milieueffectrapportage van toepassing en dient een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht. Ingevolge artikel 7.17, eerste lid, van de Wm, neemt het bevoegd gezag uiterlijk 6 weken na de datum van ontvangst een beslissing over de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Op grond van artikel 7.28, tweede lid, onder a, van de Wm, laat het bevoegd gezag de aanvraag om een omgevingsvergunning buiten behandeling indien bij het indienen van de aanvraag geen afschrift is gevoegd van de beslissing krachtens artikel 7.17, eerste lid, inhoudende dat geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt.

4.3. De Afdeling overweegt dat het college in de vergadering van 19 maart 2019 alsnog de beslissing heeft genomen als bedoeld in artikel 7.17, eerste lid, van de Wm, dus voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning. Op 2 mei 2019 heeft het college van de beslissing en de ontwerp-omgevingsvergunning kennisgegeven door middel van een publicatie in de Staatscourant. Daarin heeft het college voor de redenen van de beslissing om geen m.e.r. te doorlopen verwezen naar de aanmeldnotitie van 26 september 2017. Het college heeft vervolgens de ontwerp-omgevingsvergunning tezamen met de aanmeldnotitie ter inzage gelegd.

4.4. De beslissing als bedoeld in artikel 7.17, eerste lid, van de Wm, inhoudende dat geen m.e.r. hoeft te worden gemaakt, is niet bij de aanvraag gevoegd. De rechtbank heeft daarom terecht overwogen dat het college op grond van artikel 7.28, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wm, de omgevingsaanvraag buiten behandeling had moeten laten. De rechtbank heeft vervolgens terecht dit gebrek gepasseerd met toepassing van artikel 6:22 van de Awb, omdat niet aannemelijk is dat [appellant sub 1] daardoor is benadeeld en ook niet aannemelijk is dat andere belanghebbenden daardoor zijn benadeeld. Immers, in de aanmeldnotitie zijn de redenen vermeld waarom geen m.e.r. wordt gemaakt. In de publicatie in de Staatscourant van 2 mei 2019 is verwezen naar de aanmeldnotitie. Deze aanmeldnotitie is ter inzage gelegd tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning en met de beslissing om geen m.e.r. te doorlopen. Daardoor heeft een ieder van de redenen om geen m.e.r. te doorlopen kennis kunnen nemen en hiertegen een zienswijze kunnen indienen.

Dit betoog slaagt niet.

Ladder voor duurzame verstedelijking

5. [appellant sub 1] en Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen betogen dat niet is voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: het Bro).

Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen voeren aan dat de behoefte aan het hotel, op een locatie waar al diverse hotels aanwezig zijn, niet is aangetoond.

[appellant sub 1] voert aan dat onvoldoende is aangetoond dat er een kwalitatieve behoefte bestaat aan de ontwikkeling en dat, zelfs al zou die zijn aangetoond, onvoldoende is gewaarborgd dat een hoogwaardig 5-sterren-plus concept in de vorm van een hotel in het topsegment zal worden geëxploiteerd. Volgens [appellant sub 1] is ook de kwantitatieve behoefte niet aangetoond en is de Maastrichtse en de Limburgse hotelmarkt een verzadigde markt. [appellant sub 1] wijst erop dat in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken aansluiting wordt gezocht bij het Kruisherrenhotel, dat eveneens 5 sterren heeft, maar dat dit hotel een bezettingsgraad heeft van slechts 65%.

[appellant sub 2] betoogt dat onvoldoende is gewaarborgd dat een hoogwaardig 5-sterren-plus concept zal worden geëxploiteerd.

5.1. Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo, artikel 3.1.6 van het Bro van overeenkomstige toepassing.

5.2. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

5.3. In de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9, is overwogen dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro het betrokken bestuursorgaan verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Deze verplichting geldt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied. Bij deze behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling.

5.4. In 2.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de laddertoets als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Daarin is vermeld dat het nieuwe 5-sterren-plus hotel een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de beschrijving van de behoefte is in de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar het verrichte haalbaarheidsonderzoek. Dit onderzoek is neergelegd in een rapport van 18 december 2017, aangevuld met een memo van 22 maart 2018 en een memo van 28 mei 2018. In de ruimtelijke onderbouwing is op basis van dat onderzoek geconcludeerd dat er behoefte bestaat aan de ontwikkeling. Voor zover Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen betogen dat het college het hotel ten onrechte niet heeft aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de ladder niet heeft doorlopen, mist het betoog derhalve feitelijke grondslag.

5.5. De rechtbank heeft terecht overwogen dat met de aan de omgevingsvergunning (onder het kopje "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening") verbonden voorschriften 5 en 6 is verzekerd dat een hotel in topsegment 5-sterren-plus wordt gerealiseerd en niet zal worden veranderd. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank deze voorschriften terecht voldoende concreet geacht en terecht overwogen dat het geheel aan voorschriften, in combinatie met de verplichte rapportage door vergunninghouder (zoals voorgeschreven in voorschrift 7), voldoende zijn om te waarborgen dat het hotel in het beoogde topsegment zal worden geëxploiteerd. Het college mocht derhalve bij de beschrijving van de behoefte uitgaan van een 5-sterren-plus hotel.

5.6. In het haalbaarheidsonderzoek is vervolgens beschreven dat het hotel 56 kamers zal omvatten, in het absolute topsegment, met kamers die luxueuzer en ruimer zijn dan in andere hoogwaardige hotels in de regio. In het rapport is uiteengezet waarom er marktruimte is voor een dergelijk hotel. Daarin is geconcludeerd dat er in Maastricht en in Limburg geen 5 sterren-plus hotel aanwezig is, terwijl in andere, vergelijkbare plaatsen in Europa en in andere regio's in Nederland wél een dergelijk hotel aanwezig is. Tegelijkertijd, zo wordt in het rapport beschreven, is de vraag naar hotelkamerovernachtingen in zijn algemeenheid en hotelkamerovernachtingen in 4-sterren-plus hotels

in het bijzonder, landelijk en regionaal gezien, gestegen. Daarnaast is er een marktstudie verricht en op grond daarvan is geconcludeerd dat er marktruimte is voor een nieuw 5-sterren-plus hotel in het centrum van Maastricht.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft college met het verrichte haalbaarheidsonderzoek en marktonderzoek voldoende toegelicht waarom in zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht behoefte bestaat aan de ontwikkeling. In hetgeen door [appellant sub 1] en Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen is aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor een andersluidend oordeel. Hoewel in het rapport wordt geconcludeerd dat het Kruisherhotel een concurrent is van het beoogde hotel, en dit hotel een bezettingsgraad van 65% heeft, betekent dat nog niet dat er geen behoefte kan bestaan aan een nieuw 5-sterren-plus hotel in het centrum van Maastricht. Het college heeft aannemelijk gemaakt dat de bezettingsgraad van een 5-sterren-plus hotel over het algemeen lager is dan 65%. Verder heeft het college aannemelijk gemaakt dat het nieuwe hotel, vanwege het hoge kwaliteitsniveau met bijbehorende voorzieningen, uniek is in Maastricht en daardoor complementair is aan het bestaande aanbod.

5.7. Gelet op het voorgaande voldoet de motivering van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. De rechtbank is tot dezelfde conclusie gekomen.

Het betoog slaagt niet.

Omgevingsverordening Limburg 2014

6. [appellant sub 1] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning in strijd is met artikel 2.4.6, derde, vierde en vijfde lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (hierna: de Omgevingsverordening).

6.1. Artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening luidt:

"[...]

