



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft de zienswijzenrapportage vastgesteld met betrekking tot de ingekomen zienswijzen als gevolg van de ter inzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het Kruisherhotel aan de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A.

Het college van burgemeester en wethouders stelt aan de gemeenteraad voor akkoord te gaan met de zienswijzenrapportage als gevolg van de ter inzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en tevens akkoord te gaan met het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen via bijgaand raadsvoorstel. Vervolgens en op basis van de definitieve verklaring van geen bedenkingen zal het college van burgemeester en wethouders overgaan tot verlening van de omgevingsvergunning.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zoals opgenomen in het zienswijzenrapport omgevingsvergunning;
2. In te stemmen met het bijgevoegd raadsvoorstel en dit aan te bieden voor de raadsvergadering van 28 januari 2025.

Besluit Burgemeester en Wethouders 10 december 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Op 4 oktober 2023 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor de uitbreiding van het Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A. Na aanlevering van aanvullende stukken op 21 december 2023 is de aanvraag in behandeling genomen. Het bouwplan is niet in overeenstemming met de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum zodat medewerking alleen verleend kan worden middels een (buitenplanse) afwijkingsprocedure.

Op 28 mei 2024 heeft de gemeenteraad in dit kader de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Voorafgaand aan de raadsbehandeling heeft een dialoogavond plaatsgevonden over dit onderwerp in de domeinvergadering van 2 april 2024, waarbij door de gemeente, initiatiefnemer en omwonenden is gesproken over het plan.

Op 5 juni 2024 is in het Gemeenteblad bekendgemaakt dat de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met alle daarbij behorende stukken gedurende de periode 6 juni tot en met 17 juli 2024 ter inzage liggen. In de bekendmaking is tevens aangegeven dat er binnen de genoemde termijn zienswijzen kunnen worden ingediend.

Tegen het plan zijn vier zienswijzen ingediend door/namens diverse omwonenden respectievelijk het Cuypersgenootschap. De ontvangen zienswijzen zijn bijgesloten als bijlage B3. op een verdieping ten opzichte van de eerder door hen gedeelde standpunten, maar zijn inhoudelijk niet wezenlijk afwijkend ten opzichte van hetgeen tijdens de dialoog- resp. domeinavond met betrekking tot de ontwerp VVGB aan bod is gekomen.

In paragraaf 3 wordt nader ingegaan op de standpuntbepaling ten aanzien van de ingediende zienswijzen over de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

Na besluitvorming omtrent de ontwerp VVGB en de ontwerp vergunning in mei van dit jaar heeft in verband met de voorbereiding van het definitieve besluit nog aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing plaats gevonden wat betreft o.a. klimaatadaptatie en de waterparagraaf, en worden tevens extra aanvullende maatregelen getroffen (zoals groen-blaue ipv mossedum daken, infiltratiekratten in de binnentuin, en extra vergroening aan de zuid-gevel). Daarnaast is het akoestisch onderzoek nog aangepast, waarop door de ODZL positief is geadviseerd, en is de Aerius berekening (stikstof) geüpdatet aan de hand van de nieuwe berekeningstool (per 1-10-2024). Een en ander heeft geresulteerd in extra voorschriften.

2. Context

Het plan betreft het voornemen om de Sociëteit "De Stuers" te betrekken bij het Kruisherengang 12 te Maastricht. Hiervoor vindt er een interne verbouwing plaats van de Sociëteit en



wordt er een luchtbrug voorzien tussen de Sociëteit en het Kruisherenhotel. Op het achterliggend terrein wordt een nieuwbouw gerealiseerd. In het pand gelegen aan de Calvariestraat 4/4A wordt een kantoorfunctie ten behoeve van Oostwegel Collection gerealiseerd.

Op grond van de Omgevingswet geldt overgangsrecht voor de gevallen waarin een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. Als de vergunningprocedure op de datum van inwerkingtreding nog niet is afgerond, blijft het oude recht (Wabo) van toepassing. (Artikel 4.3 invoeringswet Omgevingswet).

