



**Dialogo uitbreiding Kruisherenhotel  
2 april 2024**



## Inhoud

- Visie omwonenden
- Voorwaarden afgeven verklaring van geen bedenkingen
- Vergunproces
- Huidig bestemmingsplan
- Door Gemeente vastgesteld ruimtelijk kader
- Procesafhandeling gemeente
- Visie deskundigen
- Afsluiting

## Visie omwonenden

### **Omwonenden voor betrekken Stuersgebouw bij Kruisherhotel**

- Binnen de grenzen voor een goede ruimtelijke ordening zoals vastgesteld door de gemeente in 2021**
- Geen ernstige aantasting woon- en leefklimaat omwonenden**

**Hoge nieuwbouw op klein binnenterrein kort op de erfgronden voldoet hier niet aan**

Hoogte nieuwbouw is met 21 meter hoog en 6 bouwlagen het dubbele van door de gemeente in 2021 vastgestelde maximale hoogte van 3 bouwlagen d.w.z. 10.5 meter

## Huidig plan: Ernstige aantasting woon-leefklimaat omwonenden

- **Ernstig aantasten privacy als gevolg van inkijk in woningen en tuinen**
- **Storende/ontsierende aanblik van 21 meter hoge massieve stenen kolos**
- **Aanzienlijk minder uitzicht**
- **Aanzienlijk minder lichttoetreding/zonlicht**
- **Hittestress**

Sterke verstening klein binnenterrein leidt tot aanzienlijke hittestress.

Anno 2024 wezenlijk aandachtspunt gezien klimaatverandering en klimaatadaptie

- **Geluidsoverlast direct naast geluidluw gebied met enkelbestemming wonen**

Feestzaal voor 150 personen en laad- en losstraat pal naast woningen Herdenkingsplein

Airco's warmtepompen, ventilatoren en luchtverversingsapparatuur

- **Lichthinder**

Kunstlicht hotel/verhoogde helderheid in nachtelijke omgeving is zeer storend voor een goede nachtrust

**EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING VEREIST DAT HET WOON-EN LEEFKLIAMAAT  
VAN OMWONENDEN NIET ERNSTIG WORDT AANGETAST**



## Voorwaarden voor afgeven verklaring van geen bedenkingen

**Een goede ruimtelijke ordening**  
**Belangenafweging**  
**Geen strijd met gemeentelijk beleid**

Is sprake van **een goede ruimtelijke ordening?**

**Neen**, volgens de gemeente in 2021  
Gemeente heeft hierna een enorme draai gemaakt!

**Neen**, volgens verschillende deskundigen buiten gemeente

Is een **belangenafweging opgesteld?**

**Neen**, er is geen onderbouwde belangenafweging opgesteld  
Verzoek: Opstellen

# Belangenafweging/ belanghebbendentoets

## **Belangenafweging en belanghebbendentoets niet in een document vastgelegd**


Omdat de omwonenden geen antwoord kregen van de gemeente hebben zij zich tot de rechtbank moeten wenden om uiteindelijk te vernemen dat de belangenafweging en de belanghebbendentoets niet in een document zijn vastgelegd

U verwijst hiervoor naar:

- De **belanghebbendoets** (inclusief conclusies) om aan te tonen dat belanghebbenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Het kan volgens u niet zo zijn dat dit niet op schrift is gesteld.
- **Besluitvorming in het college inclusief belangenafweging**. Het kan volgens u niet anders zijn dan dat zulk een cruciale integrale belangenafweging op schrift moet zijn gesteld. Bovendien moet er volgens u een collegenota zijn waarin het betreffende besluit is vastgelegd evenals overige stukken die in het college zijn besproken als grondslag voor de besluitvorming inzake het principeverzoek.
- **Beleidsstoets** die ten grondslag heeft gelegen aan het positieve principebesluit. Het kan volgens u niet zijn dat er geen dergelijke beleidsstoets is die op schrift is gesteld.

Naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift is nogmaals contact opgenomen met de medewerker die het principeverzoek heeft behandeld. Deze heeft aangegeven dat er **geen apart document** is waar de **belanghebbendoets** in is opgenomen. Dit wordt door de vergunningverlener tijdens de procedure getoetst, maar dit wordt niet vastgelegd in een afzonderlijk document. Er is derhalve geen document hierover. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de Woo betrekking heeft op openbaarmaking van informatie die neergelegd is in documenten. Alleen bestaande documenten vallen onder de Woo; als documenten niet bestaan, kunnen deze niet openbaar worden gemaakt.

Omtrent de door u aangehaalde **collegenota** wordt opgemerkt dat deze reeds openbaar is gemaakt bij het primaire besluit, zie inventarislijst. Er zijn **geen andere stukken**.

 2023-05-05 Bijlage email B09 - Eindadvies principeverzoek Kruisherengang 12 - college\_vorstel\_Zwartgemaakt.pdf

Omtrent de door u gestelde **beleidsstoets** is nogmaals contact geweest met de medewerker die het principeverzoek heeft behandeld. Deze geeft aan dat hier **geen apart document** van is en verwijst naar het eindadvies dat ook bij het primaire besluit openbaar is gemaakt.



**Is sprake van strijdigheid met gemeentelijk beleid?**

**Ja, strijdig met anticiperen op gevolgen klimaatverandering/ hittestress**  
cf. omgevingsvisie 2040 en klimaatadaptiestrategie Maastricht 2023-2027

