



### Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) af te geven voor de uitbreiding van het kruisherenghotel aan de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A. Het college kan de omgevingsvergunning vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan pas verlenen als de gemeenteraad een vvgb heeft afgegeven. Aangezien uit de aanmeldnotitie mer blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn, heeft het college besloten dat kan worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport en het doorlopen van de milieueffectrapportageprocedure.

In het kader van de te doorlopen procedure heeft het college verder besloten tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken vastgelegd over het wettelijk verplicht kostenverhaal.

### Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de bijgevoegde anterieure overeenkomst (bijlage B3) en wijzigingen op ondergeschikte onderdelen in deze anterieure overeenkomst te mandateren aan de Manager Vastgoed;
2. Besluiten voor het bouwplan tot uitbreiding van het Kruisherenghotel ter plaatse van de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A te Maastricht geen milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen, aangezien uit de door de initiatiefnemer ingediende Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling (bijlage B2.12) blijkt dat het bouwplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.
3. Besluiten bijgevoegd raadsvoorstel (bijlage B1) voor te leggen aan de raad met het volgende beslispunt:
  - a. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het kruisherenghotel aan de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 april 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

Op 4 oktober 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van het Kruisherenghotel aan de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A te Maastricht. Hierbij is tevens een ruimtelijke onderbouwing en aanmeldnotitie mer ingediend. De aanvraag wordt op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet afgehandeld op grond van de bepalingen van de Wabo.

Het plan betreft het voornemen om de Sociëteit De Stuers ter plaatse van de Kruisherengang 12 te betrekken bij het Kruisherenghotel. Hiervoor vindt er een interne verbouwing plaats van de Sociëteit, op het achter liggend terrein wordt een nieuwbouw gerealiseerd en er wordt een luchtbrug voorzien tussen de Sociëteit en Kruisherenghotel. De uitbreiding blijft onder het gelijkblijvend concept van het Kruisherenghotel te weten een vijfsterrendesignhotel. De voorgenomen uitbreiding voorziet in de toevoeging van 52 hotelkamers/(junior) suites, een restaurant met keuken, een bar, opslagruimte, een grote multifunctionele ruimte (cc 145 personen), diverse kleinere multifunctionele ruimtes, een fitnessruimte, en personeelsruimte; tevens ziet het plan op de realisatie van kantoorruimte op de begane grond van de Calvariestraat 4/4A.

Het plan is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan Centrum. De luchtbrug en de geprojecteerde nieuwbouw kunnen in ruimtelijke zin niet worden gefaciliteerd door de bestaande planologie (bouwvoorschriften; strijdigheid wat betreft situering buiten bouwvlak, verbod uitbreiding van bestaande gebouwen en cultuurhistorische waardestelling). Bovendien voorzien de bestaande bestemmingen ('Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Gemengd 1' en 'Wonen') niet in het herbergen van de functie horeca in categorie 5 (hotel) en de functie kantoor.

Om het plan mogelijk te maken wordt het College van burgemeester en wethouders voorgesteld om de strijdigheden met het bestemmingsplan weg te nemen door het volgen van een omgevingsvergunningsprocedure met een 'projectafwijkingsbesluit' (ex artikel 2.1, eerste lid, onder c. en 2.12, eerste lid, onder a., sub 3<sup>o</sup> Wabo). In dit verband dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisatie van het plan zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Onderdeel van de planologische onderbouwing is het onderzoek naar de vraag of als gevolg van het bouwplan een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. De initiatiefnemer heeft dit onderzocht middels de voorliggende Aanmeldnotitie m.e.r. met bijbehorende onderzoeken. Op grond van de ingediende notitie kan worden geconcludeerd dat dit niet het geval is.



Voor het plan is wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening. Gemeente en ontwikkelaar wensen dit kostenverhaal te verzekeren door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

## 2. Context

### *VVGB*

Indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan met een projectafwijkingsbesluit (als bedoeld in art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo) is een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad noodzakelijk (op grond van art. 2.27, eerste lid, van de Wabo en art. 6.5, eerste lid Bor). Het college mag de omgevingsvergunning niet verlenen, voordat de gemeenteraad deze vvgb heeft afgegeven. Het voorliggend initiatief past niet binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen waarvoor de 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist. (Zie raadsbesluit 28 juni 2011.) Derhalve wordt via deze procedure de vvgb aan de gemeenteraad gevraagd. Aan het College van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld om in te stemmen met het bijgevoegd raadsvoorstel en ontwerpbesluit met betrekking tot de verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan inzake de beoogde uitbreiding van het kruisherrenhotel ter plaatse van de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A.

