

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 04-04-2024
No. 2024-01147 (Raad)
No. 2024-01148 (VW)



Maastricht, 2 april 2024,

Beste raadsleden,

Ik richt me vandaag tot u i.v.m. drie zaken.

1. Wie stuurt in Maastricht op ruimtelijke kwaliteit, de gemeente of de ondernemer?
2. Wie zorgt voor een zorgvuldige belangenafweging op basis van een onafhankelijk tot stand gekomen participatie?
3. De rijksmonumenten en het beschermd stadsgezicht in de kwestie uitbreiding Kruisherenklooster.

Mijn verhaal doe ik vandaag enerzijds als voorzitter van Stichting Buurtbalans die zoals u bekend zal zijn al jarenlang ijvert voor beter participatiebeleid en een goede ruimtelijke ordening. Anderzijds doe ik mijn verhaal als deskundige. In het dagelijks leven ben ik al ruim 16 jaar coördinator monumentenzorg en archeologie bij de gemeente Roermond. Bovendien zit ik ook al jarenlang in twee monumentencommissies, respectievelijk van de gemeente Meerssen en de gemeente Stein.

Welnu, er is een plan ingediend voor in hoofdopzet:

- Een uitbreiding van het bestaande hotel met 52 hotelkamers,
- Een feestzaal voor 150 man;
- Een restaurant met 120 plaatsen.;
- Fitnessruimte;
- En kantoren van de Oostwegel Collection.

1. Wie stuurt in Maastricht op ruimtelijke kwaliteit, de gemeente of de ondernemer?

De verwerving van het De Stuers gebouw leent zich zeer zeker voor uitbreiding van het Kruisherenhotel. Daar is vrijwel iedereen het wel over eens. Maar een dergelijk fors programma als nu voorligt is ontoelaatbaar. Zo'n programma valt als een overspannen plan te typeren als je 21 meter de lucht in moet op een achterterrein! Het achterterrein wordt daarmee bovendien grotendeels vol gebouwd terwijl een groen binnenterrein zou bijdraagt aan het verminderen van hittestress in de binnenstad. Met het toevoegen van geveltuintjes gaan we het niet redden! Grotere oppervlakten groen zijn nodig om de hittestress te dempen.

De gemeente heeft in haar eerste beoordeling van de plannen (die dus kaderstellend is volgens eigen overzicht gemeente) terecht gesteld dat het plan te fors is maar dat een uitbreiding over twee a drie bouwlagen met een maximale goothoogte van 10,5 meter de richting was waarin de initiatiefnemer het moest zoeken. Het plan waarover we vandaag praten en dat het college dus akkoord mee is voorziet in een massa van 21 meter. Twee keer zo groot dus en daarmee niet acceptabel!

Dat het gebouw zo groot wordt is niet gek als je bedenkt welk programma er allemaal in moet landen. En juist daar zou de gemeente kritisch op moeten sturen. Want een bestemmingsplanwijziging is nodig, het bestemmingsplan laat namelijk alleen kleine aanbouwtjes toe, en dan kun je als gemeente voorwaarden stellen. Waarom moeten er in een drukke binnenstad kantoren worden toegevoegd terwijl Oostwegel op andere locaties veel meer ruimte heeft voor deze algemene functie? Ook een fitnessruimte zou je niet hoeven toevoegen, er kunnen ook aantrekkelijke alternatieven met ondernemers in de stad worden overeengekomen. En de feestzaal, is dat gewenst t.o.v. bestaande andere feestzalen?

De gemeente stelde naast opmerkingen over de toegestane hoogte ook dat een nieuwbouw “*zorgvuldig ingepast moet worden, rekening houdend met belangen van de directe omgeving*”. En daar is geen sprake van. De bezonning en privacy worden onevenredig aangetast met dit plan. En met de toevoeging van zoveel levendigheid gaat ook de kans op een zorgvuldige overgang teloor tussen het einde van de economische binnenstad en de woonstad Maastricht. Immers achter het Kruisherhotel en Kunstacademie is er vooral sprake van bewoning aangevuld met lokale bedrijvigheid.