**Verzoek: Nader uitwerken**

**Ja, er wordt niet voldaan aan Parkeernota 2021**  
en parkeerdruk/verkeersdruk nemen toe

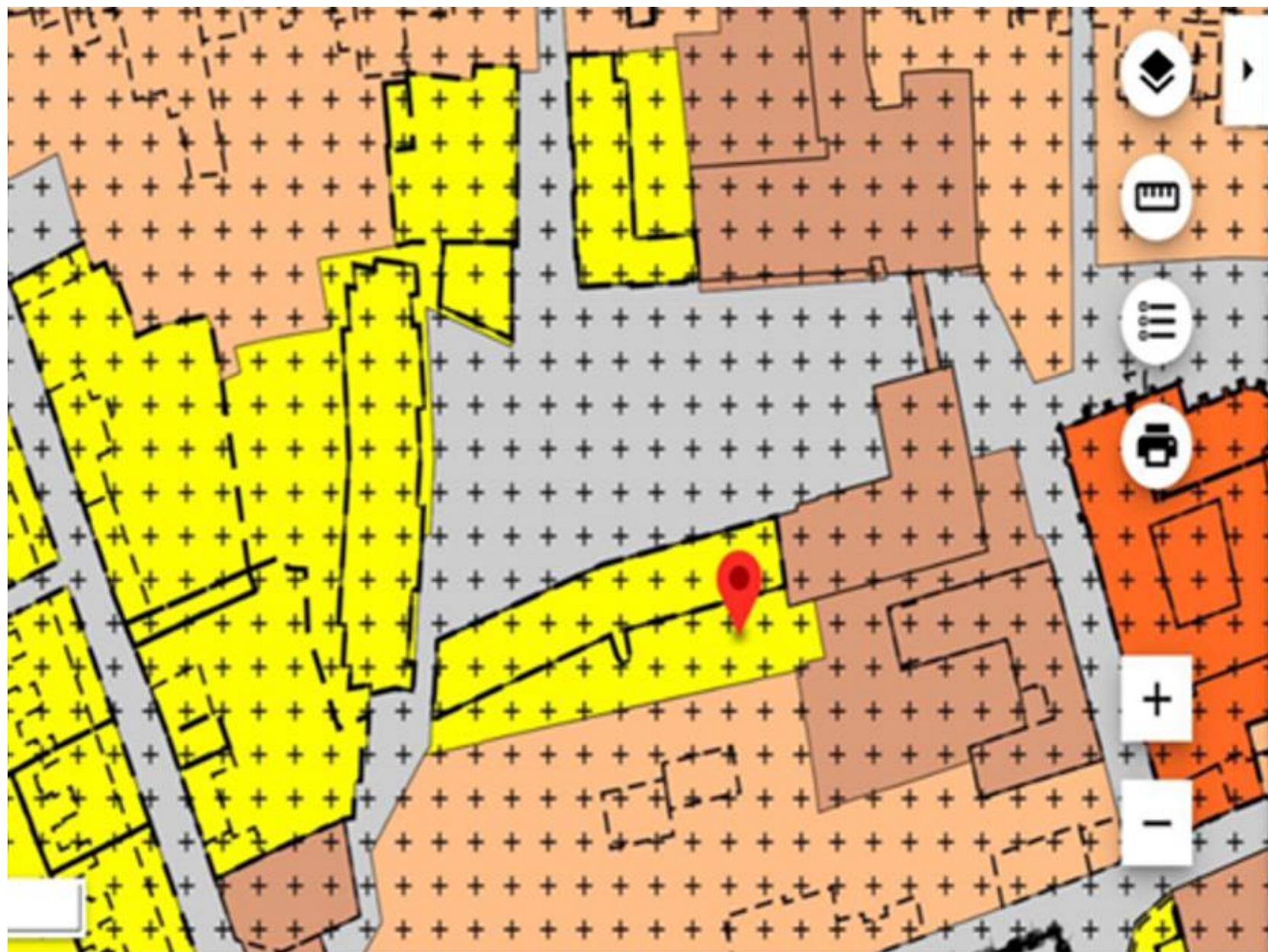
**Verzoek: Nader uitwerken**

**TWEE OMWONENDEN  
AAN HET WOORD**

In huidige situatie reeds  
grote parkeerproblemen



In aanvraag geen  
reële oplossing voorzien



Centrum  
Gemeente Maastricht  
bestemmingsplan  
geconsolideerd (2014-08-27)

PLEKINFO DOCUMENTEN

 175797.7, 317666.5

 Enkelbestemming  
Wonen

 Dubbelbestemming  
Waarde - Maastrichts Erfg

## Huidig bestemmingsplan

Volgens vigerend bestemmingsplan Centrum mag enkel binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op het terrein van het Stuersgebouw is het **toegestane bouwvlak strak rondom het Stuersgebouw getrokken**

Het toegestane bouwvlak is strak getrokken rondom het De Stuersgebouw om redenen van:

- Het beschermen van het aanzicht van de achterzijde van het rijksmonument
- Het vanwege het woon- en leefklimaat voor de omgeving veilig stellen van de vrije ruimte binnen het bouwblok