### *Vormvrije mer-beoordeling*

Het College van burgemeester en wethouders dient op grond van artikel 7.28 Wet milieubeheer binnen 6 weken na ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning een besluit te nemen of een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. De aanmeldnotitie mer is ingediend op 21 december 2023, en verder aangevuld op 4 april 2024.

Op grond van de ingediende Aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu, zodat besloten kan worden dat het niet noodzakelijk is een mer-procedure te doorlopen. Dit besluit maakt onderdeel uit van de procedure inzake de omgevingsvergunning. (Mogelijke belanghebbenden ondervinden geen nadeel van een eventuele overschrijding van de termijn van zes weken, aangezien het besluit dat geen mer-procedure hoeft te worden doorlopen onderdeel wordt van de formele ter visie legging van de ontwerp-omgevingsvergunning, waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend.)

### *Kostenverhaal*

De uitbreiding van het Kruisherrenhotel past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en betreft een bouwplan in de zin van 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waardoor er sprake is van



wettelijk verplicht kostenverhaal (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening). Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn. De gemeente en ontwikkelaar beogen het kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst te verzekeren.

### 3. Gewenste situatie

#### 3.1 Ruimtelijke motivering van het bouwplan

Op basis van de overlegde stukken is samenvattend geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke structuur niet wordt aangetast, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, en dat alle belangen afwegend het plan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving.

Deze conclusie is gebaseerd op onderstaande:

- de uitbreiding van het hotel draagt bij aan het versterken van de hotel(verblijfs)functie hetgeen past in het vergroten van de dynamiek van de binnenstad en de levendigheid in het stedelijk gebied rondom de Kommel. Dit past binnen het kader van de omgevings- en stadsvisie;
- de herontwikkeling van het bestaande gebouw met uitbreiding van bestaande zijvleugels en een tussenliggende nieuwbouw met gelijke goothoogte en steile kappen past goed in het stedelijk silhouet;
- de renovatie en uitbreiding van het Stuersgebouw draagt bij aan de instandhouding en versterking van de positie van het vijfsterren Kruisherhotel en voldoet aan het hotel- en horecabeleid; omtrent de financiële haalbaarheid is positief geadviseerd. In het ontwerp besluit zijn voorschriften opgenomen omtrent de te realiseren kamers en bijbehorende faciliteiten als onderdeel van het totale vijfsterrenconcept Kruisherhotel;
- de duurzaamheidsthema's zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing worden onderschreven; dat wil zeggen dat sprake is van klimaatbestendigheid, circulair materiaalgebruik, en duurzame energie opwekking; dit wordt zowel bij de renovatie van het Stuersgebouw als bij de nieuwbouw toegepast met in achtneming van de monumentale waarden van het pand;
- wat betreft de bouwhoogte wordt gerefereerd aan diverse beleidskaders, zoals de Welstandsnota, nota Raamwerk Openbare ruimte Binnenstad, diverse Beeldkwaliteitplannen voor ruimtelijke kwaliteit, en de nota Hoger bouwen voor bebouwing hoger dan 3 lagen. De nota voor Hoger bouwen geeft aan dat in de stedelijke milieus vanwege de continuïteit in het Maastrichtse stadsbeeld, de recente schaa sprong in het Ceramique als bovengrens voor nieuwe ontwikkelingen wordt gehanteerd. Dat geeft geen recht om tot die hoogte te mogen bouwen, maar betekent dat de discussieruimte voor afwijkingen van het bestemmingsplan gaat tot een maximale goothoogte van 20m. Voor het beschermd stadsgezicht is daaraan toegevoegd dat



voor elke voorgenomen wijziging altijd maatwerk van toepassing is, waar bij het effect van de voorgenomen bebouwing in het stadssilhouet wordt meegenomen.