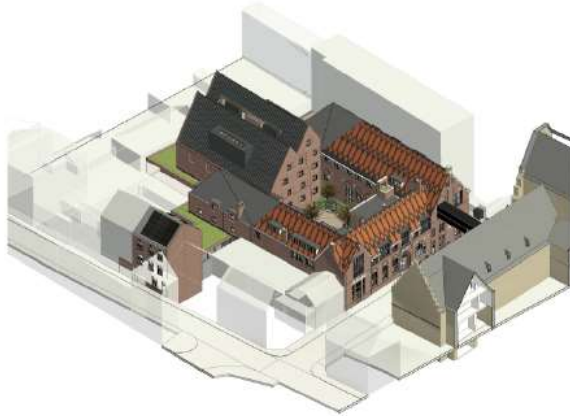
Op grond van de Wabo (en het Besluit omgevingsrecht) is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk, wanneer er sprake is van een (aanvraag om een) omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Het college mag een dergelijke omgevingsvergunning niet verlenen voordat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Reden waarom dit voorstel aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

De gemeenteraad kan de verklaring van geen bedenkingen slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In het onderhavige geval wordt er in het kader van de goede ruimtelijke ordening, waaronder de aspecten 'stedenbouwkundige inpassing, verkeer, parkeren, bodem, geluid, klimaatadaptatie, water, cultuurhistorie enzovoorts', geen reden gezien om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

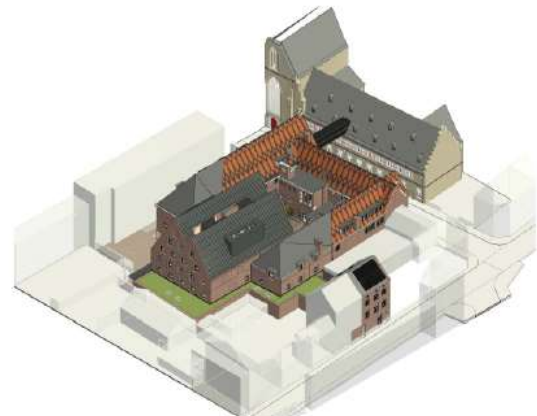
Met betrekking tot het besluitvormingsproces merken wij op dat het college bevoegd is om een standpunt in te nemen ten aanzien van de ingekomen zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Een aantal van de in de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning aangevoerde gronden raken ook het aspect van de goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Dit betreft het onderwerp waarop de verklaring van geen bedenkingen ziet, waarover de gemeenteraad dient te beslissen. Gelet hierop wordt de gemeenteraad verzocht om kennis te nemen van de beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning, met deze beantwoording in te stemmen en deze over te nemen, voor zover deze beantwoording betrekking heeft op het bovenbedoelde onderwerp. Als de raad instemt met het voorstel, zal het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen



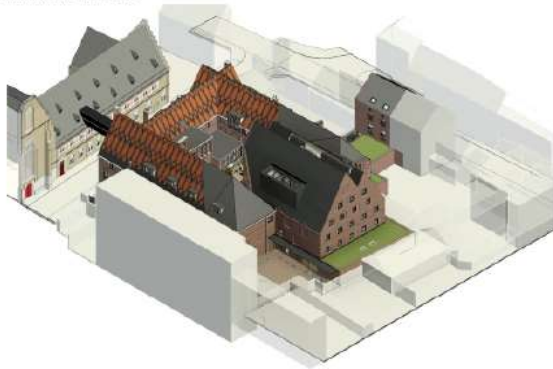
3. Gewenste situatie



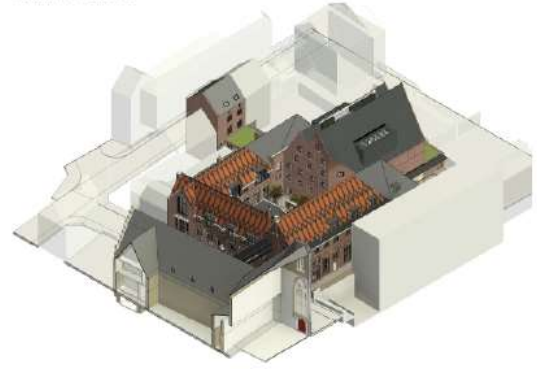
Axonometrie - zuidoost



Axonometrie - zuidwest



Axonometrie - noordwest



Axonometrie - noordoost

Collegevoorstel

Samenvatting zienswijzenrapportage)

In paragraaf 1 is aangegeven dat er zienswijzen zijn ingediend door diverse omwonenden respectievelijk het Cuypersgenootschap. Vanwege de omvang van de zienswijzen is in de zienswijzenrapportage in deel I een samenvatting op hoofdlijnen opgenomen en in deel II is nader op elke zienswijze ingegaan. De zienswijzen hebben op hoofdlijnen betrekking op de volgende zaken.