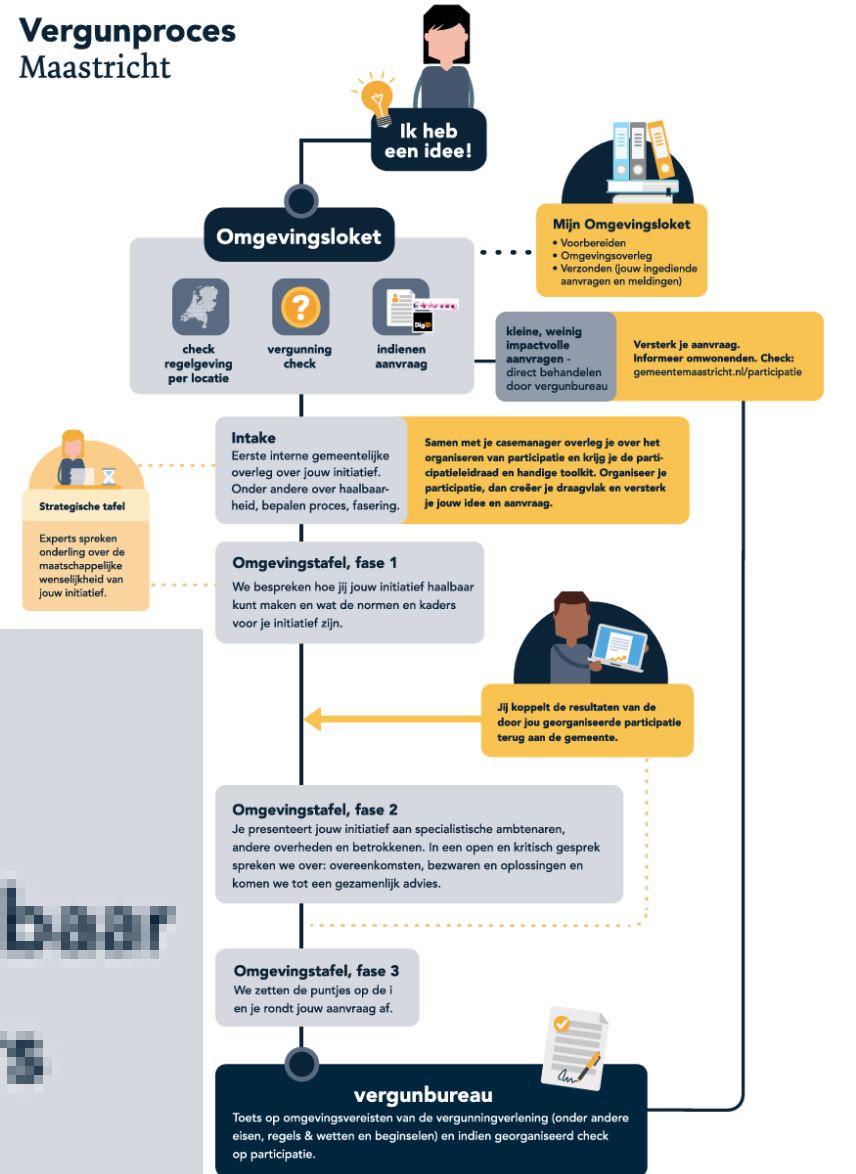
**Buiten dit bouwvlak** mogen **enkel gebouwen voor additionele voorzieningen** worden gebouwd met een **bouwhoogte van maximaal 3,5 m.** en **oppervlakte van maximaal 15m<sup>2</sup>**

# Vergunproces “van idee tot vergunning”

## Omgevingstafel, fase 1

We bespreken hoe jij jouw initiatief haalbaar kunt maken en wat de normen en kaders voor je initiatief zijn.

### Vergunproces Maastricht



## Door gemeente in 2021 vastgesteld ruimtelijk kader voor nieuwbouw

**Omgevingstafel 21-04-2021** (bespreking initiatiefplan met nieuwbouwhoogte 26 mtr)

- Verdere sterke verdichting binnenterrein past niet in gewenste verbetering omgevingskwaliteit
- Nieuwbouw in carré vorm van 2 a 3 lagen is bespreekbaar, mits
- Zorgvuldig ingepast rekening houdend met belangen directe omgeving
- Voorgesteld wordt uitbreiding in de vorm van nog meer hergebruik in de omgeving te zoeken i.p.v. sterke verdichting binnenterrein

**Als definitief advies verzonden aan initiatiefnemer t.b.v. indienen principeverzoek**

**Desondanks 10-11-2021 principeverzoek met nieuwbouwhoogte 25 meter**

## Ruimtelijk advies

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

- Versterking hotelfunctie past in vergroten dynamiek binnenstad;
- Ambities vernieuwing en verduurzaming worden onderschreven;
- Uitbreiding richting de Stuers gebouw 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. Informele, 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.);
- Op zich is een nieuwbouw concept in carré vorm van 2 a 3 lagen wel bespreekbaar, mits zorgvuldig ingepast rekening houdend met belangen directe omgeving.

