



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van Groen Links
dhr. A.C. van der Gugten

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen locatie Stuersgebouw
Kruisherengang
BEHANDELD DOOR
M (Monique) Carta

DATUM
16 mei 2023
Verz. 16 mei 2023
TELEFOONNUMMER
043 350 4623

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2023-01768

E-MAILADRES
Monique.cart@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE

Geachte heer van der Gugten,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

In welke fase verkeert de procedure rond de bouwplannen op deze locatie?

Antwoord 1:

Het plan betreft een principeverzoek en is nog in ontwikkeling waarbij het plan steeds verder uit gekristalliseerd wordt. Er is nog geen sprake van een formele aanvraag om omgevingsvergunning. Bij uitzondering zal het college eerst een standpunt bepalen ten aanzien van het principeverzoek. Een eindadvies op een principeverzoek is geen formeel besluit waartegen bezwaar/beroep mogelijk is, maar hiermee wordt een eerste bestuurlijke reactie meegegeven aan initiatiefnemer. Het officiële verguntraject start pas zodra een formele vergunningaanvraag door de initiatiefnemer wordt ingediend.

Vraag 2:

Welke randvoorwaarden zijn bij de toetsing van de plannen tot nu toe gehanteerd?

Antwoord 2:

Zowel de gevraagde functie als de eventuele bouwmassa/nieuwbouw zijn niet rechtstreeks toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Over de vraag of een gevraagde ontwikkeling qua functie en schaal passend is wordt bij een afwijking van bestemmingsplan geadviseerd door de gemeentelijke stedenbouwkundigen. In een bestemmingsplan zijn vrijwel altijd bouwvlak en bouwhoogte vastgelegd (soms goothoogte en nokhoogte). Als het initiatief niet past in het vigerende bestemmingsplan betreft het advies altijd een kwalitatief oordeel. Op basis van bestaand ruimtelijk beleid (omgevingsvisie en toelichting bestemmingsplan) kan de stedenbouwkundige de vraag beantwoorden of de functie past in het betreffende gebiedsprofiel (m.a.w. Is het de juiste functie op de juiste plaats?). Naast genoemde twee producten kent het stedenbouwkundig beleid ook een aantal thematische beleidskaders; de Welstandsnota, nota Raamwerk Openbare ruimte Binnenstad en diverse BeeldKwaliteitPlannen voor ruimtelijke kwaliteit, de nota Hoger bouwen voor bebouwing hoger dan 3 lagen en bv. GSM-nota voor inpassing infrastructurele voorzieningen. De nota voor Hoger bouwen geeft bv. aan dat in de stedelijke milieus vanwege de continuïteit in het Maastrichtse



DATUM
16 mei 2023

stadsbeeld, de recente schaa sprong in het Ceramique echter wel als bovengrens voor nieuwe ontwikkelingen wordt gehanteerd. Dat geeft geen recht om tot die hoogte te mogen bouwen, maar dat 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.

Indien een initiatief/bouwplan geen onderdeel is van een gestuurde gebiedsontwikkeling (Groene Loper/Belvédère/etc.), maar van een conserverend bestemmingsplan waar gebruiksverandering (woningsplitsing, andere bestemming) en nieuwbouw/uitbreiding van de hoofdbouw zijn verboden, dan wordt de stedenbouwkundigen een kwalitatief oordeel gevraagd. Op basis van opleiding, kennis van de stad en jarenlange ervaring wordt de WMC geadviseerd over de maximaal gewenste bouwmas sa en de inpassingsvoorwaarden voor het initiatief. Met de WMC wordt overlegd wat ruimtelijke voorwaarden zijn om te komen tot kwaliteit. Maat en schaal van de bebouwing in de omgeving spelen dan altijd een rol; zijn er vergelijkbare situaties in het gebied? Als er grote contrasten in hoogte zijn hoe zijn die dan ruimtelijk opgelost? De stedelijke omgeving van het Kommelkwartier kent grote contrasten, maar goothoogtes van 10-12 meter komen regelmatig en nokhoogtes van 17-25 meter komen ook voor. Te denken valt aan de aanwezige kloostergebouwen (Abtstraat, Z.O.B), de wanden van het Herdenkingsplein of de Calvariestraat (garage Bollen). Als onderdeel van de integrale advisering rondom een initiatief adviseren de stedenbouwkundigen het College over de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit (gehoord WMC) bij inpassing van het initiatief, en over het al dan niet onevenredig benadeeld zijn van derden. Het al dan niet onevenredig benadeeld zijn van derden is in de bestemmingsplan procedure beperkt tot een beoordeling van: bezonning van perceel en pand, eventuele aantasting van de privacy op het privé domein, en overlast veroorzaakt door positionering van entree(s), buitenruimte, en aan- en afvoerroutes.

