

Domeinvergadering Fysiek Uitbreiding Kruisherhotel 06-02-2024: Informatiesessie

Aan de gemeenteraad gemeente Maastricht / domeinvergadering fysiek

Geachte raadsleden, deelnemers domeinvergadering fysiek

Op 6 februari 2024 vindt een Domeinvergadering Fysiek plaats. Op de agenda staat een informatiesessie m.b.t. de uitbreiding van het Kruisherhotel. Als bijlage bij de agenda heeft u een door stedenbouw te geven presentatie ontvangen met op pagina 24 het stedenbouwkundig advies versie december 2023.

Het onder voorwaarden positieve eindadvies op het principeverzoek van augustus 2023 is qua massa en hoogte van de nieuwbouw gebaseerd op dit stedenbouwkundig advies / een soortgelijk advies mei 2023. De hoogte van de nieuwbouw binnen dit eindadvies bedraagt 6 bouwlagen (zie definitie bestemmingsplan centrum) en 21 meter.

Deze hoogte bedraagt het dubbele van de maximale hoogte van de nieuwbouw zoals vastgelegd in het INTEGRAL ADVIES RUIJTE Omgevingstafel van 21-04-2021 n.a.v. het initiatiefplan en zoals herhaald vastgelegd in de Omgevingstafel INTERN van 21-12-2021 n.a.v. het principeverzoek.

In beide omgevingstafels is, gebaseerd op het stedenbouwkundig advies versie april 2021, de maximale hoogte voor de nieuwbouw bepaald op 3 bouwlagen d.w.z. 10,5 meter.

Hoofdpunten in het stedenbouwkundig advies versie april 2021, zie bijlage 1 pagina 13, zijn o.a.:

- Verdere sterke verdichting binnenterrein past niet in gewenste verbetering omgevingskwaliteit
- Een nieuwbouw concept in carrévorm van 2 a 3 lagen is bespreekbaar, mits zorgvuldig ingepast rekening houdend met belangen directe omgeving

Het INTEGRAL ADVIES RUIJTE Omgevingstafel 21-04-2021 is als definitief advies / als richtlijn voor het in te dienen principeverzoek toegestuurd aan initiatiefnemer. Maximaal 3 lagen oftewel maximaal 10,5 meter vormt daarmee het door de gemeente vastgestelde ruimtelijke kader voor de massa en hoogte van de nieuwbouw.

Desondanks dient initiatiefnemer op 10-11-2021 een principeverzoek in met een nieuwbouw van 7 lagen en 25 meter hoog. Dit principeverzoek wordt besproken in de omgevingstafel intern van 21-12-2021 en wordt in feite afgewezen.

“De hoogte van de nieuwbouw is niet acceptabel, het plan moet worden aangepast en het is aan de architect om met een nieuw ontwerp te komen. De acceptabele hoogte van de nieuwbouw is 2 a 3 lagen d.w.z. 10,5 meter”. Dit alles, zoals gezegd, gebaseerd op het stedenbouwkundig advies versie april 2021.

Helaas moeten wij nu constateren dat de hoogte van de nieuwbouw binnen het positieve eindadvies principeverzoek augustus 2023 met 6 bouwlagen en 21 meter fundamenteel verschilt van de door de gemeente in 2021 vastgestelde maximale hoogte van de nieuwbouw i.c. maximaal 3 bouwlagen d.w.z. maximaal 10,5 meter.

De gemeente heeft dus in 2022/2023 een enorme draai gemaakt en heeft niet vastgehouden aan de in 2021 vastgestelde ruimtelijke kaders voor de hoogte van de nieuwbouw. Deze enorme draai is voor ons omwonenden en vele anderen onbegrijpelijk. Wij hebben de gemeente dan ook herhaaldelijk per brief de vraag gesteld waarom de gemeente niet heeft vastgehouden aan de in 2021 vastgestelde ruimtelijk kaders voor de massa en de hoogte van de nieuwbouw. Tot nog toe is concrete beantwoording van deze vraag achterwege gebleven.

Het eindadvies principeverzoek is gebaseerd op het stedenbouwkundig advies december 2023 / een soortgelijk advies mei 2023. Het door de gemeente in 2021 vastgestelde ruimtelijke kader voor de massa en hoogte van de nieuwbouw is gebaseerd op het stedenbouwkundig advies april 2021.

Beide stedenbouwkundige adviezen zijn absoluut niet met elkaar te rijmen, zij verschillen fundamenteel.

In de als bijlage bij de agenda gevoegde presentatie wordt nu getracht het beeld neer te zetten als betroffen de in 2021 vastgestelde ruimtelijke kaders (en daarmee het stedenbouwkundig advies april 2021) slechts een initiële vingeroefening / “een eerste reactie op het basisidee”. Dit is pertinent een onjuiste voorstelling van zaken en strookt absoluut niet met de werkelijkheid, zoals blijkt uit het voorgaande.

Gezien de omvang van de draai kan hier ook niet gesproken worden van voortschrijdend inzicht.

De draai van de gemeente is o.i. maar voor één uitleg vatbaar.

Het economisch verdienmodel van initiatiefnemer (het onderste uit de kan halen) gaat boven alles, boven de meer dan gerechtvaardigde belangen van de omwonenden en boven het respecteren van de historische omgeving rondom het Stuersgebouw. Bedenk hierbij dat initiatiefnemer het Stuersgebouw koopt voor een prijs behorende bij de op het gebouw rustende bestemming maatschappelijk en dat initiatiefnemer spekkoper is zodra de bestemming van het gebouw wijzigt van maatschappelijk naar horeca. Bedenk tevens hierbij dat het eerste in juni 2021 aan de buurtbewoners gepresenteerde uitbreidingsplan geen nieuwbouw bevatte.

Ook is toen met geen woord gerept over een feestzaal voor 150 personen. Of er überhaupt behoefte is aan een grote feestzaal in de westelijke binnenstad vereist nadere onderbouwing, zie ook vraag 7 in onze brief van 30-01-2023.

Van de realisatie van "een nieuw stuk stad", zoals initiatiefnemer het graag probeert voor te stellen, is geen sprake. Waar wel sprake van is, is een naar binnen gekeerde niet openbare en grootschalige ontwikkeling op een binnenterrein achter het grote bouwblok van het Herdenkingsplein. In dit verband citeren wij graag professor [5.1.2e] [5.1.2e] met zijn waarschuwing om inbreiding niet uit de hand te laten lopen: "Bedenk dat individuele dromen van ondernemers en ontwikkelaars kunnen leiden tot een collectieve nachtmerrie". Laat ons allen dit niet overkomen!