zienswijzen	reactie
<p><u>Procedure</u></p> <p>Naar de mening van reclamant is sprake van een grote afwijking van het bestemmingsplan, waardoor afwijken niet opportuun zou zijn in deze.</p>	<p>Op grond van de Wabo kan de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, slechts worden verleend als deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat; dat is hier het geval. Met de aangeleverde stukken zijn de gevolgen van de afwijking goed in beeld gebracht en is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat aan de voorwaarden wordt voldaan.</p>



	<p>Van de beschreven bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan mag dan ook gebruik gemaakt worden. Er bestaat geen verplichting tot het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure anders dan de planologische vertaling van het afwijkingsbesluit t.z.t. in een volgend planologisch regime.</p> <p><i>Zienswijze ongegrond</i></p>
<p><u>Belangenafweging</u></p> <p>Gesteld wordt dat er geen behoorlijke belangenafweging heeft plaats gevonden.</p>	<p>De belangen van omwonenden hebben bij de totstandkoming van het plan tot diverse aanpassingen in het ontwerp geleid. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de gevolgen van het plan in kaart gebracht en heeft de toetsing aan relevante regelgeving en beleidskaders (onder meer) vastgesteld door de Raad plaatsgevonden. Deze onderbouwing maakt deel uit van het (ontwerp) besluit waarin ook de integrale belangenafweging is opgenomen. Het is daarbij geen vereiste dat de belangenafweging in een separaat besluit of document is opgenomen. In de zienswijzenfase hebben nog verdere aanvullingen van de onderbouwing van het plan plaatsgevonden; deze zijn benoemd in de zienswijzenrapportage en de aangepaste ruimtelijke onderbouwing d.d. 12 november 2024.</p> <p><i>Zienswijze ongegrond</i></p>
<p><u>Stedenbouwkundige inpassing</u></p> <p>Reclamanten geven aan het bouwplan te massaal te vinden en niet passend binnen de betreffende omgeving/op het binnen terrein; er wordt gerefereerd aan een eerder advies op grond waarvan 2 à 3 bouwlagen wel als passend zouden zijn aangegeven. Hiervan wordt onterecht afgeweken.</p>	<p>Qua maat en schaal is door het college de voorgestelde bebouwing als passend beoordeeld. Hierbij zijn de bouwhoogtes in de omgeving, de locatie in het bouwblok, en de afstand tot de hoofdgebouwen in de omgeving aspecten van de beoordeling. Dit standpunt wordt mede gebaseerd op het positieve advies van de Welstands- en Monumentencommissie (WMC), en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Zoals aangegeven in de zienswijzenrapportage is sprake van een langdurig ontwikkelproces waarbij het bouwplan diverse malen is bijgesteld.</p> <p><i>Zienswijze ongegrond</i></p>
<p><u>Verkeer.</u></p> <p>Er zal volgens reclamanten sprake zijn van een toename van de verkeersoverlast met de daarbij</p>	<p>Uit het onderzoek van Arcadis d.d. 23 mei 2024 blijkt dat de realisatie van het project slechts voor een geringe toename van de verkeersintensiteiten op de wegen zorgt. Voor de diverse omliggende wegen is dit inzichtelijk gemaakt. In de</p>