Vraag 3:

Wat zijn de uitkomsten van deze toetsing tot nu toe?

Antwoord 3:

Op dit moment is het plan stedenbouwkundig beoordeeld en het punt dat er volgens Stedenbouw geen onevenredige benadeling van derden meer plaatsvindt is dicht genaderd. Daarnaast voldoet het plan aan het hotelbeleid en is de WMC akkoord onder voorwaarden.

Vraag 4:

Zijn er knelpunten aan de orde? Zo, ja welke?

Antwoord 4:

Er dienen nog een aantal aspecten te worden overlegd zoals een mobiliteitsplan en een stikstofberekening. Pas zodra alle ruimtelijke aspecten zijn beoordeeld wordt er een eindadvies vastgesteld op het principeverzoek.

Vraag 5:

Wanneer en op welke gronden komt de gemeenteraad bij besluitvorming over deze plannen in beeld?

Antwoord 5:

Het traject van de officiële aanvraag omgevingsvergunning betreft naar verwachting, zoals het er nu uitziet, een buitenplanse afwijking middels een projectafwijkingbesluit waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is. Deze verklaring van geen bedenkingen wordt bij de raad opgevraagd voorafgaand aan het nemen van een ontwerpbesluit. Tegen het ontwerpbesluit kan



DATUM
16 mei 2023

vervolgens door eenieder een zienswijze worden ingediend. Daarna neemt het college een definitief besluit omgevingsvergunning. Daartegen is vervolgens beroep mogelijk.

Vraag 6:

Is, naar inzicht van het college en verwijzend naar de discussie over de Jodenstraat, de raad dan in staat over dit bouwplan een daadwerkelijke afweging te maken en besluit te nemen? Welk beeld (kwalitatief en kwantitatief) heeft het college van de contacten tussen opdrachtgever en omwonenden tot nu toe?

Antwoord 6:

Indien blijkt dat de formele aanvraag om omgevingsvergunning een buitenplanse afwijking van bestemmingsplan betreft waarvoor de uitgebreide procedure dient te worden gevolgd en die door de raad niet is uitgezonderd van verklaring van geen bedenkingen, dan dient de raad om een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te worden gevraagd. De raad dient dan op basis van ruimtelijke afwegingen te bepalen of deze vvgb wel of niet wordt afgegeven. In het geval de Raad een vvgb afgeeft, neemt het college vervolgens eerst een ontwerpbesluit en daarna een definitief besluit omgevingsvergunning.

Vraag 7:

Welk beeld (kwalitatief en kwantitatief) heeft het college van de contacten tussen opdrachtgever en omwonenden tot nu toe?

Antwoord 7:

Wij hebben kennis van meerdere contactmomenten tussen initiatiefnemer en omwonenden, zowel per briefcorrespondentie als via fysieke overlegmomenten, waarbij de inhoud en vormgeving van de plannen onderwerp van gesprek was. Op basis van het aantal overleggen en de openheid van de gesprekken beschouwt het college dit als goed overleg tussen initiatiefnemer en omwonenden.

Vraag 8:

Baseert het college dit beeld op informatie van de opdrachtgever en/of de omwonenden?

Antwoord 8:

De informatie over het contact tussen beide partijen heeft ons zowel via de initiatiefnemer als via de omwonenden bereikt onder andere via de gesprekken en het locatiebezoek waar collegeleden aan hebben deelgenomen.