Bij de als bijlage bij de agenda gevoegde presentatie zijn de nodige opmerkingen en commentaar te plaatsen, zie daartoe bijlage 2.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e] [5.1.2e]
[5.1.2e]

[5.1.2e] [5.1.2e]
[5.1.2e]

[5.1.2e] [5.1.2e]
[5.1.2e]

Mede namens bewoners/belanghebbenden:

[5.1.2e]
[5.1.2e]
[5.1.2e]
[5.1.2e]
[5.1.2e]

[5.1.2e]
[5.1.2e]
[5.1.2e]
[5.1.2e]
[5.1.2e]

[5.1.2e]
[5.1.2e]
[5.1.2e]
[5.1.2e]

Afschriften van deze brief inclusief bijlagen zijn binnen de gemeente verzonden aan:

- College van B&W
- De gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige aandachtspunten bij principeverzoek uitbreiding Kruishercomplex d.d. april 2021
2. Domeinvergadering Fysiek 06-02-2024 Informatiesessie uitbreiding Kruisherhotel:
Opmerkingen / Commentaar

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

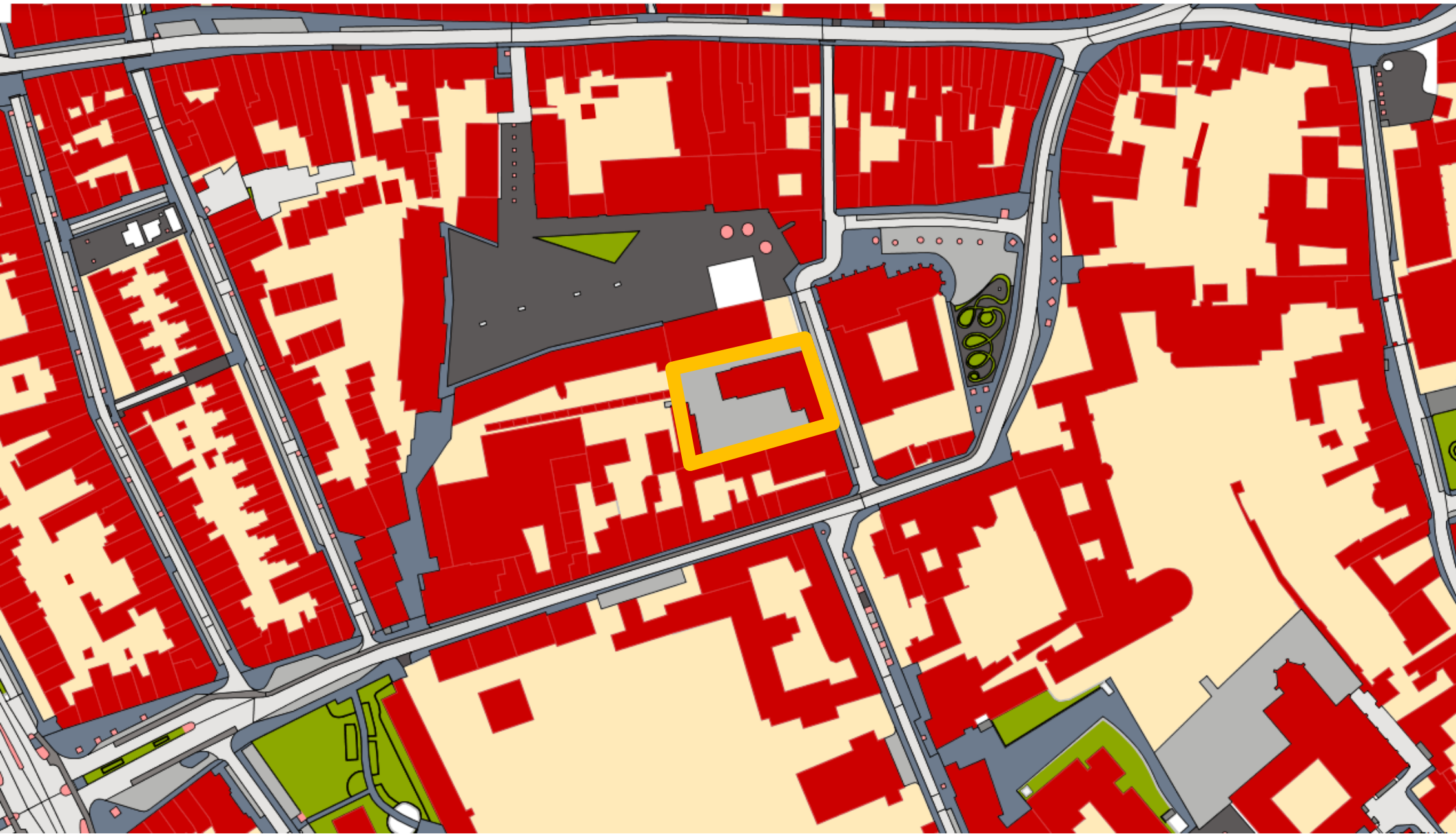
De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 2



Kruisheren complex uitbreiding 1e overlegtafel

Stedenbouwkundige aandachtspunten bij principeverzoek d.d. april 2021



Kruisheren
complex

context

Ruimtelijke opgaven (omgevingsvisie)

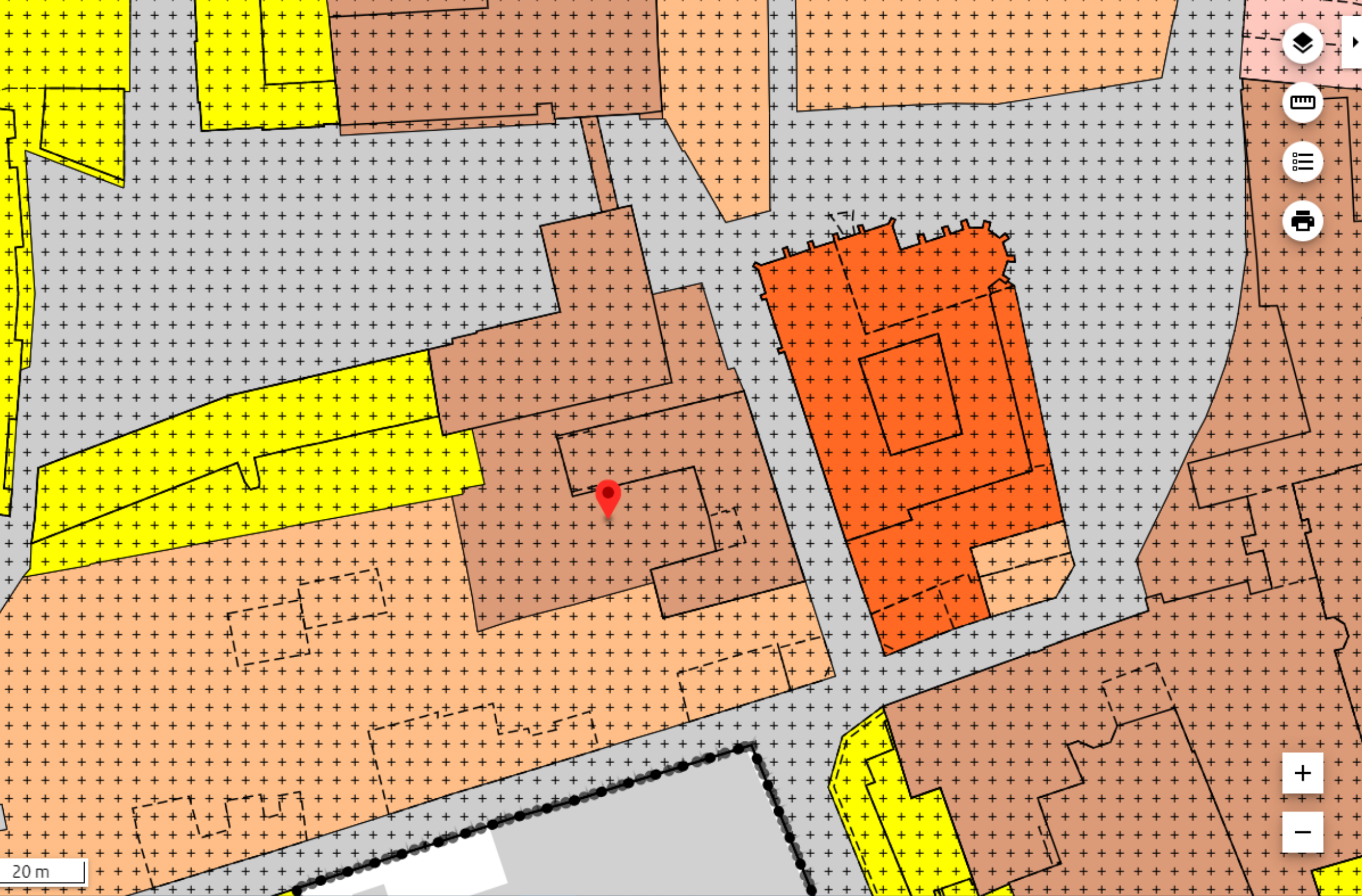
- Instandhouding/versterking stedelijk vestigingsmilieu (dynamiek, functiemenging en kwaliteit openbare ruimte)
- Verbeteren omgevingskwaliteit door:
 - Vergroenen i.k.v. klimaatadaptatie en leefkwaliteit
 - Mobiliteitstransitie; terugdringen (straat-)parkeren (meer ruimte voor voetgangers, fietsers en functie in openbare ruimte) en verkeersoverlast (gezonder woon en verblijfsklimaat)
- Selectieve verdichting; vooral door hergebruik bestaande monumentale bebouwing (er dreigt immers veel leegstand)