3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de Bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 voor de regio Zuid-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage.

4. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid.

5. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband."

Artikel 2.1.1 van de Omgevingsverordening luidt:

"In dit hoofdstuk wordt verstaan onder: Ruimtelijk plan:

- omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wabo, van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken."

6.2. In paragraaf 6.4 van het POL2014 zijn onder meer de ambities van de provincie Limburg neergelegd (6.4.1) en is de opgave voor de provincie op het gebied van vrijetijdseconomie (6.4.2) en verblijfsaccommodaties (6.4.3) beschreven. Uit paragraaf 6.4.1 blijkt dat de provincie de ambitie heeft om haar gasten en bewoners een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodaties en voorzieningen te bieden. In 6.4.2 is vermeld dat het gewenst is om de stadscentra te versterken en vernieuwen zodat ze aantrekkelijk blijven voor (inter)nationale en regionale gasten en bezoekers, door de combinatie van een breed aanbod van overnachtingsmogelijkheden. In 6.4.3 is vermeld dat om de kwaliteit van de voorzieningen voor toeristisch-recreatief gebruik te consolideren en te verbeteren, marktpartijen, belangenorganisaties en overheden elkaar dienen aan te spreken op concrete voorstellen daartoe. De provincie wil met de regio verkennen in hoeverre regionale visies vrijetijdseconomie hiervoor een kader kunnen bieden.

6.3. De rechtbank heeft terecht overwogen dat het college heeft getoetst aan het POL2014. In 2.2.1 en 2.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is immers getoetst aan de Omgevingsverordening en het POL2014. In paragraaf 4 van de haalbaarheidsstudie, die onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, is daarnaast toegelicht waarom het bouwplan past binnen het provinciale beleid. Verder heeft het college ter zitting bij de rechtbank naar voren gebracht dat het bouwplan is besproken in de Themagroep Vrijetijdseconomie van het samenwerkingsverband, die op 11 december 2018 positief heeft geadviseerd over het bouwplan. [appellant sub 1] heeft de conclusie van dit advies in beroep niet bestreden en evenmin toegelicht met welke thematische principes het bouwplan in strijd zou zijn. Gelet hierop heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat van strijd met artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening niet is gebleken. Overigens heeft het college het advies van de Themagroep in hoger beroep alsnog overgelegd. [appellant sub 1] heeft de inhoud daarvan ook in hoger beroep niet weersproken.

Het betoog faalt.

Onvolledige planologische weergave en beoordeling

7. Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen betogen dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college alleen een besluit heeft genomen over de vraag of afgeweken kan worden van het bestemmingsplan "Centrum" ten aanzien van de bestemming "Wonen". Het bouwplan is echter ook strijdig met het bestemmingsplan vanwege overschrijding van het maximaal toegestane aantal bouwlagen en het bebouwen van het binnenterrein. Tevens is het bouwplan volgens Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen in strijd met de facetbestemmingsplannen "Parkeren", "Short Stay" en "Woningsplitsing en omzetting". Hierover heeft het college volgens Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen geen belangenafweging gemaakt en geen besluit genomen.

7.1. De rechtbank heeft terecht overwogen dat in het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning van 31 oktober 2019 bij de activiteit "handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening", staat vermeld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan "Centrum". Daarin is vermeld dat de gronden gedeeltelijk de bestemming "Centrum" hebben ([locatie 1]) en gedeeltelijk de bestemming "Wonen" (Batterijstraat). In het besluit van 31 oktober 2019 is uiteengezet waarom de aangevraagde activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Vervolgens heeft het college beoordeeld of het toepassing wil geven aan artikel 2.12 van de Wabo. Bij die beoordeling heeft het college, onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing, de gevolgen van het overschrijden van het aantal toegestane bouwlagen en het bebouwen van het binnenterrein betrokken. Verder heeft het college beoordeeld of wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeerregels, die onder meer zijn neergelegd in artikel 3 van het facetbestemmingsplan "Parkeren". Gelet hierop is in zoverre van een onvolledige planologische weergave dan wel een onvolledige belangenafweging of beoordeling, zoals door Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen is betoogd, niet gebleken. Voor wat betreft de facetbestemmingsplannen "Short Stay" en "Woningsplitsing en omzetting" heeft de rechtbank terecht overwogen dat Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen niet nader hebben geconcretiseerd waaruit de strijdigheid met die plannen zou bestaan.

Het betoog slaagt niet.

Strijd met het gemeentelijk beleid

8. Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen betogen dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de vestiging van een nieuw hotel op de betreffende locatie in strijd is met het woonbeleid, neergelegd in de Structuurvisie Maastricht 2030, Woonprogrammering Maastricht en de Woonvisie Maastricht 2018. Dit beleid houdt volgens Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen in dat het aantal zelfstandige woningen in bepaalde gebieden van het centrum, waaronder het Boschstraatkwartier, niet mag afnemen, terwijl de woningen [locatie 2], worden onttrokken aan de markt. Een toets aan het gemeentelijk woonbeleid ontbreekt ten onrechte. Dit klemt temeer nu in het bestemmingsplan "Centrum" aan de gronden een woonbestemming is toegekend. Verder betogen Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 2] dat de vestiging van een nieuw hotel op de betreffende locatie in strijd is met de Horecabeleidsnota 2016-2019 (hierna: de horecabeleidsnota) en met de nota "Hoger bouwen in Maastricht" is verleend.

8.1. De rechtbank heeft terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het bouwplan in strijd

is met het door de gemeente gevoerde woonbeleid. Uit de Structuurvisie Maastricht 2030, Woonprogrammering Maastricht en de Woonvisie Maastricht 2018 blijkt juist dat het gemeentelijk woonbeleid erop is gericht ongewenste leegstand te voorkomen en niet op het voorkomen van het onttrekken van woningen aan de markt.

8.2. Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 2] hebben hun beroepsgrond, dat het bouwplan in strijd is met de horecabeleidsbeleidsnota, niet eerder aangevoerd. In het omgevingsrecht kunnen beroepsgronden niet voor het eerst in hoger beroep worden aangevoerd. Een uitzondering wordt gemaakt als uitgesloten is dat andere belanghebbenden daardoor worden benadeeld. Die uitzondering doet zich bij deze beroepsgrond niet voor; niet uitgesloten is immers dat [bouwonderneming] wordt benadeeld. De Afdeling zal de beroepsgrond daarom niet inhoudelijk bespreken. Dat geldt ook voor het betoog van Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen dat het bouwplan in strijd is met de nota "Hoger bouwen in Maastricht".

8.3. Het betoog slaagt niet.

Privaatrechtelijke belemmering

9. [appellant sub 1] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de verlening van de omgevingsvergunning in de weg staat, omdat het bouwplan in strijd is met de in een notariële akte van 19 mei 1992 vastgelegde afspraken tussen [appellant sub 1] en de voormalige eigenaar van het pand [locatie 1], het Limburgs Instituut voor Ontwikkeling en Financiering (LIOF). Hij voert aan dat uit die notariële akte evident blijkt dat hij slechts toestemming heeft verleend om op enig moment bebouwing tegen de zijgevel van zijn pand te realiseren tot een hoogte van 2,5 m. Voor bebouwing die deze hoogtegrens overschrijdt, heeft hij géén toestemming verleend. Aangezien de met de omgevingsvergunning voorziene lobby wordt gebouwd langs de zijgevel van zijn pand met een hoogte van ongeveer 3,8 m, wordt de hoogte van 2,5 m overschreden en is er volgens [appellant sub 1] sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.