Voor onderbouwing zie bijlage document: toets kruisheren\_de stuers\_april 2021.pdf

## Conclusie:

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



## E-mail definitief advies t.b.v. principeverzoek

**Van:** ██████████  
**Verzonden:** woensdag 12 mei 2021 16:55  
**Aan:** ██████████ (Oostwegel Collection)  
**CC:** ██████████  
**Onderwerp:** FW: Kruisherengang 19\_uitbreiding Kruisherengang hotel De Stuers\_21-0008QS  
**Bijlagen:** toets kruisherengang\_de stuers\_april 2021.pdf; Kruisherengang 19 (RM 1-4-2021 gr.) MB.docx; Toetsing Horeca Definitief.doc

Beste heer ██████████,

Via deze weg komt u het definitieve advies toe n.a.v. de omgevingstafel d.d. 21 april 2021. Ik stel voor dat u de documenten tot u neemt, en even bekijkt hoe u het nu gaat aanvliesen richting een formeel principe-verzoek. Ik hoor dit uiteraard graag. Ook bij eventuele vervolgvragen van uw kant.

In een hieropvolgende mail volgt nog 1 document, anders werd de mail te groot.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Beleidsadviseur vrijetijdseconomie & evenementen  
Team Economie en Cultuur | Gemeente Maastricht  
T +31 43 350 ████████ | M 06 ████████ | ██████████@maastricht.nl  
Mosae Forum 10, 6211 DW | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | [www.gemeentemaastricht.nl](http://www.gemeentemaastricht.nl)

Omgevingstafel intern 21-12-2021 (principe uitspraak over principeverzoek)

- Hoogte nieuwbouw niet acceptabel, carré vorm van 2 a 3 lagen bespreekbaar
- Plan moet worden aangepast, aan architect met nieuw ontwerp te komen
- Acceptabele hoogte van de nieuwbouw is 2 a 3 lagen

Het plan is intern beoordeeld en besproken. Nog niet alle informatie en rapporten zijn ingediend, maar het plan is voldoende concreet genoeg om een principe uitspraak te kunnen doen.

*Naast een interne beoordeling is het plan ook op 11 januari '22 informeel besproken in de welstandsmonumentencommissie, waarbij ook een vertegenwoordiger van de Rijksdienst aanwezig was.*

De twee belangrijkste thema's van de aanvraag zijn:

1. bouwmassa c.q. bouwhoogte van de bebouwing op het binnenterrein
2. de droogloop/ loopbrug
3. Transformeren van de Kruisherengang van verkeersgebied naar verblijfsgebied

Ad 1. Bouwmassa

Tegen de oppervlakte van de nieuwbouw bestaan in beginsel geen bezwaren.

Wel moet nog bekeken worden of een dergelijke inbreiding past binnen het beschermd stadsgezicht.

De hoogte van de bebouwing is echter niet acceptabel. Gelet op de omliggende woningen zal het gebouw lager moeten worden uitgevoerd. Enerzijds vanwege het gegeven dat deze bebouwing ervoor zorgt dat de aanliggende woningen het gehele jaar verstoken zijn van zonlicht tot 13.00 uur. Daarnaast zijn de bovenste verdiepingen bestemd voor een publieksgerichte functie en zijn deze voorzien van balkons. Dit gebruik tast de privacy van omwonenden onevenredig aan.

Het plan zal derhalve moeten worden aangepast. Op pagina 12 van het advies van stedenbouw is de acceptabele hoogte aangegeven. Het is aan de architect om hiervoor met een nieuw ontwerp te komen. Voor de wegvallende functies kan op een andere plaats een oplossing worden gezocht. Wellicht kan dit in de kelder. De bebouwing voorziet nu nog niet in een kelder.