luchtfoto in westelijke richting



luchtfoto in noordelijke richting



175838.8, 317655.8

Enkelbestemming
 Maatschappelijk

Dubbelbestemming
 Waarde - Maastrichts Erfgoed

Funcieaanduiding
 specifieke vorm van waarde -
 archeologische zone a

Funcieaanduiding
 specifieke vorm van waarde -
 beschermd stadsgezicht

Funcieaanduiding
 specifieke vorm van waarde -
 cultuurhistorisch attentiegebied

Gebiedsaanduiding
 overige zone - Horeca-overig
 Centrum (C)

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1.maatschappelijke voorzieningen, conform de begripsbepaling in artikel 1, lid 65;
- 2.aan de functies zoals genoemd in a. ondergeschikte horeca in de categorieën 1 en 2;
- 3.aan de functies zoals genoemd in a. ondergeschikte detailhandel;
- 4.wonen met zorg;
- 5.een verenigingssociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-verenigingssociëteit (sm-vsc);
- 6.horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3 (h=3)';
- 7.water in de vorm van een rivier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa);
- 8.ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- 9.tuinen, erven en verhardingen;
- 10.voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- 11.water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 12.groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- 13.additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 GebouwenVoor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1.deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- 2.bestaaende gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- 3.de bestaaende goothoogte mag niet worden overschreden; dit is de goothoogte zoals vermeld in bijlage 3 'Bestaaende situatie functies en goothoogten' van deze regels;
- 4.het doorbreken van panden is niet toegestaan.

Omgevingsvisie 2040

4. Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied van Maastricht ligt grofweg tussen Brusselsepoort en Geusselt (oost – west) en tussen Boschpoort en de Brightlands Maastricht Health Campus (noord – zuid). Door de ondertunneling van de A2 en de verlegging van het tracé van de Noorderbrug is dit gebied groter geworden. Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. Doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, is de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren, een relatief hoge mate van verstening (hittestress) en plaatselijk wrijving tussen verschillende belangen en doelgroepen.

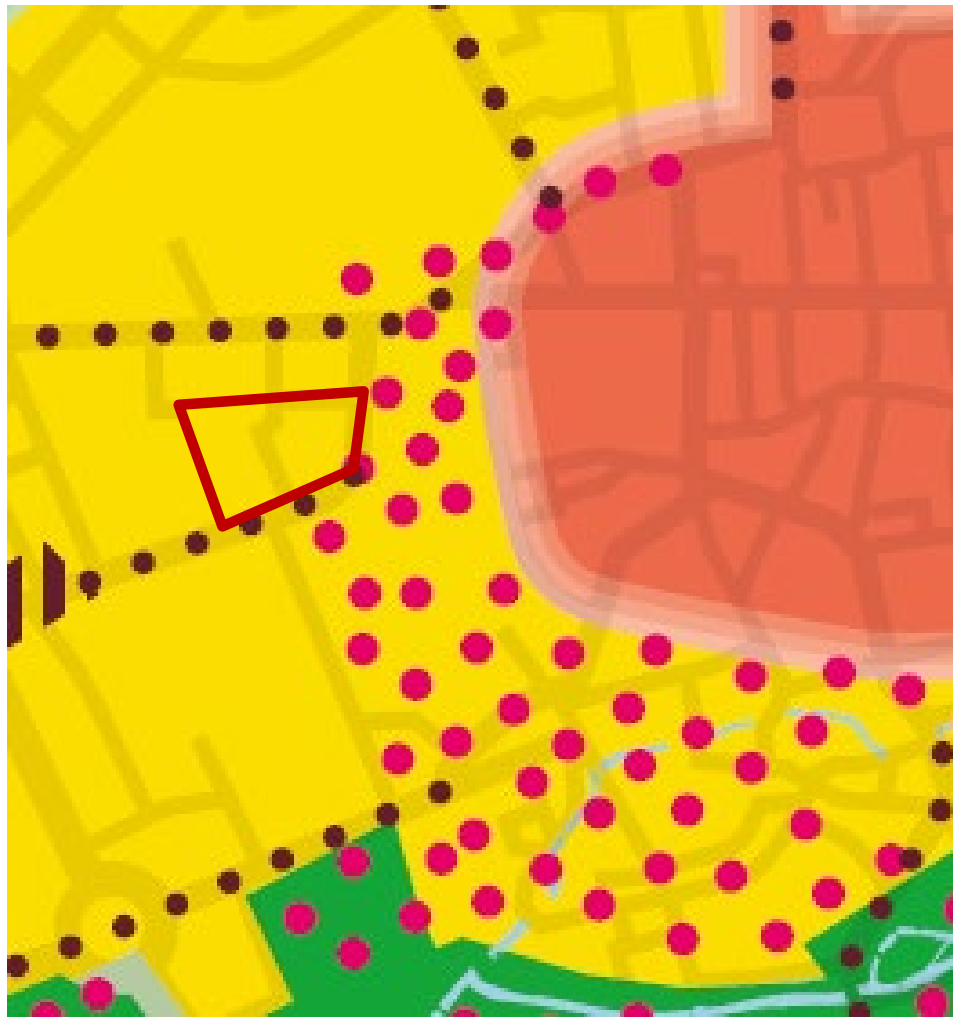
(Hoog)stedelijk en divers

In 2040 biedt het stedelijk gebied nog steeds aantrekkelijke woonmilieus. Het is eenvoudiger geworden je er te verplaatsen te voet of met de fiets. Waar mogelijk zijn buurten groener geworden door bomen toe te voegen en het parkeren meer op afstand te faciliteren en minder in de openbare ruimte. Het woning-

aanbod is aangepast aan de diverse bevolkings-samenstelling, gericht op menging, diversiteit en een juiste balans in doelgroepen, woning-typen, woon/werkcombinaties en prijsklasse.