Vraag 9:

Welk beeld heeft het college van de opstelling van de omwonenden in relatie tot de bouwplannen?

Antwoord 9:

Het staat elke omwonende vrij om zijn of haar belangen en zorgen naar voren te brengen; dat is wat in deze casus gebeurt, waarbij omwonenden de initiatiefnemer hebben benaderd met een alternatief planontwerp.

Vraag 10:

Hebben de omwonenden gemotiveerde alternatieven aangedragen en wat is de reactie van de initiatiefnemer hierop?



DATUM
16 mei 2023

Antwoord 10:

Bewoners hebben 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.

De initiatiefnemer heeft hierop aangegeven middels een schrijven geen aanknopingspunten te kunnen vaststellen welke hij zou kunnen toepassen in het eigen stedenbouwkundig ontwerp.

Vraag 11:

Wat vindt het college en wat vindt de welstandscie. van de door de omwonenden gesuggereerde alternatieven en het spanningsveld (denk aan bouwvolumes in relatie tot omgeving en bestaande monumentale bouw, impact op zichtlijnen, etc.) tussen deze alternatieven en de door initiatiefnemer gepresenteerde plannen?

Antwoord 11:

In de gangbare procesgang is het zo dat alternatieven door derden niet worden gewogen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning worden alleen plannen van de initiatiefnemer beoordeeld. Die is immers in de positie om daadwerkelijk een initiatief te ontplooiën en hier ook de kosten voor te dragen. Alternatieve plannen van derden die niet door de initiatiefnemer worden ingediend of waar geen draagvlak voor bij de initiatiefnemer is, hebben immers geen perspectief op realisatie.

Indien het initiatief in strijd is met het vigerende bestemmingsplan kader, wordt eerst getoetst of het initiatief in strijd is met het door de raad vastgestelde beleid (omgevingsvisie, economische visie, hotelbeleid, etc.) En dat is hier niet het geval. Conform de vigerende visies past de functie in het betreffende gebied.

De volgende stap in het beoordelingsproces (analoog aan het toetsingskader bij de wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid in veel bestemmingsplannen) vraagt een inhoudelijk oordeel over de inpassing op de locatie en bestaat uit twee vragen: ten eerste leidt het initiatief tot afbreuk van het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit? En ten tweede worden de belangen van derden onevenredig aangetast. Ook in de beoordeling over ruimtelijke kwaliteit speelt een alternatief bouwplan c.q. het rapport door derden geen rol; het plan in zijn context wordt door de stedenbouwkundig adviseur en de WMC op haar eigen merites beoordeeld op basis van de welstandsnota en overige ruimtelijke kaders.

Bij de belangenweging van derden worden de gesprekken met omwonenden gebruikt om te achterhalen hoe zij zelf hun belangen zien (privacy, bezonning en overlast). Het rapport van omwonenden is daarbij een hulpmiddel en wordt gezien als de verwoording of verbeelding van die belangen. Als de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan is er op dit punt geen reden om niet aan het aangevraagde bouwplan mee te werken.

Vraag 12:

Hoe verhouden zich de bezwaren van de omwonenden tot de randvoorwaarden die de gemeente moet en kan stellen aan de bouwplannen?

Antwoord 12:

Zie antwoord 11; randvoorwaarden zijn eerst en vooral gebaseerd op vastgesteld beleid.

Aanvullende randvoorwaarden kunnen voortkomen uit de kwaliteit van de inpassing ter plaatse en de externe effecten die het plan teweegbrengt.



DATUM
16 mei 2023

Vraag 13:

Welke onderzoeken zijn er en wat is de formele status daarvan m.b.t. zichtlijnen en lichtval bij realisatie van e.e.a.?

Antwoord 13:

Ten aanzien van privacy zijn bepalingen opgenomen in het burgerlijk wetboek; geen raamopeningen binnen 2 meter van de erfrens. Omdat dat een vrij minimale bepaling is adviseert de gemeente om bij de uitwerking van de architectuur het zicht op privé buitenruimtes te beperken. Context speelt hier een rol; in de stadsrand wordt mogelijke aantasting van privacy zwaarder beoordeeld, dan in de verdichte binnenstad.