<p>behorende toename van fijnstof, lawaai en verkeersonveiligheid.</p>	<p>praktijk zal deze toename binnen de natuurlijke fluctuaties van de verkeersintensiteiten op de genoemde wegen vallen. Vanuit dit aspect heeft het project nauwelijks tot geen impact op de omgeving.</p> <p><i>Zienswijze ongegrond</i></p>
<p><u>Parkeren</u></p> <p>Naar de mening van reclamanten wordt niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid en voldoet het plan niet aan de Nota Parkeernormen 2021.</p>	<p>Conform de Nota Parkeernormen vormt de normatieve parkeerbehoefte het uitgangspunt voor de bepaling van het aantal benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen. Deze wordt berekend op basis van de auto- en fietsparkeernormen zoals opgenomen in bijlage 3 en 6 van de Nota Parkeernormen. Dit principe is in de Verkeer- en parkeertoets van Arcadis correct toegepast. Een parkeerdrukmeting is niet verplicht. Het plan voldoet aan de vereisten voor auto en fiets van het facetbestemmingsplan Parkeren.</p> <p><i>Zienswijze ongegrond</i></p>
<p><u>Overlast / nadelige gevolgen van plan</u></p> <p>Als gevolg van de bebouwingssmassa en hotelfunctie, zal voor omwonenden verlies van privacy, bezonning, daglichttoetreding en uitzicht optreden.</p>	<p>Om de ruimtelijke effecten van het project te bepalen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Arcadis d.d. 12-11-2024 inclusief bijlagen). Door het opknippen van de bouwmassa, te schuiven met volumes en het werken met verschillende nokhoogtes is de situatie voor omwonenden door initiatiefnemer geoptimaliseerd. Er is voor de omringende woningen daardoor geen sprake van een onevenredige afname van zonuren/privacy, daglicht en uitzicht. Verwezen wordt naar de in de zienswijzenrapportage opgenomen beschrijving van de diverse aangepaste bouwplannen en het ontwikkelproces.</p> <p><i>Zienswijze ongegrond</i></p>
<p><u>Milieuaspecten</u> Omwonenden geven aan dat als gevolg van de uitbreiding, zowel door het extra verkeer als qua effecten van het hotel, restaurant en multifunctionele ruimte,</p>	<p>In de ruimtelijke onderbouwing en de aanmeldnotitie mer wordt uitvoerig ingegaan op de milieueffecten van het plan voor de omgeving. Er wordt aan de milieunormering voldaan (dan wel wordt op aspect geluid een geringe overschrijding van voorkeursgrenswaarde ter plaatse van Kommel 18/24 en Kruisherengang 6 nader onderbouwd). Ter plaatse van het</p>



<p>onacceptabele overlast zal ontstaan op gebied van geluid, fijnstof ed.</p>	<p>Herdenkingsplein en Calvariestraat wordt voldaan aan de strengere normen die gelden voor een rustige woonwijk.</p> <p><i>Zienswijze ongegrond; wel heeft aanvulling van het akoestisch onderzoek plaatsgevonden</i></p>
<p><u>Cumulatieve effecten.</u></p> <p>Er zijn ook besluiten genomen tot realisatie en/of uitbreiding van andere plannen in de directe omgeving. Er zullen forse cumulatieve negatieve effecten ontstaan.</p>	<p>Los van het feit dat de verkeerstoename als gevolg van de uitbreiding van het kruisherrenhotel slechts gering is, is het college gehouden elke aanvraag te toetsen op de voorgeschreven goede ruimtelijke ordening en aan (rijks/provinciaal en gemeentelijk) beleid. Bij de beoordeling van een plan moet rekening worden gehouden met de gevolgen van het desbetreffende project. Dit is slechts anders indien er sprake is van een onlosmakelijk verband tussen projecten. Dat is hier niet het geval.</p> <p><i>Zienswijze ongegrond</i></p>
<p><u>Klimaatadaptatie</u></p> <p>De nieuwe bebouwing zal volgens reclamanten leiden tot een toename aan klimaatproblemen in de vorm van wateroverlast, temperatuurstijging en hittestress in de stad. Uit de aan het ontwerp ten grondslag liggende stukken vloeit niet (onvoldoende) voort of en aan welk beleid getoetst is en tot welk resultaat dat geleid heeft.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwning aangevuld. Hierbij is nadrukkelijker aangegeven hoe de toetsing aan beleid heeft plaats gevonden op het aspect van klimaatadaptatie. Tevens worden nog aanvullende maatregelen getroffen, zoals infiltratiekratten in de binnentuin en extra beplanting aan de zuidgevel. De platte daken worden uitgevoerd in groenblauwe daken, die niet alleen verkoelen en water opnemen, maar tevens goed zijn voor de biodiversiteit. Er zal verder deels open bestrating worden toegepast. Het project voldoet aan de beleidsdoelen van klimaatadaptatie.</p> <p><i>Zienswijze (na aanvulling) ongegrond</i></p>
<p><u>Financiële haalbaarheid</u></p> <p>De financiële haalbaarheid van het plan zou niet voldoende zijn aangetoond. De gegevens zouden onvoldoende en achterhaald zijn; er is geen rekening gehouden met recente hotelplannen die ook kamers aanbieden in het topsegment.</p>	<p>Het hotelbeleid, dat gericht is op vernieuwing, is restrictief en selectief: de uitbreiding van hotelkamers wordt beperkt door strikte voorwaarden voor nieuwe vestigingen of uitbreidingen. Zo worden alleen op specifieke locaties en bij aantoonbaar vernieuwende concepten (additionele kamers) nieuwe kamers toegevoegd. Daarnaast geldt een 'harde grens' in de marktruimte. Het initiatief is langs de lat van dit beleid gelegd en akkoord bevonden. ZKA heeft een positief advies gegeven onder voorwaarden dat het kwaliteitsniveau en de geboden</p>