Specifieke principes

- selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen (in principe niet-zijnde grootschalige groene binnenterreinen), om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- bijzondere aandacht voor het selectief toevoegen van sociale woningvoorraad in dit gebied om menging en diversiteit van verschillende doelgroepen en woningtypen te stimuleren;
- behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ontmoeting in de openbare ruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- stimuleren van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met laadinfrastructuur voor de e-bike.



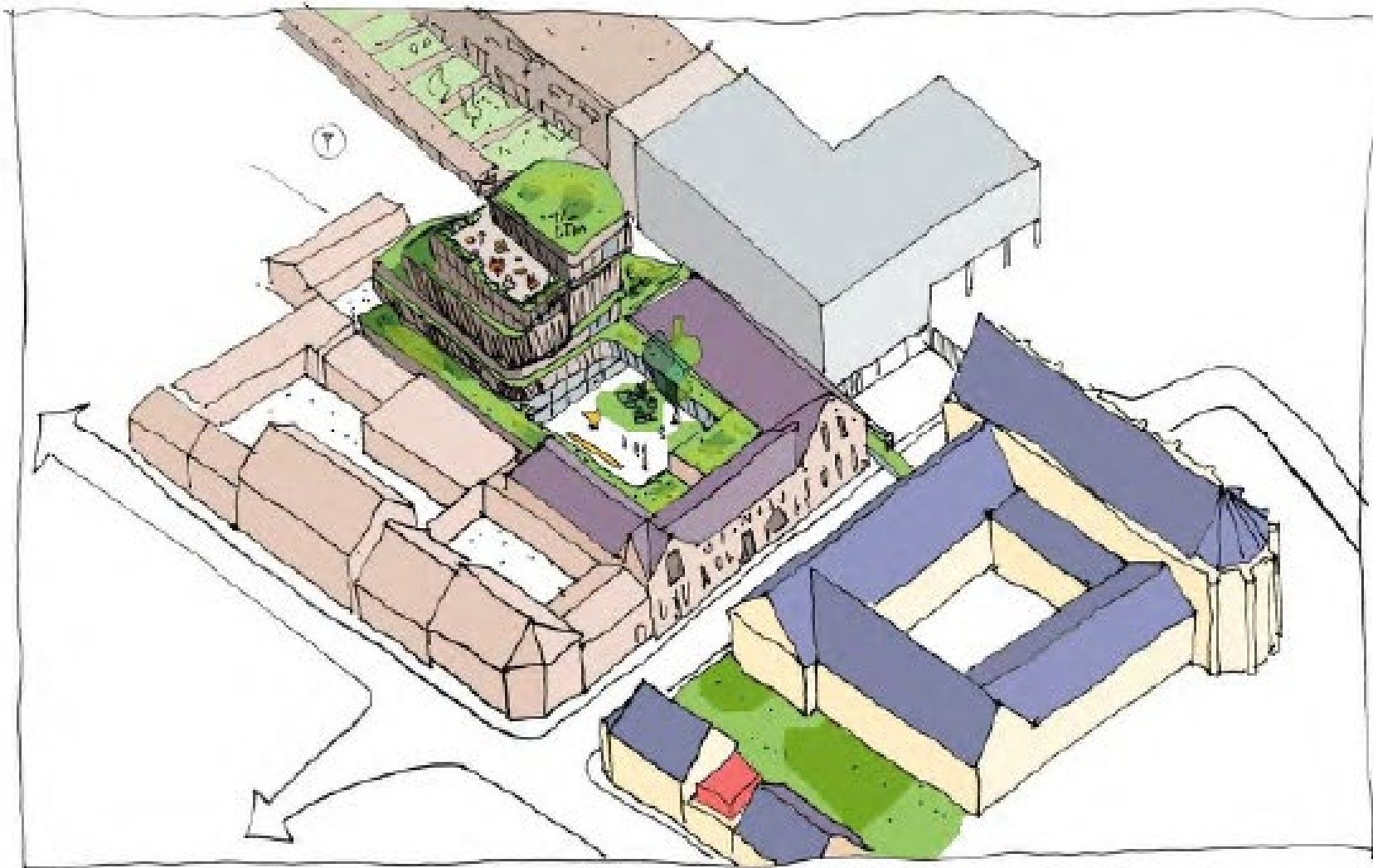
Ruimtelijk beleid:

Stedelijk gebied, vooral gericht op versterking van de woonfunctie in een stedelijk woonmilieu.

What if....?

Een nieuw stuk stad

Mecanoo koos het thema 'Promenade' als uitgangspunt voor het ontwerp. Door op strategische plaatsen doorbraken te maken is een duidelijke route gecreëerd. De route verbindt de hoofdentree en de iconische lobby van het Kruisherenhotel met het nieuwe volume op de binnenplaats van De Stuers. De verrassende route met verschillende transitie momenten en doorkijkjes in het gebouw, verbindt binnen en buiten door zicht op de monumentale panden en de binnentuin.



Sculpturale vorm, groene daken, elegant en tijdloos!

Wat wordt gevraagd?

Dynamische binnenplaats open voor publiek!