- de stedelijke omgeving van het Kommelkwartier kent grote contrasten, waarbij goothoogtes van 10-12 meter regelmatig en nokhoogtes van 17-25 meter ook voorkomen. Te denken valt aan de aanwezige kloostergebouwen (Abtstraat, Z.O.B), de wanden van het Herdenkingsplein of de Calvariestraat.
- het plan uitbreiding kruisherrenhotel is aangepast naar een plan met 3 bouwlagen en steile kapconstructies en past met de goothoogte van ca 9,5 meter en de toegepaste steile dakhellingen (bouwhoogte ca 20,5 meter) in de bestaande stedelijke omgeving en het dakenlandschap in de stad. Het betreft een voortzetting van de bestaande goothoogte van het Stuersgebouw. Met het plan wordt de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt.
- het voorgestelde nieuw te realiseren gebouw met een goot op +/- 9,5 meter hoogte en een gevarieerde nokhoogte heeft zeker invloed op de omgeving van omwonenden. Echter na aanpassing van het bouwplan, door verlaging van de bouwhoogte en een grotere afstand van de verdiepingen tot de belendende percelen, worden de belangen van direct omwonenden wat betreft massa en bezonning in dit binnenstedelijk milieu stedenbouwkundig gezien niet onevenredig aangetast. Ook de positie van de nieuwbouw in relatie tot de oriëntatie van de woningen is hierbij meegewogen. Van belang is op te merken dat het hebben van vrij uitzicht en onbelemmerde zonlicht toetreding in de binnenstad anders wordt beoordeeld dan aan de stadsrand.
- als (aanvullende) mitigerende maatregelen voor de inpassing van het bouwplan zijn in de omgevingsvergunning de vergroening van de binnentuin, het vergroenen van het platte dak van de laagbouw en een rij leibomen naast het perceel Herdenkingsplein 13 opgenomen.
- de privacy aspecten zijn meegenomen in de uitwerking van de architectuur van het bouwplan. De Noord-westhoek van het bouwplan is verbeterd door opname van zorgvuldig geplaatste raamopeningen en reliëf in de gevel. Hierdoor ontstaat er geen grote blinde gevel meer, en ontstaat zo min mogelijk uitzicht op de tuinen van de bewoners van het Herdenkingsplein. Daarmee wordt de privacy niet onevenredig aangetast. Context speelt ook hier een rol; in de stadsrand wordt immers een mogelijke aantasting van privacy zwaarder beoordeeld, dan in de verdichte binnenstad.
- de luchtbrug boven de goothoogte Kruisherrencomplex als fysieke verbinding wordt in de huidige vorm positief beoordeeld. Door de grotere vrije hoogte (ca 8 meter) en door het ontbreken van 'stedelijke vergezichten' is er geen stedenbouwkundige kwaliteit in het geding.
- de waterhuishouding op de projectlocatie wordt door het plan niet nadelig beïnvloed;



- door de situering van entrees en buitenruimte (binnencour) ontstaat er geen directe overlast voor omwonenden. Het plan voldoet aan daaraan te stellen eisen en normering op grond van milieu- en natuurregelgeving. Aan de omgevingsvergunning worden in dit verband extra voorschriften verbonden. Zo worden alle warmtepompen voorzien van een geluid isolerende omkasting, worden de luchtbehandelingskasten intern geplaatst, rekening houdend met de afblaasopeningen in de gevels/daken, mag ter plaatse van het terras op het binnenterrein geen muziek worden gedraaid en zijn voorschriften opgenomen om het binnen niveau van de multifunctionele ruimte en de fitnessruimte te waarborgen. Er zullen metingen worden uitgevoerd ter controle.
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid die via de vergunningvoorschriften ook worden geborgd. In de vergunning is tevens opgenomen dat ter plaatse van het bestaande kruisherenghotel maximaal 8 auto's tijdelijk geparkeerd worden in verband met het in-/uitchecken van gasten. Uit de ruimtelijke onderbouwing komt verder naar voren dat er geen sprake is van een onveilige verkeersafwikkeling en geen onevenredige toename in de verkeers-aantrekkende werking.
- de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd;
- de archeologische waarden zijn beschermd door het opnemen van voorschriften aan de vergunning; in dit verband dient archeologisch onderzoek plaats te vinden en zal een selectiebesluit volgen. Pas daarna kunnen de bouwwerkzaamheden starten.

Het college dient te beslissen over het project zoals waarvoor vergunning is aangevraagd, namelijk het voorliggende bouwplan voor het uitbreiden van het Kruisherenghotel aan de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A. Ofschoon gevolgen voor de direct omwonenden niet geheel zijn uit te sluiten, leidt het plan niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon-en leefklimaat. Alle belangen tegen elkaar afwegende wordt daarom geconcludeerd dat het plan voldoet aan de beleidskaders en een goede ruimtelijke ordening zodat medewerking in de vorm van een VVGB kan worden gevraagd aan de raad.