9.1. De rechtbank heeft terecht, onder verwijzing naar vaste rechtspraak van de Afdeling, onder meer de uitspraak van 4 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2618, overwogen dat voor de bestuursrechter slechts aanleiding is om te oordelen dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning in de weg staat, wanneer deze belemmering evident is. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. De aanwezigheid van een zakelijk recht is in beginsel voor de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning niet doorslaggevend. Dit is slechts anders indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan leidt tot strijd met de zakelijke rechten en tevens vaststaat dat niet tot opheffing van het zakelijk recht kan worden overgegaan (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 6 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3721).

9.2. In de notariële akte is het volgende opgenomen:

"I. VOOROPSTELLINGEN:

De comparanten verklaarden:

- dat LIOF eigenaar is van het pand [locatie 1] te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie A nummer 5148, groot tien are tachtig centiare, en [appellant sub 1] eigenaar is van het naastgelegen pand gelegen achter het pand [locatie 4] te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie A nummer 4853, groot een are drie centiare en nummers 5863 en 5864 gedeeltelijk, groot ongeveer drie are negentien centiare;
- dat [appellant sub 1] voornemens is in de zijgevel van zijn pand ramen te maken, welke uitzicht hebben in de tuin van het LIOF;
- dat LIOF mogelijk later onder meer een verbinding zal willen realiseren van het pand [locatie 1] naar haar huidige en eventueel toekomstige eigendommen in de Batterijstraat via haar tuin en langs de gevel van [appellant sub 1];
- dat LIOF bereid is om onder voorwaarden toestemming voor het aanbrengen van de door [appellant sub 1] geprojecteerde ramen te verlenen;

II. TOESTEMMING AANBRENGEN RAMEN:

1. De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde namens LIOF toestemming te verlenen aan [appellant sub 1] om in de zijgevel van zijn - vorenbedoeld pand ramen aan te brengen, casu quo in overleg met LIOF te onderhouden, die uitzicht hebben in de tuin van LIOF. Deze toestemming geschiedt onder de voorwaarde, dat bebouwing van (een gedeelte van) de tuin van LIOF (onder meer voor het realiseren van de bovenbedoelde verbinding) tegen de zijgevel van vorenbedoeld pand van [appellant sub 1], tot een hoogte van circa twee meter vijftig centimeter mogelijk blijft.

Daartoe dienen de benedenramen uitgevoerd te worden als vast-raam (niet te openen), met uitzondering van een bovenlicht als kiepraam. Indien LIOF tot het realiseren van de bovenbedoelde bebouwing overgaat, heeft LIOF de bevoegdheid om, mits op basis van de te verlenen bouwvergunning, op kosten van [appellant sub 1] de benedenramen dicht te laten metselen.

2. De comparant [appellant sub 1] verplicht zich om voorzieningen te treffen, waardoor inkijk door de benedenramen niet mogelijk is."

9.3. Naar het oordeel van de Afdeling kan zonder nader onderzoek niet worden vastgesteld of het bouwplan leidt tot strijd met de in de notariële akte neergelegde afspraak, dat "bebouwing van (een gedeelte van) de tuin van LIOF (onder meer voor het realiseren van de bovenbedoelde verbinding) tegen de zijgevel van vorenbedoeld pand van [appellant sub 1], tot een hoogte van circa twee meter vijftig centimeter mogelijk blijft". Daartoe overweegt de Afdeling dat niet direct duidelijk is wat de reikwijdte is van die afspraak. Gebleken is dat de uitleg van deze in de akte vastgelegde afspraak onderwerp is van een door [appellant sub 1] geïnitieerde civiele procedure bij de rechtbank Limburg, waarvan de uitkomst nog onduidelijk is. Gelet hierop heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat er van een evident privaatrechtelijke belemmering geen sprake is.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid (bouwmassa en beschermd stadsgezicht)

10. [appellant sub 2] en Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen betogen dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de bouw van hotel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, nu de bouwmassa, bouwhoogte en verschijningsvorm van de nieuwbouw zich niet verdragen met het bestemmingsplan en het nieuwe hotel afbreuk doet aan het beschermde stadsgezicht.

[appellant sub 2] voert aan dat het bestemmingsplan maximaal

2 bouwlagen toelaat, maar doordat er blijkbaar een massaprobleem is, een omgevingsvergunning is verleend voor 6 bouwlagen plus op het platte dak ook nog zonnepanelen. Volgens hem is het bouwen van een hotel met maar liefst 56 kamers, over 6 verdiepingen, niet noodzakelijk. [appellant sub 2] voert verder aan dat de nieuwbouw aan de Batterijstraat leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het beschermd stadsgezicht, omdat de nieuwbouw wordt uitgevoerd met grote ramen en een donkerbruine bakstenen gevel, waardoor de historische gevelpartij met klassiek-industriële uitstraling wordt doorbroken. Daarnaast wordt direct aan straatzijde een rechthoekig pand gebouwd, terwijl de panden in de directe omgeving bestaan uit panden die een schuin pannendak hebben met 3 tot maximaal 4 bouwlagen waarvan een groot deel de vierde bouwlaag onder het dak heeft.

Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen voeren aan dat het college niet heeft onderbouwd op welke wijze rekening is gehouden met de aanduidingen "specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht", "specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied" en "specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk", die in het bestemmingsplan "Centrum" aan de gronden aan de Batterijstraat zijn toegekend. Verder blijkt uit het besluit van 31 oktober 2019 niet op welke wijze rekening is gehouden met de voorwaarden van artikel 21.2.1.1, onder c, van de planregels van het bestemmingsplan "Centrum" en met de richtlijnen in paragraaf 2.3 van het deelrapport Inventarisatie, van bijlage 2, waarnaar in die bepaling wordt verwezen. De te realiseren nieuwe bebouwing in de vorm van een toren van 4 bouwlagen aan de straatzijde van de Batterijstraat en 6 bouwlagen aan het binnenterrein, past volgens Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen in geen enkel opzicht binnen de richtlijnen van paragraaf 2.3.

10.1. Op de gronden, waarop de nieuwbouw is voorzien, rusten op grond van het bestemmingsplan "Centrum" de bestemming "Wonen" en de aanduiding "maatvoering maximum aantal bouwlagen: 2". Op grond van artikel 17.2.2, onder b, van de planregels mag het aantal bouwlagen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal bouwlagen" is aangegeven. Het

bouwplan is hiermee in strijd. Om toch medewerking te verlenen aan het bouwplan, heeft het college toepassing gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo. Dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan betekent, anders dan [appellant sub 2] en Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen kennelijk hebben verondersteld, niet dat het college de gevraagde omgevingsvergunning had moeten weigeren. Artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3o, van de Wabo biedt het college de bevoegdheid omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan, indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

10.2. In de nota van zienswijzen heeft het college uiteengezet dat het bouwplan het resultaat is van een studie naar de inpasbaarheid van de bouwmassa die nodig is voor een geslaagd initiatief. Als uitgangspunt heeft gegolden dat de historische bouwlijn aan de Batterijstraat niet mag worden overschreden. Gevolg daarvan is dat de bouwmassa naar de binnenkant is geschoven. Verder is in overweging genomen dat de bebouwing aan Batterijstraat historisch gezien ten dienste staat van de bebouwing aan de Boschstraat. Aangezien de panden aan de Boschstraat de status van Rijksmonument hebben, is ervoor gekozen om deze zo veel mogelijk te sparen en vrij te houden van aan- en opbouwen. Naar het oordeel van de Afdeling mocht het college deze uitgangspunten hanteren.