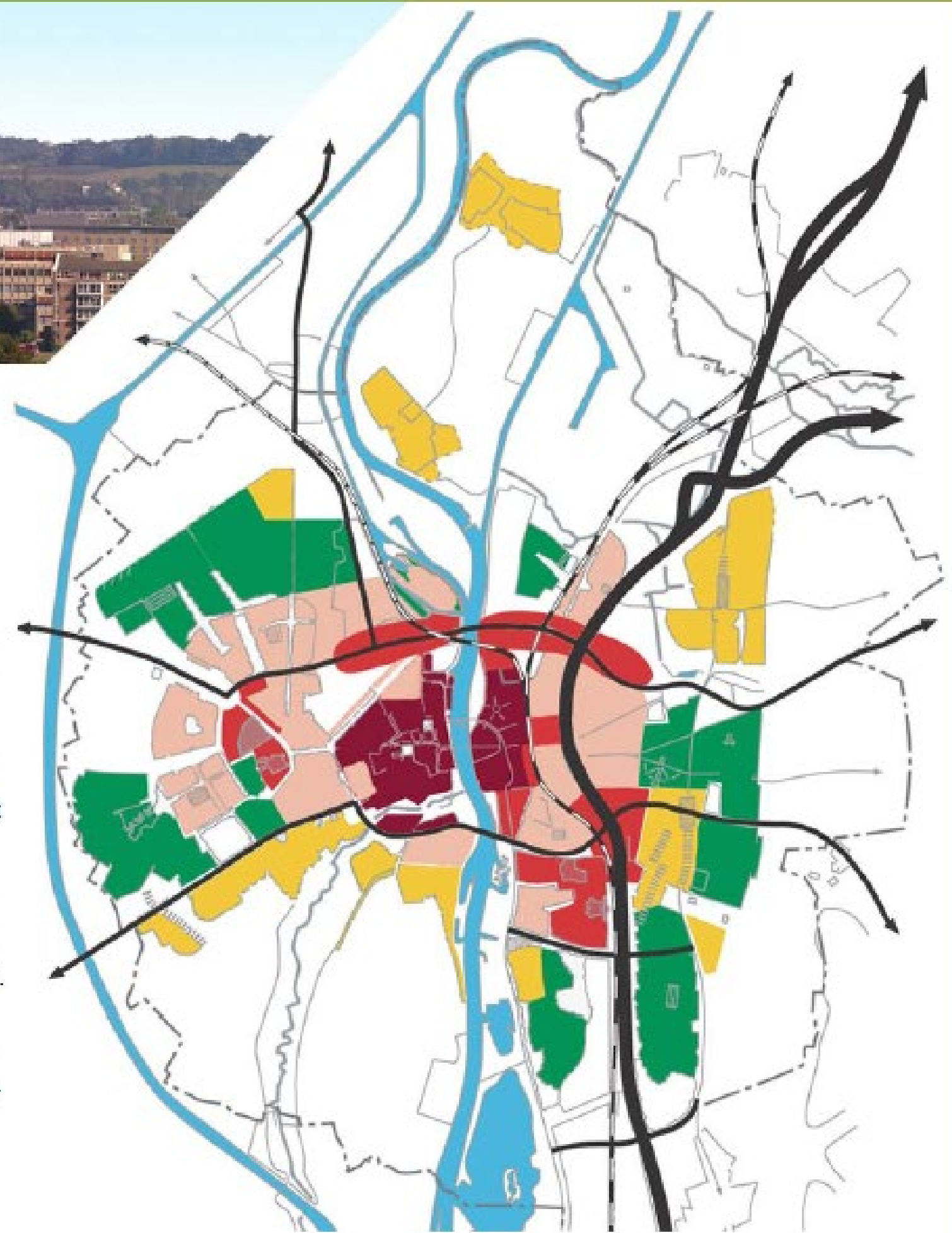
Torentje als bestemming!





Discussieruimte hoger bouwen in Maastricht

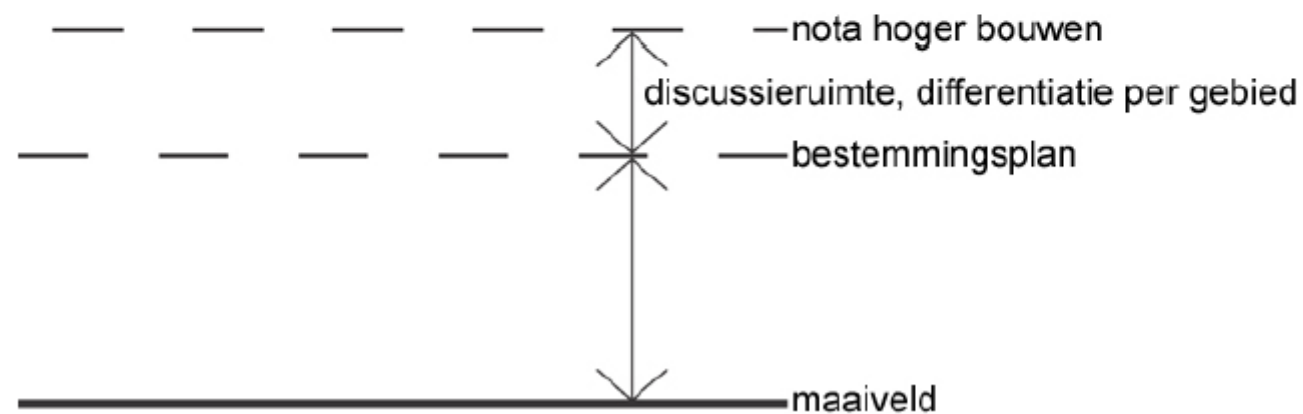
	Beschermd stadsgezicht:	Maatwerk per bestemmingsplan
	Dorp/Villamilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 10m. goot-hoogte.
	Stadsrand/laagbouwmilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 10m. goot-hoogte + bij voorzieningencentra tot 20m. goot-hoogte.
	Stedelijke woonmilieus:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 20m. goot-hoogte op markante punten, langs hoofdwegen en nabij voorzieningen.
	Centrummilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 20m. goot-hoogte + hoogbouw uit compositorische overwegingen mogelijk.
	Parken/Buitengebieden/ Bedrijventerreinen	



Nota Hoger bouwen

In deze nota wordt de discussieruimte over hoogtes per gebied aangegeven.

De in deze nota aangegeven hoogte is de maximale bovengrens. Dit is zeer nadrukkelijk geen recht. Per situatie moet bekeken worden welke



Differentiatie gebieden: in de *centrummilieus* (rood), de *stedelijke woonmilieus* en de *parkwijkmilieus* (roze) ligt hoger bouwen voor de hand. Vanwege de continuïteit in het Maastrichtse stadsbeeld wordt de recente schaa sprong in het Ceramique echter wel als bovengrens voor nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Dat betekent dat de discussieruimte voor afwijkingen van het bestemmingsplan gaat tot een maximale goothoogte van 20m. Hoogbouw als compositorisch element is in de *centrummilieus* niet uitgesloten (zie ook hierna: beleid t.a.v. hoogbouw).

Hoewel in de strikte zin geen hoger bouwen (want voorgestelde toren is lager dan 30 meter) zijn er wel de volgende aandachtspunten:

- Locatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht waar ruimtelijke constellatie feitelijk bevroren is.
- Locatie valt niet binnen de nieuwe stedelijke gebieden (Sphinxkwartier, Groeneloper, Stad en Spoor) waarvoor 20m als referentie hoogte benoemd wordt
- Toren op binnenterrein dient hier niet als compositorisch middel, maar slechts ter intensivering

Beleid voor hoogbouw in Maastricht

Hoogbouw betreft gebouwen, hoger dan 30 meter. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn geen onderwerp van deze studie.

Hoogbouw is niet mogelijk binnen het beschermd stadsgezicht. Op de locatie Landbouwbelang is bouwen hoger dan 30 meter plaatselijk bespreekbaar vanwege de van oudsher grootschalige bebouwing ter plaatse.

Hoogbouw is niet mogelijk in de zichtlijn vanaf de Pietersberg naar de torens van St. Jan en St. Servaas.

Buiten de bovengenoemde zones is hoogbouw bespreekbaar als stedenbouwkundig compositiemiddel binnen een centrummilieu (rood). Het gaat dus om de markering van een belangrijk punt in de stad.