### **3.2 Goede Ruimtelijke Onderbouwing en advies Welstands-/Monumentencommissie**

Zoals in paragraaf 1 is aangegeven, dient als onderdeel van de procedure ten behoeve van de omgevingsvergunning een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Deze 'goede ruimtelijke onderbouwing' is verwoord in de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 20 december 2023 (gewijzigd 17 april 2024) en de daarbij behorende rapporten (Bijlage 2). Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, past in de



stedenbouwkundige structuur, er geen nadelige gevolgen zijn voor het milieu, geen sprake is van onevenredige gevolgen voor de omgeving, en het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wij merken op dat het bouwplan voor advies is voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie. Deze commissie heeft in haar eindadvies d.d. 2 april 2024 positief geadviseerd. De commissie constateert samengevat dat er goed gereageerd is op de eerdere opmerkingen uit het principeplan. Zij is positief over de verdere uitwerking en ontwikkeling van het plan en de hoogstaande architectuur die wordt nagestreefd zowel in het interieur als het exterieur. De commissie heeft nog enkele voorwaarden aangegeven; deze zijn opgenomen in de voorschriften bij de (ontwerp)omgevingsvergunning. Wij delen de conclusies van de commissies zodat het advies ten grondslag kan worden gelegd aan het ontwerp besluit en verdere procedure.

### **3.3 Anterieure overeenkomst**

#### *Kostenverhaal*

Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling wordt door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst (bijlage 3) verzekerd. Ook de compensatie van eventuele planschade (onder de Omgevingswet nadeelcompensatie genaamd) wordt door middel van deze overeenkomst verzekerd.

#### *Zakelijk recht van opstal*

In de anterieure overeenkomst worden tevens afspraken gemaakt over een te vestigen recht van opstal. Onderdeel van het plan is namelijk dat de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een luchtbrug zal realiseren tussen het Kruisherhotel 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. 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 Kruisherhotel met de Sociëteit verbindt en vice versa.

Thans wordt er vanuit gegaan dat ook op het vestigen van zakelijke rechten de beginsel die voortvloeien uit arrest Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) van toepassing zijn.

In onderhavig geval zijn we voornemens om 1 op 1 een zakelijk recht van opstal te verlenen. Gelet op het doel en de inhoud van dit zakelijk recht van opstal (het realiseren en houden van een



luchtbrug die het Kruisherenhotel met de Sociëteit verbindt en vice versa) kan de eigenaar van het Kruisherenhotel en de Sociëteit als enige serieuze gegadigde worden aangemerkt voor dit zakelijk recht van opstal.

### **3.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Sinds 1 juli 2017 is voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling een verplichte procedure in de Wet milieubeheer opgenomen. De initiatiefnemer moet een meldnotitie (bijlage B2.12) aanleveren bij het bevoegd gezag, in dit geval burgemeester en wethouders van Maastricht, die een besluit moet nemen dat inderdaad wel of geen milieueffectrapportage vereist is voor deze aanvraag. Dit is niet het geval, aangezien van de voorgenomen activiteiten geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Voorgesteld wordt daarom aan het college te besluiten dat geen milieueffectrapportage is vereist voor deze aanvraag. Dit besluit maakt onderdeel uit van de procedure inzake de omgevingsvergunning en een eventuele ter visie legging van de ontwerp-omgevingsvergunning, waartegen t.z.t. zienswijzen kunnen worden ingediend.

### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Duurzaamheidsmaatregelen worden op bouwplanniveau ingepast. De duurzaamheidsthema's zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing worden onderschreven; dat wil zeggen dat sprake is van klimaatbestendigheid, circulair materiaalgebruik, en duurzame energie opwekking; dit wordt zowel bij de renovatie van het Stuersgebouw als bij de nieuwbouw toegepast met in achtneming van de monumentale waarden van het pand;

Verder is sprake van vergroening van de binnencourt, het vergroenen van het platte dak van de laagbouw en aanplant van een rij leibomen naast het perceel Herdenkingsplein 13. Deze maatregelen zullen via de omgevingsvergunning worden geborgd.

Zoals eerder aangegeven zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

### **5. Effect op de openbare ruimte**

Tussen het bestaande kruisherenhotel en het te verbouwen Stuersgebouw incl. uitbreiding wordt een luchtbrug gerealiseerd over de openbare weg, te weten de Kruisherengang. Deze luchtbrug komt op een hoogte van circa 8 meter te liggen. Het gebruik boven de weg wordt via de anterieure overeenkomst (waarin afspraken worden gemaakt over het vestigen van een recht van opstal) privaatrechtelijk geregeld.





## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

## **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

Door het sluiten van de anterieure overeenkomst is het wettelijk verplicht kostenverhaal verzekerd; de ontwikkelaar is aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 49.975 en is door de ontwikkelaar verschuldigd nadat beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Gedurende het planproces heeft initiatiefnemer invulling gegeven aan het actief betrekken van belanghebbenden middels buurtbijeenkomsten of inlooptagen waar omwonenden kennis konden nemen van het initiatief en een eerste reactie konden geven op de planontwikkeling. Het betreft bijeenkomsten op 9 juni, 8 en 16 december 2021 en op 21 en 29 januari en 9 december 2022. Ook hebben naast bredere buurt- en informatiebijeenkomsten gesprekken plaats gevonden met directe burens. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 7.2.1 een uitgebreider verslag opgenomen van deze bijeenkomsten/gesprekken en de gevolgen daarvan in de zin van planaanpassingen.

Als gevolg van de participatie heeft het plan de volgende ontwikkeling doorgemaakt. In eerste instantie werd in maart 2021 een principeverzoek ingediend voor een hotelgebouw van 8 lagen (26 meter hoog) op het binnenterrein van het Victor de Stuersgebouw aan de Kruisherengang; dit bevatte naast zo'n 50 kamers ook een restaurant en fitnessruimte op de verdieping (waarbij uitzicht bestond op omliggende percelen). Naar aanleiding van de reacties van omwonenden en in overleg met de gemeente zijn de plannen vervolgens aangepast. Het plan heeft zich daarbij ontwikkeld van een toren met uitzicht over de binnenstad naar een complex van gebouwen met afwisselende goot- en nokhoogtes en steile dakvlakken. Gebouwen die qua maat en schaal aansluiting vinden bij het bestaande Stuersgebouw en de overige bebouwing rondom de Kommel. Daarnaast zijn de gebouwen na aanpassing van het plan op grotere afstand van de belendingen gesitueerd.



Verder is de situering van bepaalde functies binnen de gebouwen aangepast (zoals verplaatsing van restaurant en fitness ruimte van verdieping naar begane grond) en is de kantoorfunctie ondergebracht in een nieuw verworven pand (Calvariestraat 4/4A). Hiermee is het aantal bouwlagen en daarmee de hoogte van het plan verder verlaagd en zijn de privacy- en geluidseffecten van het plan zoveel mogelijk gereduceerd.

De bewoners hebben op eigen initiatief een rapport opgesteld “stedenbouwkundige inpassing bebouwing locatie De Stuers Maastricht d.d. 28 maart 2023”. De inhoud van dit rapport is ook toegelicht aan de initiatiefnemer. Dit plan ging uit van een geringere bouwhoogte, maar ook van een volledige bebouwing van het achtergelegen terrein. Na de diverse aanpassingen van het eerste ontwerp heeft dit alternatief niet meer kunnen bijdragen aan de verdere ontwikkeling van het bouwplan. Hierbij spelen de volgende zaken een rol:

- Aan de belangen van omwonenden is zoveel mogelijk tegemoet gekomen door de diverse aanpassingen in het oorspronkelijke bouwplan, zoals aanpassing van de bouwhoogte, aanpassing van raampartijen in de gevels, aanpassing van daken en daarmee het voorkomen resp. verminderen van uitzicht op de percelen van diverse omwonenden, aanpassing van de afstand van de nieuwbouw (verdieping) tot het dichtst bij zijnde perceel, aanpassing van de functionele invulling en aanpassing van het programma door realisatie van een souterrain en verwerving van het pand Calvariestraat 4/4A;
- Met een volledige bebouwing van het achter gelegen terrein wordt een geringere kwaliteit in de buitenruimte bereikt; er kan dan geen binnentuin worden gerealiseerd
- Met het alternatief kan niet worden voorzien in het programma zoals door initiatiefnemer verzocht en noodzakelijk geacht. Het plan dat voorligt voldoet bovendien aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en betekent een versterking van de stedenbouwkundige structuur. Er is daarmee geen sprake van een vergelijkbaar alternatief.

Wat betreft het meewegen van alternatieven wordt verder opgemerkt dat het college dient te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals deze is ingediend. Indien een project waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, op zichzelf aanvaardbaar is zoals in casu geldt voor het onderhavige plan, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dat is hier gezien het bovenstaande niet het geval.