10.3. De rechtbank heeft terecht overwogen dat het college moet beslissen over het project zoals daarvoor vergunning is aangevraagd, namelijk het bouwen van een nieuw 5sterren-plus hotel op de betreffende locatie, met 56 hotelkamers, verdeeld over 6 verdiepingen. In de ruimtelijke onderbouwing en in de haalbaarheidsstudie is onderbouwd waarom is gekozen voor een hoteltoren met 6 verdiepingen en 56 hotelkamers. [bouwonderneming] heeft ter zitting nader toegelicht dat het bouwen van 6 verdiepingen aan de Batterijstraat, waarbij geldt dat in de bovenste 2 verdiepingen de meest luxe en grootste hotelkamers zullen worden gerealiseerd, noodzakelijk zijn om het hotel exploitabel te maken. In de enkele stelling van [appellant sub 2], dat het niet noodzakelijk is om een hotel met

56 kamers te hebben, ziet de Afdeling geen aanleiding om aan het standpunt van [bouwonderneming] dat dit aantal nodig is voor de exploitatie, te twijfelen.

10.4. Over het beschermd stadsgezicht wordt daarnaast als volgt overwogen. Maastricht is op 27 oktober 1982 aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht.

Voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht is in het bestemmingsplan "Centrum" aan de betreffende gronden de dubbelbestemming "Waarde - Maastrichts Erfgoed" toegekend en de aanduidingen "specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht" en "specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied". Verder is aan de gronden, waarop het (voormalige) pand [locatie 2] is gelegen, de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk" toegekend. Artikel 21 ziet op de bestemming "Waarde - Maastrichts Erfgoed".

Artikel 21 (Waarde - Maastrichts Erfgoed) van de planregels luidt: "21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1. Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

21.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. tot en met d. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 2 opgenomen rapporten [...]:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk': dominant bouwwerk, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;

[...]

e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied': cultuurhistorisch attentiegebied;

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht': beschermd stadsgezicht.

[...].

21.2 Bouwregels

21.2.1. Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

21.2.1.1

Op de voor "Waarde - Maastrichts Erfgoed" aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 21 lid 1.2, onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 21 lid 1.2 onder e., mag uitsluitend worden gebouwd en voor zover:

a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;

b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;

c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 2 opgenomen rapporten [...].

[...]

In bijlage 2 zijn een drietal rapporten opgenomen, namelijk het rapport "Bestemmingsplan Centrum ruimtelijke karakteristiek", het rapport "Inventarisatie bestemmingsplan Centrum" van januari 2013 en het rapport "Cultuurwaardenonderzoek deelrapport Archeologie bestemmingsplan Centrum", evenzeer van januari 2013.

In 2.3. van het rapport "Inventarisatie bestemmingsplan Centrum" zijn algemene richtlijnen opgenomen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermd stadsgezichten. Daarin is onder meer vermeld dat wijzigingen in het cultuurhistorisch attentiegebied of het beschermd stadsgezicht moeten zijn afgestemd op de schaal en maat van de historische karakteristiek en het architectonisch idioom. Gevel- en raamindeling, kleur- en materiaalgebruik alsmede de textuur en de korrelgrootte van de vernieuwing dienen afgestemd te zijn op de omgeving.

Paragraaf 3.1 bevat onder meer een inventarisatie van de dominante en kenmerkende bouwwerken. Over het voormalige pand [locatie 2] is bij "waardering" het volgende vermeld:

Het bouwwerk is "dominant" gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het object deel uit maakt van een historische middeleeuwse stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.

- het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp.

- de oorspronkelijke opzet van de gevel gehandhaafd is.

- de straatgevel een waardevolle maatvoering en ritmering bezit. [...]

10.5. Dat het bouwplan wat betreft bebouwingsmassa en bouwhoogte effect heeft op het aangezicht van het beschermd stadsgezicht, is op zichzelf onvoldoende voor het oordeel dat het college de gevraagde omgevingsvergunning had moeten weigeren. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd uiteengezet op grond waarvan het effect van het bouwplan met 4 verdiepingen aan straatzijde en daarachter 6 verdiepingen op het beschermd stadsgezicht aanvaardbaar wordt geacht, namelijk omdat de bebouwing past in het straatbeeld en de structuur van de naastgelegen hoofdgebouwen en omdat de bebouwing met 6 verdiepingen is gelegen achter de bebouwing met 4 verdiepingen direct aan straatzijde. Het college heeft deze ruimtelijke onderbouwing ten grondslag

gelegd aan het besluit van 31 oktober 2019 tot verlening van de omgevingsvergunning. In het betoog van [appellant sub 2] en Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet op dat standpunt heeft kunnen stellen. Dat Maastricht is aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht betekent niet dat er in het geheel geen nieuwbouw mogelijk zou kunnen zijn. Uit de bouwtekeningen blijkt bovendien duidelijk dat de bebouwing aansluit op de bouw- en goothoogte van de overige bebouwing van de panden in de Batterijstraat, zodat in zoverre wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 21.2.1.1 van de planregels. Weliswaar hebben de panden in de directe omgeving van het bouwplan schuine daken, maar omdat de goot- en bouwhoogte van de bebouwing direct aan straatzijde aansluit op de goot- en bouwhoogte van andere panden in de Batterijstraat, vormt de bebouwing aan de straatzijde één geheel.

10.6. Het college heeft voor de motivering over de te beschermen cultuurhistorische waarden als bedoeld in artikel 21 van de planregels daarnaast verwezen naar adviezen van de welstands- en monumentencommissie. De welstands- en monumentencommissie heeft het bouwplan getoetst aan de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria en de criteria behorend bij het bebouwingstype beschermd stadsgezicht en monumentenbeleid en op basis daarvan een positief advies afgegeven.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van 1 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1969), mag het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, op dat advies afgaan, nadat het is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Deze verplichting is neergelegd in artikel 3:9 van de Awb voor de wettelijke adviseur en volgt uit artikel 3:2 van de Awb voor andere adviseurs. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht. In wat door Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 2] is aangevoerd heeft de rechtbank terecht geen aanknopingspunten gevonden voor het oordeel dat het college niet op het positieve advies van de welstands- en monumentencommissie heeft mogen afgaan. De enkele stelling van [appellant sub 2], dat de historische gevelpartij wordt onderbroken door de grote ramen en een donkerbruine bakstenen gevel, is daarvoor onvoldoende, temeer nu, blijkens de verslagen van de welstandscommissie, de donkere gevel met donkere kozijnen en panelen onderwerp is geweest van discussie en de welstandscommissie een zogenoemde mock-up heeft bekeken, om vervolgens een definitief positief advies uit te brengen.

10.7. Gelet op het voorgaande heeft het college het bouwplan in zoverre in overeenstemming mogen achten met een goede ruimtelijke ordening. De rechtbank is tot dezelfde conclusie gekomen.

Het betoog slaagt niet.