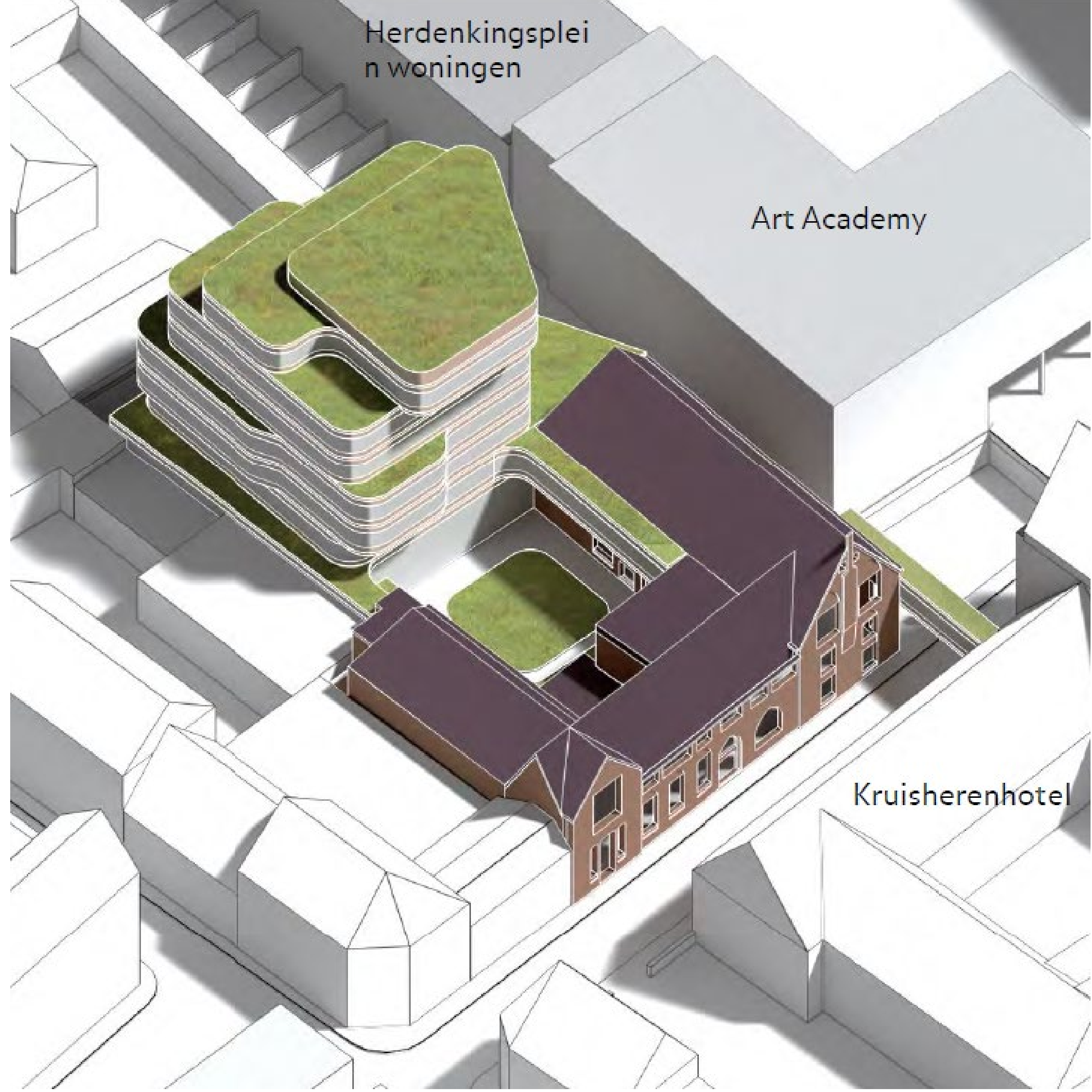
Bij elke wijziging van het bestemmingsplan is naast de beleidstoets ook een belanghebbenden toets aan de orde; worden belanghebbende onevenredig in hun belangen (bezonning van pand en tuin, recht op privacy en geen milieuhinder) geschaad?

Sterke intensivering van de bebouwing op het binnenterrein en zeker de schaalsprong van de toren maakt het moeilijk deze vraag negatief te beantwoorden. Bij elke uitwerking van het plan zal dus aangetoond moeten worden dat met deze belangen rekening wordt gehouden.



Uitzicht vanuit woongebouw Herdenkingsplein

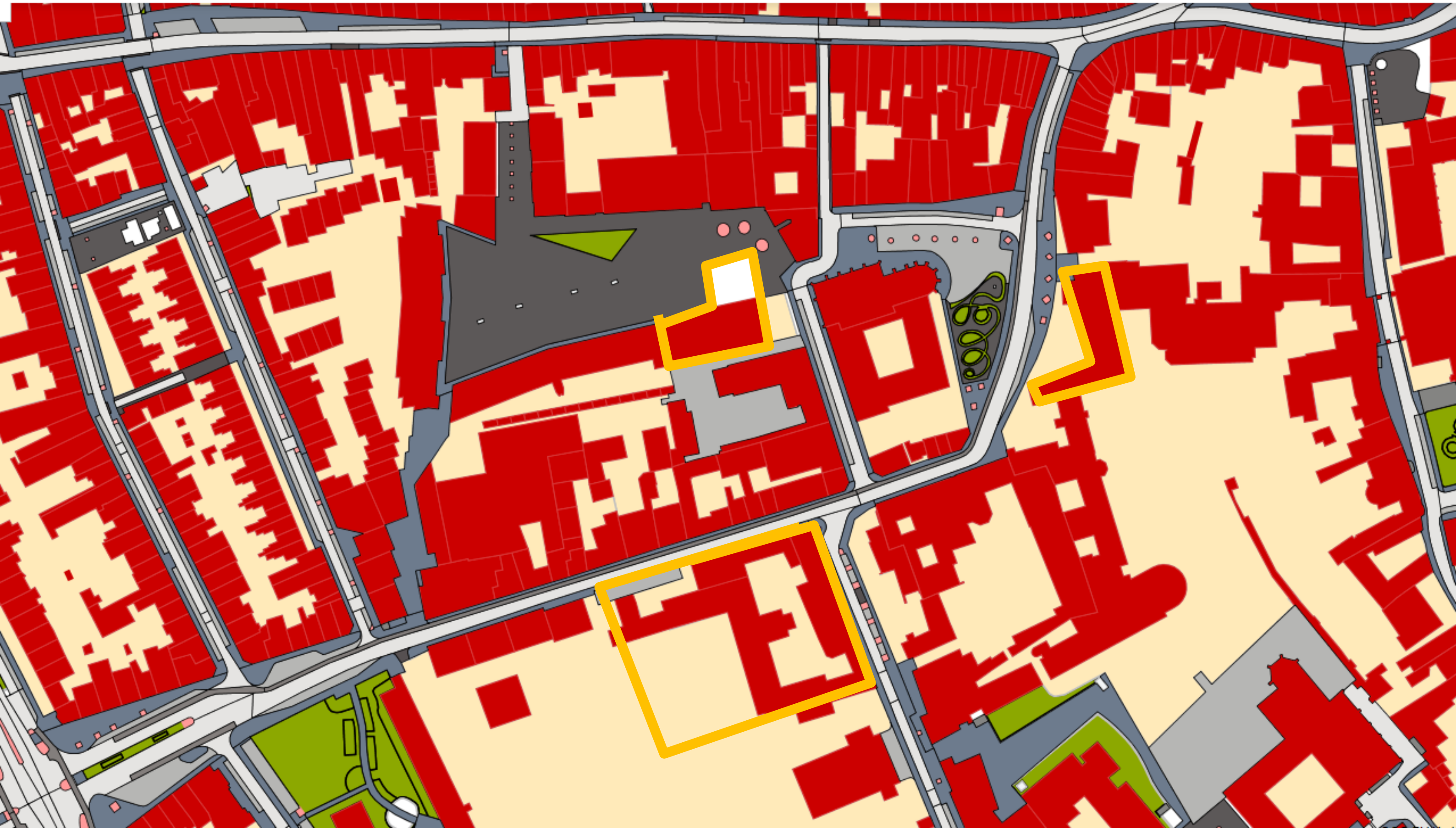
Studie C
Toren 26m



Herdenkingsplei
n woningen

Art Academy

Kruisherhotel



Denkbare alternatieven voor torengebouw om uitbreiding in omgeving te realiseren; direct beschikbaar of op overzienbare termijn
Niet fysieke verbinding maar nabijheid gebruiken voor complex of ensemblevorming Kommel als hart van de locatie.