Uitzichtbelemmering en minder zon- dan wel daglichttoetreding is niet zo eenduidig geregeld. Soms wordt de daglicht toetredingsnorm voor nieuwbouw (bouwbesluit) gehanteerd om te zien of er een wezenlijk verschil optreedt voor de bestaande woningen. Maar dat is oneigenlijk omdat die norm belemmeringen buiten het perceel niet in ogenschouw neemt. Meestal hanteert de gemeente daarom bezonningsdiagrammen van de bestaande en de nieuwe situatie om te beoordelen in hoeverre er een effect voor de omgeving (omwonenden, natuurwaarden, etc) optreedt. En hoe groot dat effect dan is. Hele basale vuistregels die door stedenbouw worden gehanteerd zijn: dat er geen belemmering optreedt indien de goothoogte van het nieuwe gebouw minder is dan de afstand tot de hoofdbouwmassa van de betreffende woning, en indien het aantal zonuren op een dag in de maatgevende periode (21 maart/21 september) niet met meer dan 50% wordt verminderd. Ook voor de beoordeling voor uitzicht en bezonning is de context weer van belang; het hebben van vrij uitzicht en onbelemmerde zonlicht toetreding wordt in de binnenstad anders beoordeeld dan in de stadsrand. En ook de positie van de nieuwbouw i.r.t. de oriëntatie van de woning wordt gewogen.

Vraag 14:

Wat is de (monumenten/beschermd stadsgezicht?) status van het bestaande hoofdgebouw (met gevel aan de Kruisherengang)?

Antwoord 14:

Zowel het Stuersgebouw als het Kruisherenhotel zijn Rijksmonumenten, gelegen binnen beschermd stadsgezicht.

Vraag 15:

Welke adviezen en overwegingen rond regels (zoals bestemmingsplan, monumentaliteit en welstand c.q. kwaliteit ontwerp) liggen ten grondslag aan het voornemen om een brugverbinding tussen het Stuersgebouw en het er tegenover liggende Kruisherenhotel te realiseren?

Antwoord 15:

De technische en functionele noodzaak inzake het toevoegen van een fysieke / overdekte verbinding tussen de Stuersgebouw en Kruisherenhotel middels een luchtbrug is in voldoende mate aangetoond. Vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch oogpunt en vanuit de welstand-/monumentencommissie wordt (gehoord de rijksdienst) geadviseerd op basis van de Welstandnota en beschermd stadsgezicht

Vraag 16:

Is hier sprake van een risico van precedentwerking bij een positief besluit over een dergelijke verstrekkende ingreep in monumenten?



DATUM
16 mei 2023

Antwoord 16:

Onduidelijk is waar de vraag precies betrekking op heeft. Maar uitgaande van de luchtbrug kan gesteld worden dat iedere aanvraag met betrekking tot een monument een uniek geval is. Er dient daardoor altijd opnieuw bekeken te worden welke onderdelen hoog monumentale waarde bezitten en waar iets toegelaten kan worden. Daarnaast wordt altijd de context c.q. de omgeving meegewogen in het advies. Waarbij ook de historische ontwikkeling van de locatie een rol speelt. De kans op een precedent is zo gezien nihil.

Vraag 17:

Welke overwegingen en voorgestelde voorzieningen zijn er van toepassing m.b.t. logistiek en parkeren i.r.t. de te realiseren horeca-activiteiten op deze locatie?

Antwoord 17:

De aanvrager is op dit moment nog bezig met het (laten) opstellen van een mobiliteitsplan. Indien wij dit mobiliteitsplan ontvangen zal dit getoetst worden aan het gemeentelijke beleid. Naast de vereisten zoals vastgelegd in het bestaande parkeerbeleid gaat het bij beoordeling van de externe effecten (belangen derden) ook om aanrij-routes, verkeersveiligheid, laden en lossen, en de situering van kortdurend parkeren (voorrijden/inchecken) en fietsenstallingbezoekers.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Hubert Mackus
Wethouder Economie, Sport, Water, Natuur en Landschap

Schriftelijke vragen