Woon- en leefklimaat

11. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de bouw van de hoteltoeren leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. [appellant sub 1] voert aan dat vanuit 17 hotelkamers uitzicht zal bestaan op zijn perceel en [appellant sub 2] voert aan dat vanuit de achtergevel van de toren zicht bestaat op de slaapkamer van zijn woning [locatie 7] en de woningen in zijn pand [locatie 5]-[locatie 6]. Daarnaast voeren zij aan dat de lichtinval en bezonning onaanvaardbaar zal verslechteren. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] voeren verder aan dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de geluidoverlast ten gevolge van een toename van stemgeluid van gasten die zich in de binnentuin van het hotel bevinden, onaanvaardbaar zal toenemen, waarbij ook nog geldt dat de omringende woningen als een sterke klankkast zullen fungeren en dat de verdiepte tuin deze klankkastfunctie versterkt. [appellant sub 2] voert aan dat een nachtportier is voorzien aan de Batterijstraat en vreest dat, ingeval de hoofdingang aan de Boschstraat wordt gesloten in de late avonduren en de nacht, dit overlast zal gaan geven. [appellant sub 1] voert daarnaast aan dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het onduidelijk is of wordt voldaan aan de parkeernormen en dat het college had moeten onderzoeken of het aantal van twee valetplaatsen voldoende is. [appellant sub 2] voert aan dat onduidelijk is waar de

taxistandplaatsen voor het hotel zijn. Hij vreest voor overlast in de Batterijstraat ten gevolge van het toenemende gebruik van taxi's door hotelgasten.

11.1. De Afdeling sluit niet uit dat de hoteltoeren, met een hoogte van ongeveer 20 m, van zes verdiepingen, op de betreffende locatie, waarbij omringende gebouwen niet hoger zijn dan maximaal 4 bouwlagen, gevolgen kunnen hebben voor de omwonenden. Dat neemt niet weg dat de Afdeling met de rechtbank van oordeel dat het college zich op het standpunt heeft mogen stellen dat het bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon-en leefklimaat en dat het betoog daarom niet slaagt. Daartoe overweegt zij als volgt.

11.2. Het college komt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de hem toegekende bevoegdheid om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, beleidsruimte toe en het moet de betrokken belangen afwegen. De bestuursrechter oordeelt niet zelf of verlening van de omgevingsvergunning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De bestuursrechter beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met de verlening van de omgevingsvergunning te dienen doelen.

11.3. [bouwonderneming] en het college hebben ten aanzien van de verminderde daglichttoetreding en verminderde bezonning verwezen naar onderzoek van AMA Group. AMA Group heeft, blijkens haar bezonningsstudie, de schaduwwerking voor de omringende percelen berekend, voor de datums 15 juni en 15 maart, voor de tijdstippen 10:00 uur, 11:00 uur, 12:00 uur en 13:00 uur 14:00 uur, 15:00 uur en 16:00 uur. In hoger beroep heeft [bouwonderneming] aanvullende bezonningsstudies van AMA Group overgelegd, namelijk voor de datums 15 september en 15 december, waarbij de oude met de nieuwe situatie is vergeleken. Uit de bezonningsstudies blijkt dat er op 15 maart vanaf het middaguur meer schaduw op het perceel van [appellant sub 1] valt en dat er om 15:00 uur en 16:00 aanzienlijk meer schaduw is op zijn perceel. Op 15 juni is er voor alle tijdstippen nagenoeg geen schaduwwerking. Op 15 september is in de nieuwe situatie de schaduwwerking toegenomen ten opzichte van de oude situatie. Op

15 december ligt het perceel van [appellant sub 1] zowel in de oude als nieuwe situatie nagenoeg volledig in de schaduw.

Uit de bezonningsstudie van [appellant sub 1] blijkt dat op 15 maart, vanaf het middaguur, meer schaduw op zijn perceel valt en dat zijn perceel vanaf 15:00 uur geheel in de schaduw komt te liggen.

11.4. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat [appellant sub 1] niet aannemelijk heeft gemaakt dat de bezonningsstudie waarop het college zich heeft gebaseerd onjuist of onvolledig is. De rechtbank heeft daartoe terecht overwogen dat de bezonningsstudie van AMA Group is opgesteld door een deskundige architect en dat gebruik is gemaakt van een 3D-computermodel. Niet is gebleken dat dit computermodel niet mocht worden gebruikt of dat het college niet mocht afgaan op de resultaten van AMA Group.

11.5. De Afdeling stelt vast dat de resultaten uit de bezonningstudie van [appellant sub 1] overeenkomen met de resultaten uit de bezonningsstudie van AMA Group, namelijk dat de schaduwwerking op 15 maart vanaf het middaguur aanzienlijk toeneemt. [appellant sub 1] heeft niet betwist dat op 15 juni de schaduwwerking niet of nauwelijks toeneemt en dat zijn perceel op 15 december zowel in de oude als de nieuwe planologische situatie nagenoeg volledig in de schaduw ligt. Naar het oordeel van de Afdeling heeft het college de toename van de schaduwwerking op 15 maart (en 15 september) aanvaardbaar mogen achten. Het college heeft daarbij mogen betrekken dat de hoogbouw niet direct is geprojecteerd naast de tuin van [appellant sub 1] maar op een afstand van 9,19 m op het breedste punt en 8,85 m op het smalste punt ten zuiden van de tuinmuur van [appellant sub 1], waardoor de verminderde licht- en zonlicht inval in de tuin van [appellant sub 1] wordt beperkt.

11.6. De rechtbank heeft terecht overwogen dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat uit de bezonningsstudie blijkt dat de gevolgen van de toeren op de bezonning op de langste dag van het jaar verwaarloosbaar zijn en dat er geen gevolgen zijn voor het perceel van [appellant sub 2] voor de gemiddelde dagen van het jaar (21 april en 21 september). [appellant sub 2] heeft dit niet onderbouwd bestreden.

11.7. Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat het college zich op het standpunt heeft mogen stellen dat de bezonning en lichtinval niet onaanvaardbaar verslechtert.

11.8. Wat betreft de vermindering van de privacy overweegt de Afdeling als volgt. Vanuit 17 hotelkamers en vanuit de lifthal in de hoteltoeren bestaat zicht op het perceel van [appellant sub 1], op een afstand van ongeveer 9 m. Daarnaast bestaat vanuit de hoteltoeren zicht op het perceel van [appellant sub 2], op een afstand van ongeveer 8 m. Daardoor zal hun privacy verslechteren. De rechtbank heeft echter terecht geoordeeld dat het college deze verslechtering aanvaardbaar heeft mogen achten. De rechtbank heeft terecht van belang geacht dat panelen worden geplaatst voor delen van de ramen, waardoor het zicht vanuit de hotelkamers op de percelen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] wordt verminderd en dat de gevelopeningen 20 - 30 cm teruggesprongen worden gebouwd. Verder is van belang dat de bouw van de hoteltoeren is voorzien in het centrum van Maastricht en dat ook de woningen van [appellant sub 2] en [appellant sub 1] zijn gelegen in het centrum. In een stedelijke omgeving moet enige aantasting van de privacy worden geduld. Overigens heeft [bouwonderneming] de toezegging gedaan om de glazen wanden van de lifthal, die zicht geven op het perceel van [appellant sub 1], in matglas uit te voeren.