Concept Stedenbouwkundig advies

uitbreiding kruisherencomplex; april 2021_PdR

Advies (op basis van ingediende stukken en eerste gesprek met initiatiefnemer) :

- Versterking hotel functie past in vergroten dynamiek binnenstad
- Ambities vernieuwing en verduurzaming worden onderschreven
- Uitbreiding richting de Stuersgebouw lijkt passend mits monumentale waarden behouden worden
- Alternatieven voor het maken van een luchtbrug als fysieke verbinding zouden onderzocht moeten worden
- Nieuwbouwplan op binnenterrein plan past formeel niet in het bestemmingsplan, en is qua massaopbouw een stap te ver. ‘Informeel’ hoogbouw van 8 of 9 lagen draagt niet bij aan verhoging van de stedenbouwkundige kwaliteit (beschermd stadsgezicht) en belangen van derden worden onevenredig aangetast.
- Verdere sterke verdichting binnenterrein past niet in gewenste verbetering omgevingskwaliteit
- Voorgesteld wordt uitbreiding in vorm van nog meer hergebruik in de omgeving te zoeken (Abtstraat, Kommel, etc.)
- Opzich is een nieuwbouw concept in carrevorm van 2 a 3 lagen wel bespreekbaar, mits zorgvuldig ingepast rekening houdend met belangen directe omgeving

Conclusie:

Intentie “stad maken” wordt sterk gewaardeerd, de uitwerking / het plan (de toren) wordt stedenbouwkundig negatief beoordeeld, andere alternatieven om uit te breiden in bestaande gebouwen overwegen, i.p.v. sterke verdichting binnenterrein

Pagina	Onderdeel	Opmerkingen / Commentaar
4	Mobiliteit Belangenweging derden	De ontwerp omgevingsvergunning voldoet niet aan de Nota Parkeernormen 2021 De vereiste, inzichtelijk onderbouwde, belanghebbendentoets is niet opgesteld
5	Er wordt een beeld geschetst als zou OMGEVINGSTAFEL een ontwerpgesprek zijn van initiatiefnemer + gemeente, een gezamenlijk ontwikkelingsproces van een eerste reactie in maart 2021 naar een 1 ^e concept in april 2021 en vervolgens naar een 2 ^e concept in november 2021.	<p>Geschetste beeld is een onjuiste voorstelling van zaken/strookt niet met de werkelijkheid. De gemeente heeft in april 2021 en herhaald in december 2021 duidelijk de piketpaaltjes geslagen voor de hoogte van de nieuwbouw (maximaal 3 lagen).</p> <p>Op 16-03-2021 dient initiatiefnemer bij de gemeente een initiatiefplan in met een nieuwbouw van 8 lagen en 26 meter hoog. De omgevingstafel d.d. 21-04-2021 wijst dit initiatiefplan af en stelt een definitief advies op waarin nieuwbouw in carré vorm van 2 a 3 lagen bespreekbaar wordt geacht. Dit definitief advies is aan initiatiefnemer toegestuurd als startpunt richting een formeel principeverzoek.</p> <p>Op 10-11- 2021 dient initiatiefnemer een principeverzoek in met een nieuwbouw van 7 lagen en 25 meter hoog. Hij negeert dus bovenstaand definitief advies. Het principeverzoek wordt besproken in de omgevingstafel intern d.d. 21-12-2021 en in feite afgewezen. De hoogte van de nieuwbouw is niet acceptabel, het plan moet worden aangepast en het is aan de architect om met een nieuw ontwerp te komen. De acceptabele hoogte van de nieuwbouw is 2 a 3 lagen. Dit is gebaseerd op een advies van stedenbouw (PdR), zie bijlage.</p> <p>In januari 2023 ligt er uiteindelijk een principeontwerp met een nieuwbouw van 6 bouwlagen en 21 meter hoog waarop in augustus 2023 door de gemeente een onder voorwaarden positief advies wordt gegeven.</p> <p>De gemeente heeft dus in 2022/2023 een enorme draai gemaakt en niet vastgehouden aan de piketpaaltjes 2021. Getracht wordt dit nu anders voor te stellen.</p>
5	Er wordt een beeld geschetst als zou er parallel aan het geschetste ontwikkelingsproces sprake zijn van een OMGEVINGSDIALOOG tussen initiatiefnemer + belanghebbenden waarbij via informatie + gesprek het ontwikkelingsproces mede vorm zou zijn gegeven.	<p>Geschetste beeld is een onjuiste voorstelling van zaken/strookt niet met de werkelijkheid. Van een dialoog tussen initiatiefnemer + belanghebbenden is nooit sprake geweest. Enkel het overleg op 9 juni hebben de buurtbewoners als positief ervaren. Het toen gepresenteerde uitbreidingsplan omvatte geen nieuwbouw, het binnenterrein zou tuin kunnen worden. Het overige overleg heeft, gezien de hoogte van de nieuwbouw, niet geleid tot enig draagvlak bij de buurtbewoners.</p>
6	Verslag participatie Verslag en weging belangen wordt voorgelegd aan college in kader van vergunningstrajekts	<p>Een participatieverslag (volgens de leidraad participatie) is niet opgesteld en ook niet voorgelegd aan het college.</p> <p>Een weging van belangen en een (inzichtelijk onderbouwde) belanghebbendentoets zijn niet opgesteld en ook niet voorgelegd aan het college.</p>