Omtrent het participatieproces wordt verder nog opgemerkt dat een afvaardiging van het college met omwonenden een gesprek heeft gevoerd op 3 maart 2023 en op 29 maart 2023 een bezoek ter plaatse heeft gebracht.

De omwonenden zijn bij brief van 5 september 2023 (kenmerk 2023.03682) geïnformeerd over het principiestandpunt dat door het college is ingenomen naar aanleiding van het op 10 november 2021 door initiatiefnemer ingediende principeverzoek. De raad is per raadsbrief van 4 september 2023 (verz. 5 september, kenmerk 2023.03583) hierover nader geïnformeerd. Ook zijn diverse raadvragen aangaande het voorgenomen bouwplan beantwoord.

De aanvraag om omgevingsvergunning die is ingediend op 4 oktober 2023 is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De stukken zijn op verzoek gedeeld met omwonenden.

Het participatieproces is gezien het bovenstaande in onze ogen zorgvuldig gevoerd conform het door de Raad vastgestelde participatiekader. Dit betekent echter niet dat iedere bewoner zich kan vinden in de aangepaste plannen. De praktijk leert dat participatie niet altijd alle bezwaren tegen een bouwplan kan wegnemen en dat een bouwplan negatieve consequenties kan hebben voor de direct omwonenden, maar de praktijk brengt ook met zich mee dat een stad steeds in beweging is. Er is geen garantie op een omgeving die niet wijzigt. Het gemeentebestuur dient dan de bestuurlijke afweging te maken hoe zwaar de negatieve consequenties wegen in relatie tot de algemene belangen. Wij zijn van mening dat het plan passend is qua ruimtelijk beleid, past in de context qua maat en schaal, leidt tot ruimtelijke kwaliteit, en de belanghebbenden niet onevenredig worden benadeeld.

Het in procedure brengen van de ontwerp-vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning betekent dat er voor dit moment een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Deze belangenafweging is gebaseerd op het eindadvies van het principe-verzoek, het doorlopen participatietraject, het advies van de Welstands-/Monumentencommissie en de ontvangen Ruimtelijke Onderbouwing met bijlagen. Dit betekent niet dat het participatietraject nu eindigt. Op basis van de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning met bijlagen (inclusief de Ruimtelijke Onderbouwing) kan een ieder (ook de omwonenden) zijn/haar zienswijzen kenbaar maken.

Op grond van de nog in te dienen zienswijzen zullen wij een definitieve belangenafweging maken en de gemeenteraad een voorstel doen toekomen op basis waarvan de gemeenteraad al dan niet een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Pas nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.



## 11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de bijgevoegde anterieure overeenkomst (bijlage B3) en wijzigingen op ondergeschikte onderdelen in deze anterieure overeenkomst te mandateren aan de Manager Vastgoed;
2. Besluiten voor het bouwplan tot uitbreiding van het Kruisherengang hotel ter plaatse van de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A te Maastricht geen milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen, aangezien uit de door de initiatiefnemer ingediende Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling (bijlage B2.12) blijkt dat het bouwplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.
3. Besluiten bijgevoegd raadsvoorstel (bijlage B1) voor te leggen aan de raad met het volgende beslispunt:
  - a. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de procedure tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het kruisherengang hotel aan de Kruisherengang 12 en Calvariestraat 4/4A.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming wordt het voornemen tot het vestigen van het zakelijk recht kenbaar gemaakt op onze gemeentelijke website ([www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed](http://www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed)). Ondertekening van de anterieure overeenkomst (waarin onder meer de afspraken over het zakelijk recht zijn opgenomen) vindt op zijn vroegst plaats twintig dagen na publicatie van de kennisgeving, mits de kennisgeving niet heeft geleid tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel door een andere partij.

Na besluitvorming wordt tevens de ontwerp-vvvgb respectievelijk de ontwerp-omgevingsvergunning formeel ter visie gelegd. Dit op basis van een bekendmaking die in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website wordt geplaatst. Hierin wordt aangegeven dat zienswijzen bij de raad respectievelijk bij het College van burgemeester en wethouders kunnen worden ingediend. Aansluitend zal de raad respectievelijk het College van burgemeester en wethouders na een bestuurlijke afweging een besluit nemen over de verklaring van geen bedenkingen respectievelijk de omgevingsvergunning.