## Beoordeling principeverzoek door Gemeente 2022

- **Nieuwbouw te kolossaal van omvang** te nadrukkelijk aanwezig in historische binnenstad; Dient in verhouding te zijn met Rijksmonument dat functioneert als hoofdgebouw
- Omgeving gebouw moet als leidraad gelden voor de nieuwbouw en de schaal en maat moet beter passen in de omgeving
- Stedenbouwkundige inpassing dient leidend te zijn voor het volume en niet het programma
- **Ruimtelijke opgave: Vergroenen i.k.v. klimaatadaptie/ leefkwaliteit**
- **Belangen direct omwonenden** worden **onevenredig aangetast** door te hoge nokhoogte



## Gemeente Maastricht

• BUITENADRES Postbus 1990, 6200 BZ Maastricht

de heer C.J.L.M. Oostwegel  
Sint Gerlach 70  
6301 JD VALKENBURG

BUREAUADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1990  
6201 BZ Maastricht

DATEM  
11 februari 2022

BELAGEN

BERAAMD DOOR  
M. Carta

DOORDECIJFNUMMER  
043 3504823

OUDE REFERENTIE  
21-2270WB

E-MAILADRES  
monique.carta@maastricht.nl

FACNUMMER  
043 3504445

UW KEYSKENTJE

ONDERWERP:  
Aangpassen project op grond van inhoudelijke aanpassingen

VERZONDEN:

De omgeving van het gebouw moet als leidraad gelden voor de nieuwbouw en de schaal en maat moet beter passen in de omgeving.  
De stedenbouwkundige inpassing dient leidend te zijn voor het volume en niet het programma.

### Stedenbouw

Ruimtelijke opgaven (omgevingsvisie)

Verbeteren omgevingskwaliteit door vergroenen i.k.v. klimaatadaptatie en leefbaarheid.

Ruimtelijk beleid

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

Nokhoogte te hoog; tussen 5 en 10 meter terugbrengen.

### Nieuwbouw

De nieuwe achterbouw van het Victor de Stuersgebouw is een te grote aantasting op de monumentale waarden en niet passend binnen het beschermd stadsgezicht, omdat het volledig nieuw te plaatsen grootschalig volume te kolossaal van omvang is en ook ruimtelijk gezien te nadrukkelijk aanwezig is in de historische binnenstad en directe omgeving.

De grootschalige nieuwbouw dient in verhouding te zijn met het rijksmonument dat functioneert als hoofdgebouw en dient zich ook qua proporties meer te voegen naar de omringende bebouwing en morfologie.

### Horeca

De achterzijde van het Herdenkingsplein is waarschijnlijk een geluidswaai gebied. Deze geluidswaai achterzijde willen we in het drukke centrum behouden.

Huidige voorstelling van zaken door de gemeente van de procesafhandeling

**Gemeente tracht nu het beeld neer te zetten als betrof  
in 2021 vastgestelde ruimtelijke kader slechts  
“een eerste reactie op het basisidee/ een suggestie”  
als startpunt voor het gezamenlijke ontwerpproces**

**Een absoluut verkeerde voorstelling van zaken,  
gegeven het vergunproces en de  
kwalificaties “definitief advies” en “principe uitspraak” in 2021  
gaat voorbij aan kaderstelling 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> omgevingstafel**

**Dit beeld wordt ook niet ondersteund door de beoordelingen  
van het principeverzoek in 2022**

## Overige opmerkingen

**Programma is leidend en niet de stedenbouwkundige inpassing**

“Volgens aanvrager is nu minimale massa van noodzakelijke programma bereikt”

**Huidige hoogte wordt onderbouwd met misplaatste referenties**  
(volgens deskundigen)

**Misplaatst omdat het hier gaat om bebouwing aan niet openbaar binnenterrein tegen de erfgrens met omwonenden**  
**Referenties liggen aan een openbaar terrein op een grote afstand van voorzijde woningen**





Het is een misleidende voorstelling van zaken dat een belangrijke tegemoetkoming van initiatiefnemer aan omwonenden is dat nieuwbouwhoogte met 4 meter is teruggebracht t.o.v. nieuwbouwhoogte bij indiening principeverzoek.