11.9. Het plan voorziet in een binnentuin, die verdiept is aangelegd. In voorschrift 9 bij de omgevingsvergunning (onder het kopje "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening") is opgenomen dat het gebruik van een buitenterras niet is toegestaan. Gelet op dit voorschrift mag de binnentuin niet als terras voor ontbijt en borrel worden gebruikt. Verder geldt dat volgens artikel 17, eerste lid, van de planregels van het geldende bestemmingsplan de gronden, waarop de binnentuin is voorzien, al mochten worden gebruikt voor woondoeleinden en voor onder meer een guesthouse en aan huis verbonden beroepen. Daarnaast mocht, gelet op artikel 17.1, onder j, van de planregels, een deel van de gronden, met de functieaanduiding "kantoor", reeds worden gebruikt voor een kantoor, zodat al enig intensief gebruik kon worden verwacht op de betreffende gronden. Verder is van belang dat zich tussen het perceel van [appellant sub 1] en de verdiept aangelegde buitenruimte bebouwing bevindt, in de vorm van de verbinding van de Boschstraat naar de hoteltoeren, die eventuele geluiden vanuit de binnentuin zal kunnen dempen. Tussen het perceel van [appellant sub 2] en de hoteltoeren bevindt zich het perceel Batterijstraat 19, zodat tussen het perceel van [appellant sub 2] en de binnentuin enige afstand is. Gelet hierop heeft het college de mogelijke toename van de geluidoverlast ten gevolge van het gebruik van de binnentuin aanvaardbaar mogen achten. Daarnaast heeft het college de mogelijke toename van overlast in de Batterijstraat, ingeval de hoofdingang aan de Boschstraat in de nachtelijke uren wordt gesloten, aanvaardbaar mogen achten. Daarbij is van belang dat de bouw van de hoteltoeren met binnentuin is voorzien in het centrum van Maastricht en dat ook de woningen van [appellant sub 2] en [appellant sub 1] zijn gelegen in het centrum. In een stedelijke omgeving moet enige geluidhinder worden geduld.

11.10. Voorschrift 11 bij de omgevingsvergunning (onder het kopje "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening") luidt:

"Conform de gemeentelijke parkeernormen dient de ontwikkelaar te voldoen aan de volledige parkeereis, inhoudende één parkeerplaats per hotelkamer. Omdat het niet mogelijk is deze parkeerplaatsen te realiseren binnen het exploitatiegebied dient de exploitant van het hotel vóór ingebruikname van het hotel een langjarige overeenkomst van minimaal 10 jaar aan te gaan inzake de inkoop van waardekaarten bij een parkeergarage in de directe omgeving van het hotel. Het hotel biedt 24 uur per dag, 7 dagen in de week een valet-service aan alle gasten van het hotel. In de Boschstraat worden twee valetplaatsen voorzien. De exploitant van het hotel zal er organisatorisch voor zorgdragen dat deze twee valetplaatsen voldoende zijn. De valetplaatsen zijn te bereiken via de Kleine Gracht (of via de Boschstraat, afhankelijk van de geldende regels wat betreft de selectieve toegang) bereikbaar. De exploitant van het hotel zorgt voor de verplaatsing van het voertuig naar de definitieve parkeerplaats (bij het inchecken) en van de definitieve parkeerplaats naar de valetplaats (bij het uitchecken)."

11.11. Op grond van artikel 3.2 van de regels van het 'Facetbestemmingplan parkeren Maastricht' wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien, indien wordt voldaan aan de parkeernota "Parkeernormen Maastricht 2017", met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. In die parkeernota is opgenomen dat vrijstelling kan worden verleend van de voorwaarde dat de

aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein dient te gebeuren, indien op een andere wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien. Naar het oordeel van de Afdeling is met voorschrift 11 voldoende verzekerd dat op andere wijze in de benodigde parkeerruimte wordt voorzien.

In het betoog van [appellant sub 1] ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat is uitgegaan van een onjuiste parkeernorm. Het college heeft ter zitting toegelicht dat de benodigde parkeerplaatsen voor het personeel zijn inbegrepen bij de parkeernorm van 1 parkeerplaats per hotelkamer en de Afdeling ziet geen aanleiding om hieraan te twijfelen. Daarnaast heeft het college zich terecht op het standpunt gesteld dat de 3 congres- en vergaderruimten ondergeschikt zijn aan de hotelfunctie en dat daarom niet de parkeernorm voor congresruimtes is aangehouden of dat de congres- en vergaderruimten een additionele parkeervraag zal genereren.

11.12. De rechtbank heeft verder terecht overwogen dat middels voorschrift 11 is geborgd dat het aantal van 2 valetplaatsen in de Boschstraat voldoende is. Ter zitting heeft het college toegelicht dat het aantal van 2 valetparkeerplaatsen voor een 5-sterren hotel met 56 kamers gebruikelijk is en de Afdeling ziet in het betoog van [appellant sub 1] geen aanleiding om hieraan te twijfelen. Het college hoefde dan ook geen (nader) onderzoek te doen naar het benodigde aantal valetparkeerplaatsen.

11.13. In 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing is vermeld dat in de Boschstraat het aantal verkeersbewegingen zal gaan toenemen en dat die weg is gelegen in gemengd gebied. Doordat de hoofdingang aan de Boschstraat is gelegen en ook de valetparkeerplaatsen aan de zijde van de Boschstraat zijn voorzien, is het niet aannemelijk dat door het gebruik van het hotel door hotelgasten het aantal vervoersbewegingen door taxi's in de Batterijstraat zal gaan toenemen. Voor zover dit aantal wel zal toenemen, bijvoorbeeld wanneer de hoofdingang aan de Boschstraat gesloten is, en dit overlast geeft, heeft het college deze overlast aanvaardbaar mogen achten. Daarbij is van belang dat het hotel is voorzien in een stedelijke omgeving en dat ook de Batterijstraat in het centrum van Maastricht ligt. In een stedelijke omgeving moet enige overlast worden geduld.

11.14. Gelet op het voorgaande heeft het college ook in zoverre het bouwplan in overeenstemming mogen achten met een goede ruimtelijke ordening. De rechtbank is tot dezelfde conclusie gekomen. Het betoog slaagt niet.

Handhaafbaarheid voorschriften laden en lossen

12. [appellant sub 1] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de geluidvoorschriften met betrekking tot het laden en lossen niet uitvoerbaar en niet handhaafbaar zijn en dat met het voorschrift nog steeds geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat is verzekerd.

12.1. Voorschrift 8 bij de omgevingsvergunning (onder het kopje "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening") luidt:

"Geluid: uitgangspunt is laden en lossen aan de zijde van de Batterijstraat. De maatregelen om geluidhinder te minimaliseren zijn:

- laden en lossen gemiddeld 3x per dag,
- toepassing van venstertijden voor laden lossen tussen 9 en 11 uur
- alleen gebruik van reguliere bestelbussen,
- gebruik van steekwagens en karretjes met rubberen wielen."

12.2. Blijkens het verrichte akoestisch onderzoek vindt het laden en lossen plaats aan de zijde van de Batterijstraat. In het onderzoek is vermeld:

"Er wordt uitgegaan dat op een representatieve dag maximaal 3 bevoorradingen plaatsvinden. Het laden en lossen vindt steeds plaats tussen 9:00 en 11:00 uur met standaard bestelwagens.

De te gebruiken steekwagens en karretjes zijn voorzien van rubberen wielen en vormen daarmee geen significante geluidsbron."

12.3. Uit het akoestisch onderzoeksrapport van 28 mei 2018, onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat is aangesloten bij de richtafstanden en de grenswaarden geluidbelasting uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. In dat rapport wordt geconcludeerd dat alleen door het dichtslaan van de portieren van de bestelbussen de grenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Verder zijn het hotel en de woning van [appellant sub 1] gelegen in een stedelijke

omgeving. Het laden en lossen is beperkt tot het tijdvak 9.00 uur tot 11.00 uur en het laden en lossen is voorzien aan de Batterijstraat, ter hoogte van de voormalige inrit van de binnentuin, en derhalve niet recht voor de woning en de overige eigendommen van [appellant sub 1]. Alleen reguliere bestelbussen en steekwagens en karretjes met rubberen wielen mogen worden gebruikt. Niet is gebleken dat voorschrift 8, voor wat betreft het gebruik van steekwagens en karretjes met rubberen wielen en het gebruik van standaard bestelwagens, niet handhaafbaar is. Gebleken is dat er een inrijverbod voor vrachtwagens geldt in de Batterijstraat, zodat het laden en lossen daar niet met vrachtwagens mag plaatsvinden. Het college heeft verklaard dat de gemeente met ondernemers in het centrum van Maastricht afspraken heeft gemaakt over het gebruik van rubberen wielen en dat hierop actief wordt gehandhaafd.