Pagina	Onderdeel	Opmerkingen / Commentaar
11/12	<p>Toets aan hotel en horecabeleid vastgelegd in "Toetsingskader hotels Maastricht" (2017)</p> <p>Versterking hotelfunctie door uitbreiding met 52 kamers, restaurant en overige faciliteiten positief beoordeeld in kader hotel- en horecanota.</p>	<p>Het "Toetsingskader hotels Maastricht" (2017) is positief beoordeeld onder voorwaarde van de komst van een kwalitatief hoogwaardig restaurant.</p> <p>ZKA Leisure Consultants heeft in opdracht van de gemeente de "Haalbaarheidsstudie Uitbreidingsplan Kruisherhotel Maastricht" getoetst. ZKA concludeert dat de uitbreiding van de hotelcapaciteit en de toevoeging van een restaurant en zalen markttechnisch en financieel enkel haalbaar zijn bij een uniek hoogwaardig restaurantconcept. In de ontwerp omgevingsvergunning is slechts sprake van een intentieovereenkomst voor een kwalitatief hoogwaardige restaurant. Hieraan kan weinig waarde worden gehecht zoals gebleken is bij de intentieovereenkomst bij het principeverzoek.</p>
13	<p>Parkeernota</p> <p>Toets belangen derden bezonning, privacy, hinder</p>	<p>Parkeertoets voldoet niet aan de Nota Parkeernormen 2021.</p> <p>Vereiste, inzichtelijk onderbouwde, belanghebbendetoets is niet opgesteld</p>
18	<p>Optelsom van programma leidt tot hinder door bezoekers en transport</p>	<p>De milieuhinder gaat aanzienlijk verder dan hinder door bezoekers en transport en betreft ook geluidshinder (afkomstig van installaties, muziek en stemmen), hittestress en lichthinder. Zie ook de opmerkingen bij pagina 24.</p>
19	<p>Het plan is expliciet getoetst op bezwaren</p> <p>Plannen zijn door initiatiefnemer in een aantal stappen aangepast qua inpassing en effecten:</p> <p>Vlg. aanvrager is minimale massa van noodzakelijke programma bereikt.</p>	<p>Het plan is niet expliciet getoetst op bezwaren.</p> <p>Het is een valse voorstelling van zaken dat een belangrijke aanpassing (een tegemoetkoming aan de omwonenden) zou zijn dat de hoogte van de nieuwbouw met 4 meter is teruggebracht t.o.v. de hoogte van de nieuwbouw bij de indiening van het principeverzoek. Dit is gebeurd <u>na eerst 14,5 meter hoogte nieuwbouw erbij gesmokkeld te hebben</u> door bij de indiening van het principeverzoek een nieuwbouwplan met een hoogte van 25 meter te presenteren in plaats van de bij de richtlijn voor het principeverzoek door de gemeente bespreekbaar geachte hoogte van 10,5 meter.</p> <p>Het eerste aan buurtbewoners gepresenteerde uitbreidingsplan bevatte geen nieuwbouw.</p>
21	<p>In een aantal stappen is het plan ingrijpend aangepast. Van de oorspronkelijke toren uit de idee fase via een het concept van een stedelijk dak naar het nu voorliggende plan</p>	<p>Initiatiefnemer heeft de piketpaaltjes van de gemeente 14,5 meter verschoven en vervolgens weer 4 meter teruggeschoven. De gemeente laat het gebeuren en tracht 4 meter terugschuiven naar de raad en de buitenwacht te presenteren als een ingrijpende aanpassing / een tegemoetkoming aan de omwonenden. Het is de wereld op zijn kop.</p> <p>De toren was reeds definitief afgewezen door de omgevingstafel d.d. 21-04-2021. De inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek van 11-02-2022 en 02-05-2022 door de gemeente spreken van een schaa sprong van 3 bouwlagen in het advies van de gemeente voor het principeverzoek naar 7 bouwlagen in het ingediende principeverzoek. Het geschetste beeld, als zou er sprake zijn van een neerwaartse aanpassing van de hoogte, is een onjuiste voorstelling van zaken en strookt niet met de werkelijkheid. Het plan is wel ingrijpend aangepast t.o.v. de in 2021 door de gemeente voorgeschreven maximale hoogte van de nieuwbouw maar wel in verkeerde zin. In de presentatie wordt getracht dit te verdoezelen.</p>

Pagina	Onderdeel	Opmerkingen / Commentaar
23	<p>Maat en schaal vergelijking</p> <p>Genoemde referenties: De zijbeuk van de St. Lambertuskerk in de Victor de Stuersstraat, het entreegebouw van de Tapijnkazerne en een pand in de Hoogbrugstraat,</p>	<p>Deze maat en schaalvergelijking is absoluut niet realistisch.</p> <p>Deze referenties hebben weliswaar een vergelijkbare bouwhoogte, maar de stedenbouwkundige context is fundamenteel verschillend. Het zijn stuk voor stuk gebouwen die gesitueerd zijn aan de openbare stedelijke ruimte, niet tussen woningen op een klein binnenterrein. Het zijn absoluut geen gebouwen die passen op een klein binnenterrein en dan ook nog tussen woningen. De maatvergelijkingen gaan stedenbouwkundig inhoudelijk geheel mank.. Stedenbouwkundigen van naam zijn van mening dat deze maatvergelijkingen de plank volkomen mis slaan.</p>
24	<p>Conclusie: Er is geen strijdigheid met het ruimtelijke beleid, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, en belangen derden zijn daarin zorgvuldig meegenomen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen strijdigheid met ruimtelijke beleid / Goede ruimtelijke ordening <ul style="list-style-type: none"> ○ Bij uitwerking luchtbrug boven goothoogte geen stedenbouwkundige kwaliteit in het geding ○ Concept 'dakenlandschap' past goed in het stedelijk silhouet; geen afbreuk aan het stedenbouwkundigbeeld en de ruimtelijke kwaliteit • Belangen derden zijn daarin zorgvuldig meegenomen <ul style="list-style-type: none"> ○ Qua massa en bezonning worden de belangen van direct omwonenden in dit binnenstedelijk milieu stedenbouwkundig gezien echter niet onevenredig aangetast ○ Effect op privacy van omwonenden is geminimaliseerd; geen publieksfuncties op verdiepingen, beperkt aantal kamers met beperkt zicht op omgeving. ○ Door de situering van entrees en buitenruimte (binnencour) ontstaat geen directe overlast voor omwonenden. 	<p>Deze conclusie is niet gebaseerd op een degelijke onderbouwing. Zonder degelijke onderbouwing is deze conclusie een loze bewering. Vergelijk deze conclusie met de conclusie op pagina 13 in advies van stedenbouw 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strijdigheid met ruimtelijke beleid / Goede ruimtelijke ordening <ul style="list-style-type: none"> ○ Bij uitwerking luchtbrug boven goothoogte is stedenbouwkundige kwaliteit wel degelijk in het geding. Raad Cultureel Erfgoed heeft negatief geadviseerd. ○ Het gaat bij de nieuwbouw om de hoogte van het 'dakenlandschap'. De hoogte van 21 meter op een klein binnenterrein doet wel degelijk afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. • Belangen derden zijn daarin niet zorgvuldig meegenomen <ul style="list-style-type: none"> ○ Onderbouwing ontbreekt, loze bewering ○ Hoezo geminimaliseerd? Vanuit hotelkamers bestaat inzicht in woningen en tuinen. Privacy wordt wel degelijk aangetast. ○ Het gaat om milieuhinder, waaronder geluidshinder, lichthinder en hittestress. Geluidsoverlast is afkomstig van installaties (warmtepompen, airco's, ventilatoren, luchtverversingsapparatuur e.d.), stemgeluid en muziek. Situering van entrees is maar een facet van milieuhinder, derhalve onvoldoende onderbouwing. <p>Conclusies als deze vereisen een zorgvuldige inzichtelijk onderbouwde belanghebbendentoets, anders blijven het loze beweringen; Echter een zorgvuldige inzichtelijk onderbouwde belanghebbendentoets ontbreekt!</p>