Dit is gebeurd na eerst 14,5 meter hoogte nieuwbouw erbij gesmokkeld te hebben door bij indiening principeverzoek een nieuwbouwplan met een hoogte van 25 meter te presenteren i.p.v. de door de gemeente bespreekbaar geachte hoogte van 10,5 meter.

# Eindconclusie:

Er is geen sprake van:

- Een goede ruimtelijke ordening
- Een evenwichtige toedeling van functies

De uitbreiding van het Kruisherrenhotel in Maastricht roept vragen op: de nieuwbouw wordt twee keer zo hoog als aanvankelijk bespreekbaar werd geacht. Omwonenden zijn verbijsterd: „Waarom maken B en W zo n enorme draai?” De gemeenteraad is nu aan zet.



# Visie Servé Minus

- ***De gemeente en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed hebben in 2010 al negatief geoordeeld over een luchtbrug tussen de twee Rijksmonumenten***
- ***Bij zo'n verbinding over de straat wordt de publieke ruimte misbruikt voor het oplossen van een privaat belang***
- *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.*
- *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*
- *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.*
- *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”.*

# Foto luchtbrug



# Visie Rein Geurtsen

*“Strikt cijfermatig beschouwd moet het mogelijk zijn om op het terrein van De Stuers een realistisch en primair op hotelkamers gericht bouwprogramma te realiseren met een bebouwingsconcept dat is afgestemd op de karakteristiek van het aangrenzende woonmilieu, en dat zo is ontworpen dat het geen overlast veroorzaakt voor de omwonenden. Minder dicht bebouwd, minder hoog, met een bouwhoogte van twee bouwlagen en een enkel bouwvolume van drie bouwlagen, met incidenteel een kapverdieping. Kortom een bouwplan dat in ruimtelijk opzicht voorkomt met het omliggende woonmilieu”.conflicten*

*“Het is mijn vaste overtuiging dat met deze aanpak een resultaat kan worden bereikt waarmee voldaan kan worden aan de gewenste schaal en maat van de uitbreiding van het Kruisherrenhotel, en waarmee een bouwprogramma van tenminste 50 hotelkamers kan worden gerealiseerd, en met een substantieel voorzieningenprogramma, dat echter uitdrukkelijk bescheidener is dan het door Oostwegel Collections voorgestelde programma”.*