2. Wie zorgt voor een zorgvuldige belangenafweging op basis van een onafhankelijk tot stand gekomen participatie.

Bij de laatste vraag moet geconstateerd worden dat de bewoners zelf zeggen dat zij kansloos waren omdat voor Oostwegel het economisch belang met een zware uitbreiding voorop stond, zonder de vraag of met name het kleine private achterterrein van het Stuersgebouw wel een geschikte plek is voor zo'n zwaar horeca programma. Tekenend is vervolgens dat het op verzoek van de omwonenden opgestelde rapport stedenbouwkundige inpassing van Rein Geurtsen door de gemeente in de la wordt gelegd, omdat Oostwegel zegt er niets mee te kunnen.

Hoe anders bijvoorbeeld in Den Haag waar n.a.v. door D66 gestarte discussie de raad heeft besloten de participatie niet meer door de aanvrager te laten doen, maar door de gemeente, omdat er te veel sprake is van tegengestelde belangen. Deze constatering is geheel op de uitbreiding Kruisherhotel van toepassing.

De door de bewoners ingebrachte stedenbouwkundige studie van Rein Geurtsen en de eerste architectonische uitwerking daarvan door Jo Coenen zouden door de gemeente meegenomen moeten worden in haar beoordeling. Dat Oostwegel daar niets meer doet is te begrijpen vanuit het ondernemersperspectief maar de gemeente moet aandacht hebben voor een goede stadsontwikkeling en het is in haar eigen belang om aangereikte inzichten van ervaren stedenbouwers, die beiden lang in Maastricht gewerkt hebben, mee te nemen in haar afwegingen. In belang van ondernemer, omwonenden en de stad als geheel.

3. Het uitbreidingsplan heeft ingrijpende gevolgen voor twee rijksmonumenten en het beschermde stadsgezicht ter plaatse.

Eerst de monumenten.

Beide monumenten verkeren in een relatief ongeschonden staat, zeker v.w.b. het exterieur. En dat gaat nu aangetast worden doordat in de plannen een luchtbrug is voorzien tussen beide rijksmonumenten.

Welke bezwaren kleven aan die luchtbrug?

- A. De doorbraken in de twee monumenten leiden tot het beschadigen van muren en daken die in de Bouwhistorische rapportage van het Bureau4 als onderdelen met hoge monumentale waarde zijn aangemerkt.
- B. Een luchtbrug boven een straat is in het beschermd stadsgezicht een wezensvreemd object waardoor de beleving van het straatbeeld en de beide Rijksmonumenten wordt aantast.
- C. Zo'n hoge luchtbrug is in de binnenstad bij monumentale bebouwing nog nooit toegestaan en als dat nu wel gebeurt schept dat een enorm precedent.
- D. Bij zo'n verbinding over de straat wordt de publieke ruimte gebruikt/ misbruikt voor het oplossen van een privaat belang.

De gemeente en de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed hebben in 2010 al negatief geoordeeld over een luchtbrug tussen de twee Rijksmonumenten. Een ondergrondse verbinding is zeker mogelijk: recent is voor de uitbreiding van het Mauritshuis in Den Haag ook een verbinding gerealiseerd naar de andere zijde van de Korte Vijverberg. De rapportage van Bureau SatijnPlus toont aan dat een ondergrondse verbinding zeker mogelijk is. Omdat in beide gebouwen liften zitten dan maakt het niet uit op welke diepte de verbinding wordt gerealiseerd. Ook de Rijksdienst heeft aangegeven dat een ondergrondse verbinding mogelijk en wenselijk is. Dan hebben we het nog niet over de praktische meerwaarde van een dergelijke luchtbrug.

Qua massa sluit de nieuwbouw niet aan op het volume van het De Stuers gebouw en de omliggende bebouwing die voornamelijk uit reguliere woonhuizen bestaat. De nieuwbouw mag wel iets groter zijn dan een regulier woonhuis maar niet 21 meter hoog over een groot deel van het nu nog lege binnenterrein! Doordat de huidige massa groter is dan het oorspronkelijke pand gaat de hiërarchie in het gebied verloren. Het rijksmonumentale Victor de Stuersgebouw moet de maat aangeven in het samenspel met een nieuwbouw en de omliggende woonhuizen.

Met vriendelijke groet namens Buurtbalans,

Chris Meys

Voorzitter