	<p>faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Dit is middels voorwaarden in de omgevingsvergunning geborgd; er zijn diverse voorschriften in dit verband opgenomen.</p> <p><i>Zienswijze ongegrond</i></p>
<p>Aantasting monumentale waarden en afwijken advies RCE wat betreft realiseren luchtbrug</p>	<p>De uiteindelijke uitwerking van de luchtbrug is door de Welstands- en Monumentencommissie als onafhankelijk adviseur positief beoordeeld. Zij is daarbij gemotiveerd afgeweken van het RCE-advies, die (enkel) op het punt van de luchtbrug niet konden instemmen met het plan. Het positieve advies van de Monumentencommissie is overgenomen. In de zienswijzenrapportage is nog nader onderbouwd waarom ook de gemeente van mening is dat het ontwerp van de luchtbrug passend in de omgeving is.</p> <p><i>Zienswijze ongegrond</i></p>

Conclusie

De (aangepaste) ruimtelijke onderbouwing d.d. 12-11-2024, bijbehorende onderzoeken, en de zienswijzenrapportage maken inzichtelijk wat de impact is van de afwijking van het bestemmingsplan als gevolg van het bouwplan naar de omgeving. Hierbij spelen diverse aspecten een rol zoals: stedenbouw, archeologie, bodem, externe veiligheid, ecologie, water, milieu(hinder), geluid en akoestiek, verkeer en vervoer en luchtkwaliteit. Verder is in de onderbouwing de toets aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid weergegeven en heeft de belangenafweging plaats gevonden zoals ook verwoord in de zienswijzenrapportage en in het (ontwerp) besluit omgevingsvergunning. Met de aanpassingen van het bouwplan en de extra uit te voeren maatregelen is maximaal tegemoet gekomen aan de belangen van omwonenden en het voorkomen van negatieve effecten op de omgeving. Deze effecten kunnen niet geheel worden uitgesloten, maar worden in de onderhavige situatie en in de betreffende omgeving aanvaardbaar geacht. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen op enkele onderdelen gegrond zijn en dat de overige zienswijzen ongegrond zijn. De gegronde zienswijzen zijn via de onderliggende stukken nader onderbouwd en zijn niet van dien aard dat dit leidt tot een heroverweging ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Voorgesteld wordt derhalve dan ook om de raad te vragen om de benodigde verklaring van geen bedenkingen af te geven.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het complex zal worden gebouwd met milieuvriendelijke bouwmaterialen; uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper en zacht PVC zullen achterwege worden gelaten. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame energie opwekking (warmtepompen); dit wordt zowel bij de renovatie van het Stuersgebouw als bij de nieuwbouw toegepast met in achtname van de monumentale waarden van het pand. Op de gehele dakvlakken aan de zuidgevel worden zonnepanelen geplaatst. Hiermee kan onder meer in energie worden voorzien van de in pandige airco's.

5. Effect op de openbare ruimte

Onderdeel van het plan is namelijk dat de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een luchtbrug zal realiseren tussen het Kruisherrenhotel en de Sociëteit. Aangezien deze luchtbrug gerealiseerd zal worden boven de openbare weg, welke in eigendom is en blijft van de Gemeente, wordt beoogd om ten behoeve van de luchtbrug een zakelijk recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, te laten vestigen. In de reeds voorafgaande aan de ter visie legging van de ontwerp vergunning gesloten anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken vastgelegd. Het recht van opstal houdt in dat initiatiefnemer (opstaller) het recht heeft om boven het eigendom van de gemeente op een hoogte van 8 meter (gemeten vanaf de openbare weg) één luchtbrug te realiseren en houden die het Kruisherrenhotel met de Sociëteit verbindt en vice versa.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling is door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. Ook de compensatie van eventuele planschade (onder de Omgevingswet nadeelcompensatie genaamd) wordt door middel van deze overeenkomst verzekerd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing



10. Participatie tot heden

Zoals hierboven en in de zienswijzenrapportage beschreven heeft een uitgebreid participatietraject plaats gevonden.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zoals opgenomen in het zienswijzenrapport omgevingsvergunning;
2. In te stemmen met het bijgevoegd raadsvoorstel en dit aan te bieden voor de raadsvergadering van 28 januari 2025.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, zal het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen. Hiertegen staan de reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden open. Dat de omgevingsvergunning is verleend, wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op digitale wijze.