In zoverre faalt het betoog.

12.4. [appellant sub 1] betoogt echter terecht dat, gelet op de woorden "er wordt uitgegaan", voorschrift 8 onvoldoende duidelijk is en daardoor niet handhaafbaar. Verder betoogt hij terecht dat "gemiddeld 3x per dag" niet overeenkomt met het uitgangspunt uit het verrichte akoestisch onderzoek, dat uitgaat van maximaal 3x per dag.

In zoverre slaagt het betoog.

12.5. Het college en [bouwonderneming] hebben verklaard zich erin te kunnen vinden dat de Afdeling op dit punt zelf in de zaak voorziet, door voorschrift 8 te wijzigen, in die zin dat "uitgangspunt" wordt verwijderd en "laden en lossen gemiddeld 3x per dag" wordt gewijzigd in "laden en lossen maximaal 3x per dag". De Afdeling zal in het hiernavolgende in 21 hiertoe overgaan.

Waardevermindering

13. [appellant sub 2] vreest voor waardedaling van zijn pand [locatie 5] tot en met [locatie 6]. Hij voert aan dat hij onevenredig in zijn financiële belangen wordt geschaad door de bouw van de hoteltoeren, omdat de hoteltoeren tot gevolg heeft dat zijn pand, dat hij recentelijk heeft verbouwd, bij de verkoop minimaal € 500.000,00 minder op zal leveren.

13.1. Wat de eventueel nadelige invloed van de hoteltoeren op de waarde van het pand van [appellant sub 2] betreft, bestaat geen aanleiding voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat het college bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan het heeft gedaan.

Het betoog slaagt niet.

Beroepsgronden specifiek over activiteit "slopen van een gemeentelijk monument/beschermd stadsgezicht"

14. Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 2] betogen dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college ten onrechte een omgevingsvergunning heeft verleend voor het slopen van het voormalige pand aan de Batterijstraat. [appellant sub 2] voert aan dat het college op basis van de quickscan de keuze had moeten maken om de voorgevel en de daken te behouden. Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen voeren aan dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed geen advies heeft gegeven over de sloop van een "dominant bouwwerk" binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht.

14.1. In 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing, onder verwijzing naar de Bouwhistorische quickscan van Buro 4 van februari 2017, is geconcludeerd dat het pand aan de Batterijstraat nauwelijks tot geen monumentale waarde heeft. In het besluit van 31 oktober 2019 tot verlening van de omgevingsvergunning is voorts vermeld dat tijdens een inspectie op 19 januari 2018 is gebleken dat de bouwhistorische en monumentale waarde(n) van de panden [locatie 2] lager zijn dan mogelijk werd gedacht ten tijde van het aanwijzen tot gemeentelijk beschermd monument. Uit die bestudering bleek namelijk dat de monumentale waarden en kwaliteiten van die panden zeer beperkt of zelfs verwaarloosbaar zijn. Het totale object is door een verbouwing in 1992 drastisch gewijzigd. Deze aanpassingen hebben de monumentale waarden ingrijpend en op een negatieve wijze beïnvloed. Hoewel de voorgevel in eerste instantie nog in oorspronkelijke of authentieke staat leek te verkeren, bleek bij een nadere bestudering dit niet het geval. Het gehele muurwerk ter hoogte van de begane grond werd, naar alle waarschijnlijkheid tijdens de verbouwing in 1992, geheel nieuw opgetrokken en de van oorsprong aanwezige kunststenen aanzet- en sluitstenen, bij de gevelopeningen op begane

grond niveau, werden niet teruggebracht, aldus het besluit van 31 oktober 2019.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft het college hiermee voldoende gemotiveerd waarom het college niet heeft voorgeschreven dat de voorgevel moest worden behouden. Het college heeft zich op het standpunt kunnen stellen dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen verlening van de omgevingsvergunning (vergelijk artikel 2.15 van de Wabo) voor het slopen van een gemeentelijk monument/beschermd stadsgezicht en deze mogen verlenen. Daarbij geldt dat, anders dan Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen kennelijk hebben verondersteld, het college geen advies hoefde te vragen aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed over de sloop van een "dominant bouwwerk" binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht.

Het betoog faalt.

Beroepsgronden specifiek over de activiteit "bouwen"

15. Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen betogen dat de omgevingsvergunning is verleend in strijd met de Ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR), omdat in de belangenafweging van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning een aantal verplichte gegevens en bescheiden ontbreken.

15.1. Boutique hotel en [appellant sub 3] en anderen hebben de beroepsgrond, dat het bouwplan in strijd is met het MOR, niet eerder aangevoerd. In het omgevingsrecht kunnen beroepsgronden niet voor het eerst in hoger beroep worden aangevoerd. Een uitzondering wordt gemaakt als uitgesloten is dat andere belanghebbenden daardoor worden benadeeld. Die uitzondering doet zich bij deze beroepsgrond niet voor. De Afdeling zal deze beroepsgrond dus niet inhoudelijk bespreken.

16. [appellant sub 1] betoogt dat de rechtbank ten onrechte niet is toegekomen aan een inhoudelijke bespreking van de beroepsgrond over het niet opnemen van doorsnedes in de bouwtekeningen van twee liftschachten en overige installaties.

16.1. Artikel 6:13 van de Awb luidt:

"Geen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen als bedoeld in artikel 3:15 naar voren heeft gebracht, geen bezwaar heeft gemaakt of geen administratief beroep heeft ingesteld."

16.2. [appellant sub 1] heeft geen zienswijze over de activiteit "het bouwen van een bouwwerk", als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, naar voren gebracht. Onder verwijzing naar de uitspraak van 14 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:786, overweegt de Afdeling dat artikel 6:13 van de Awb aan [appellant sub 1] niet kan worden tegengeworpen, aangezien het bestreden besluit met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure tot stand is gekomen. De rechtbank heeft dan ook ten onrechte geoordeeld dat de beroepsgrond op grond van artikel 6:13 van de Awb niet inhoudelijk kan worden behandeld.

16.3. Dit leidt evenwel niet tot een gegrond hoger beroep. Daargelaten of de liftschachten hadden moeten worden opgenomen op de doorsnedes, blijkt uit de bouwtekeningen duidelijk dat de technische onderdelen van de liften niet zijn voorzien op het dak, maar in het souterrain en dat op de daken zonnepanelen worden geplaatst. Gelet hierop viel voor [appellant sub 1] te controleren of de voor de liftschachten benodigde installaties, teneinde te voldoen aan de normen uit het Bouwbesluit, op het dak zouden worden geplaatst. Het betoog faalt daarom.

BEROEP TEGEN HET BESLUIT VAN 1 NOVEMBER 2021

17. Bij het besluit van 1 november 2021 heeft het college de omgevingsvergunning, verleend op 31 oktober 2019, als volgt gewijzigd:

"In het bouwplan wordt de verdiepingshoogte met 20 centimeter verlaagd voor zowel de hoogbouw als eenlaagse tussenbouw, conform bijgevoegde gewaarmerkte tekeningen." Dit besluit wordt, gelet op artikel 6:24, gelezen in samenhang met artikel 6:19, eerste lid, van de Awb, van rechtswege geacht onderwerp te zijn van het geding.

18. Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen, [appellant sub 2] en [appellant sub 1] betogen dat voor deze wijziging een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning nodig was. Zij voeren aan dat de vergunde wijziging niet als een wijziging van ondergeschikte aard kan worden aangemerkt. Volgens hen is bij het besluit van 1 november 2021 een gebouw vergund met een

hoogte van 20,74 m, in plaats van de bij het besluit van 31 oktober 2019 vergunde 20,40 m en heeft een hogere bouwhoogte nog meer negatieve effecten voor omwonenden tot gevolg, zoals nog meer verlies van privacy en nog minder lichtinval.

18.1. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (onder meer de uitspraak van 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:378) is geen nieuwe aanvraag nodig als de wijziging van het bouwplan van ondergeschikte aard is. De vraag of de wijziging van ondergeschikte aard is, moet per concreet geval worden beantwoord.

18.2. Het besluit van 1 november 2021 is genomen naar aanleiding van een inspectie door het college, naar aanleiding van twee handhavingverzoeken, dat in strijd met de op 31 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning zou zijn gebouwd. In een brief van 10 mei 2021 heeft het college aan [bouwonderneming] meegedeeld dat is geconstateerd dat het peil van de beganegrondvloer van de nieuwbouw ten opzichte van het trottoirpeil Batterijstraat en Boschstraat is verhoogd. In die brief is vermeld: "[D]e geconstateerde afwijkingen zijn niet van beperkte betekenis en hebben grote invloed op de leefwereld van omwonenden." Het college heeft in die brief [bouwonderneming] in de gelegenheid gesteld om gewijzigde bouwtekeningen in te dienen. Dat heeft [bouwonderneming] vervolgens gedaan en het college heeft op basis van die wijzigingstekeningen het besluit van 1 november 2021 genomen.

18.3. In het besluit van 1 november 2021 staat hierover: "Tijdens de realisatie van het vijfsterren hotel is gebleken dat de gehanteerde peilhoogte in de verleende omgevingsvergunning niet op de gehele bouwlaag overeenkomt met de werkelijke peilhoogte. Hierdoor komen de vloeren van het monument (feitelijk) niet op gelijke hoogte te liggen, zoals gedacht bij het opstellen en vergunnen van het bouwplan. De aansluiting van het monument op de nieuwbouw is daardoor niet meer gelijkvloers. Er is sprake van een hoogteverschil van 20 centimeter. Derhalve dient een constructieve wijziging toegebracht te worden aan het bouwplan." De werkelijke peilhoogte wordt bepaald op grond van artikel 1.74 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Centrum". Daaruit volgt dat moet worden uitgegaan van het peil van de Boschstraat. Overigens is op de tekeningen bij de oorspronkelijke bouwvergunning niet het peil vermeld waarvan is uitgegaan.

Het peil van de Batterijstraat ligt 40 cm lager dan het peil van de Boschstraat. Om de vloeren van het hotel op gelijke hoogte te krijgen, heeft aan de kant van de Batterijstraat daarom een ophoging van 20 cm moeten plaatsvinden. Aangezien het peil van de Boschstraat bepalend is, heeft die ophoging ook mogen plaatsvinden, nog daargelaten dat de verdiepingshoogte van de begane grond met 20 cm wordt verlaagd voor zowel de hoogbouw als de eenlaagse tussenbouw. Daarmee is sprake van een wijziging van ondergeschikte aard. Dat in de brief van 10 mei 2021 is vermeld dat het verhogen van het peil als afwijking van niet beperkte betekenis is aangemerkt, maakt het voorgaande niet anders. Deze brief is niet bepalend voor de beoordeling of de aangevraagde wijzigingen, die bovendien dateren van na die brief, moeten worden aangemerkt als wijzigingen van ondergeschikte aard.

Het betoog slaagt niet.

19. [appellant sub 1] betoogt dat in strijd met de omgevingsvergunning van 1 november 2021 wordt gebouwd.

19.1. Ter beoordeling ligt voor of het college bij het besluit van 31 oktober 2019, gewijzigd bij besluit van 1 november 2021, een omgevingsvergunning mocht verlenen voor de bouw van het hotel. De vraag of overeenkomstig die vergunningen is gebouwd, ligt hier niet ter toetsing voor en is een kwestie van handhaving.

EINDCONCLUSIE

20. De hoger beroepen van Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen en [appellant sub 2] zijn ongegrond. Het hoger beroep van [appellant sub 1] is, gelet op het hiervoor overwogene in 12.4 en 12.5, gegrond. De uitspraak van de rechtbank van 17 december 2020, met zaak nr. 19/3292, dient te worden vernietigd, voor zover daarbij voorschrift 8 bij de bij het besluit van 31 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning (onder het kopje "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening") in stand is gelaten. De Afdeling zal, doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, het beroep van [appellant sub 1] tegen het besluit van 31 oktober 2019 tot verlening van de omgevingsvergunning gegrond verklaren en dat besluit vernietigen voor zover daarbij voorschrift 8 bij

de omgevingsvergunning (onder het kopje "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening") is opgenomen. De Afdeling zal zelf voorzien een nieuw voorschrift 8 aan de bij het besluit van 31 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning verbinden en bepalen dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde deel van het besluit van 31 oktober 2019. De beroepen tegen het besluit van 1 november 2021 zijn ongegrond.

21. Het college moet de proceskosten van [appellant sub 1] in hoger beroep vergoeden. Het college hoeft de proceskosten van Boutique Hotel en [appellant sub 3] en anderen en van [appellant sub 2] niet te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de hoger beroepen van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en van Boutique Hotel Fem B.V. h.o.d.n. Fitz Roy Urban Hotel tevens h.o.d.n. Boutique Hotel Fem en [appellant sub 3A], [appellant sub 3B] en [appellant sub 3C] ongegrond;

II. verklaart het hoger beroep van [appellant sub 1] gegrond;

III. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Limburg van 17 december 2020 in zaak nr. 19/3292, voor zover daarbij voorschrift 8 (onder het kopje "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening") dat aan de omgevingsvergunning is verbonden, in stand is gelaten;

IV. verklaart het beroep van [appellant sub 1] tegen het besluit van 31 oktober 2019 tot verlening van de omgevingsvergunning gegrond;

V. vernietigt de bij het besluit van 31 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning voor zover daarbij voorschrift 8 bij de omgevingsvergunning (onder het kopje "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening") is opgenomen;

VI. bepaalt dat het hiernavolgende voorschrift 8 wordt verbonden aan de bij het besluit van 31 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning:

8. "Geluid: Laden en lossen geschiedt aan de zijde van de Batterijstraat. De maatregelen om geluidhinder te minimaliseren zijn:

- laden en lossen maximaal 3x per dag,

- toepassing van venstertijden voor laden lossen tussen 9 en 11 uur - alleen gebruik van reguliere bestelbussen,

- gebruik van steekwagens en karretjes met rubberen wielen."

VII. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde deel van het besluit van 31 oktober 2019;

VIII. verklaart de beroepen tegen het besluit van 1 november 2021 ongegrond;

IX. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Maastricht tot vergoeding van bij [appellant sub 1] opgekomen proceskosten in hoger beroep tot een bedrag van € 1.518,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

X. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Maastricht aan [appellant sub 1] het door hem betaalde griffierecht in verband met de behandeling van het hoger beroep ten bedrage van € 270,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. E.J. Daalder, voorzitter, en mr. W. den Ouden en mr. J.H. van Breda, leden, in tegenwoordigheid van mr. F. Nales, griffier.

w.g. Daalder

voorzitter

w.g. Nales

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 december 2022

680-980