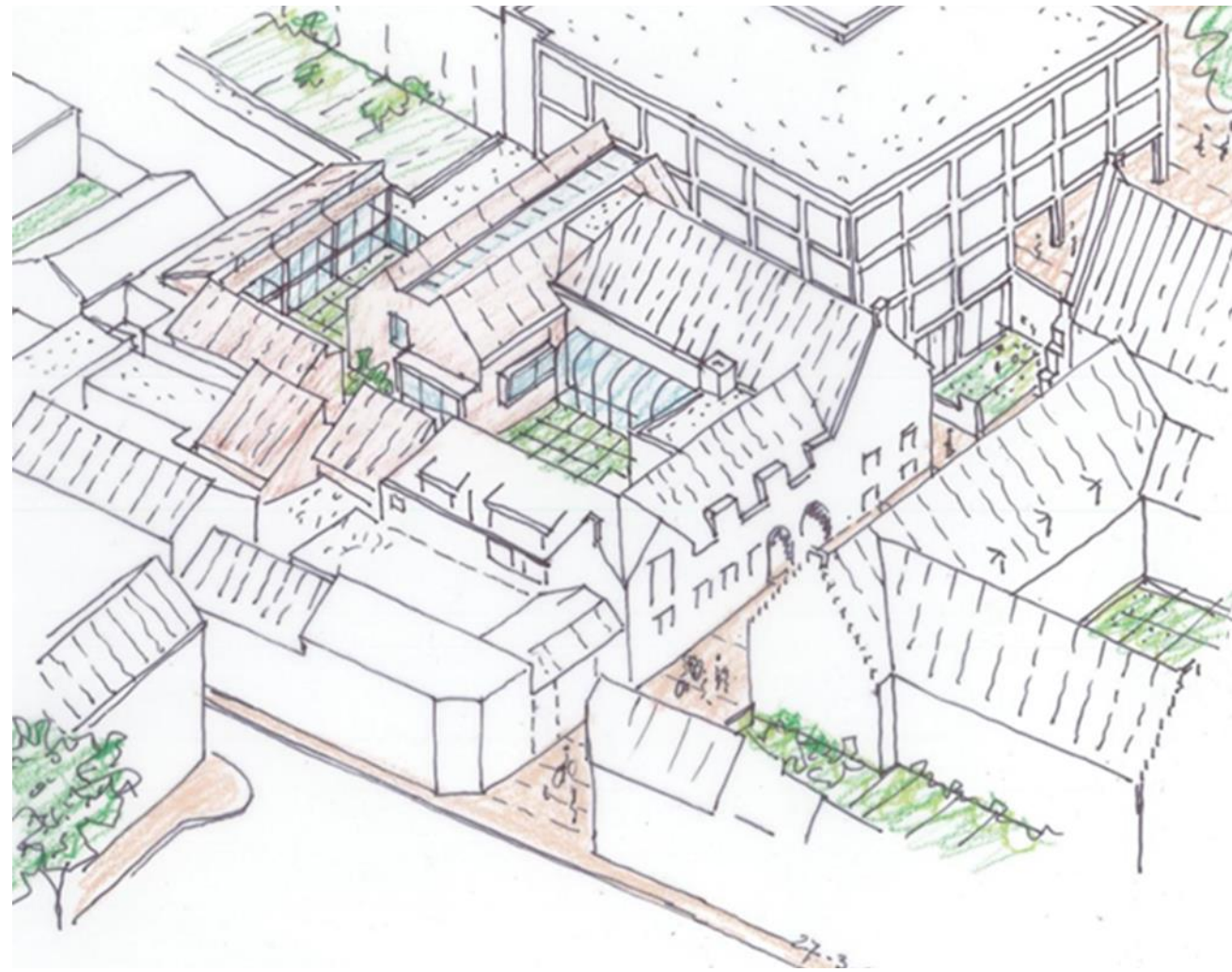
*Het in opdracht van de omwonenden opgesteld rapport is onterecht in de lade van de gemeente verdwenen.  
Mislukte participatie !*

# Visie Jo Coenen

*“Omdat in het bestaande hotel, naast de gerestaureerde kerk de hotelkamers ondergebracht werden rond de prachtige historische binnencour werd dit schakerings principe ook opgepakt voor het Victor de Stuersgebouw en uitbreiding”*

*“De repetitie van de binnencour en aangrenzende kamerschakering werd het hoofdthema voor mijn schetsen waardoor de hoogte van het centrale hoofdgebouw zich kan beperken tot de contouren van het bestaande omringende dakenlandschap*

*“Om het door Rein geschetste vernieuwde Victor de Stuerscomplex als uitbreiding toe te kunnen voegen aan het bestaande Kruisherenhotel vertrok ik vanuit het eigene van de plek en ging ik uit van de authenticiteit van het historische erfgoed en de prominente presentatie hiervan in de bestaande omgeving”.*





## **Visie Nico Nelissen**

*“Waarschuwing om inbreiding niet uit de hand te laten lopen”!*

*“Bedenk dat individuele dromen van ondernemers en ontwikkelaars kunnen leiden tot een collectieve nachtmerrie”!*

# Conclusie

- Geen evenwichtige toedeling van functies
- Locatie achterterrein Herdenkingsplein en de Stuersgebouw ongeschikt voor zwaar hotelprogramma.

