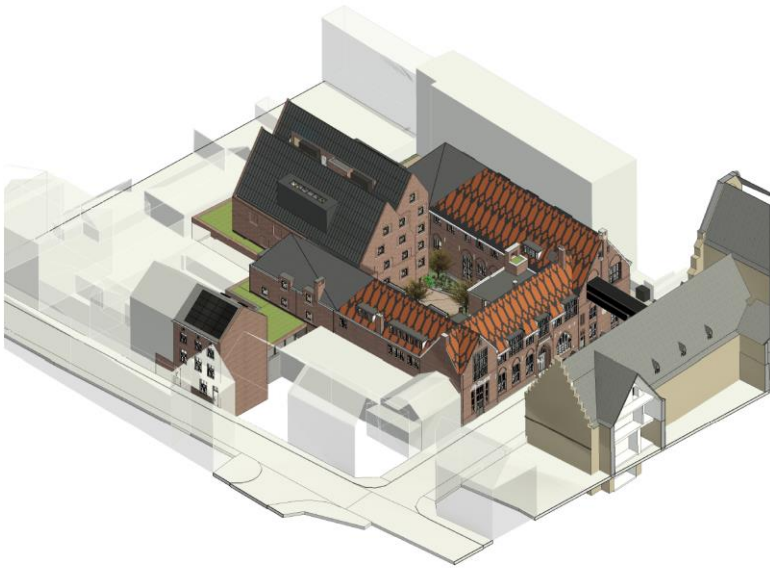


Kruisherden complex

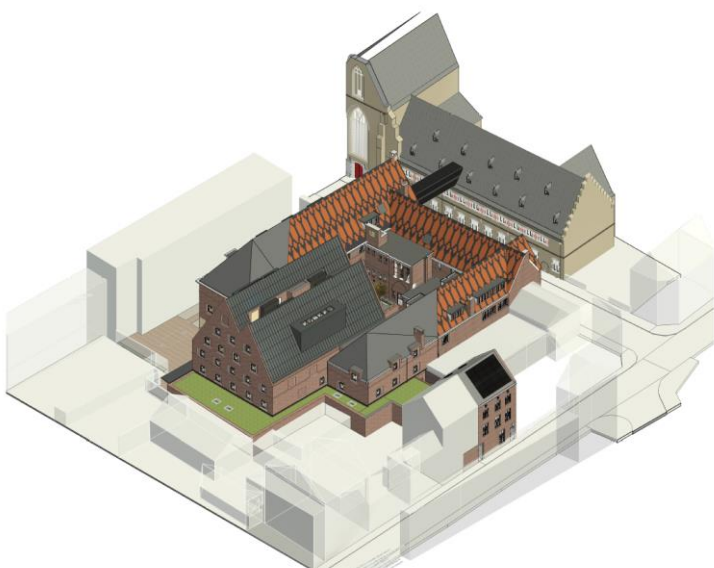
uitbreiding

domeinvergadering Fysiek

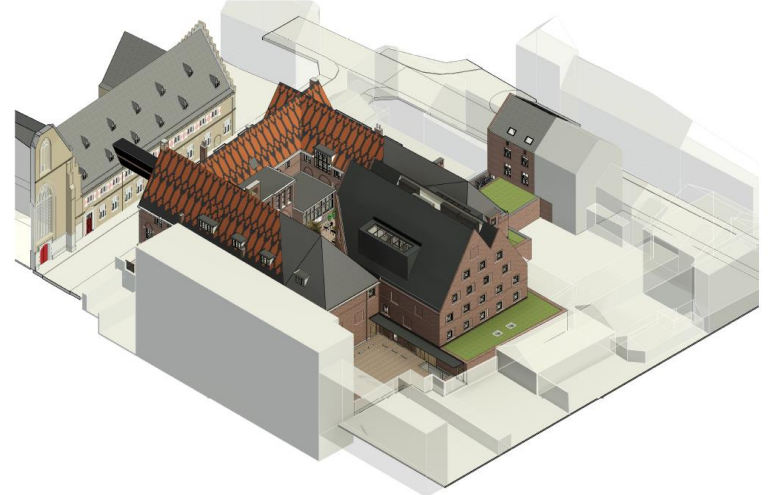
2 april



Axonometrie - zuidoost



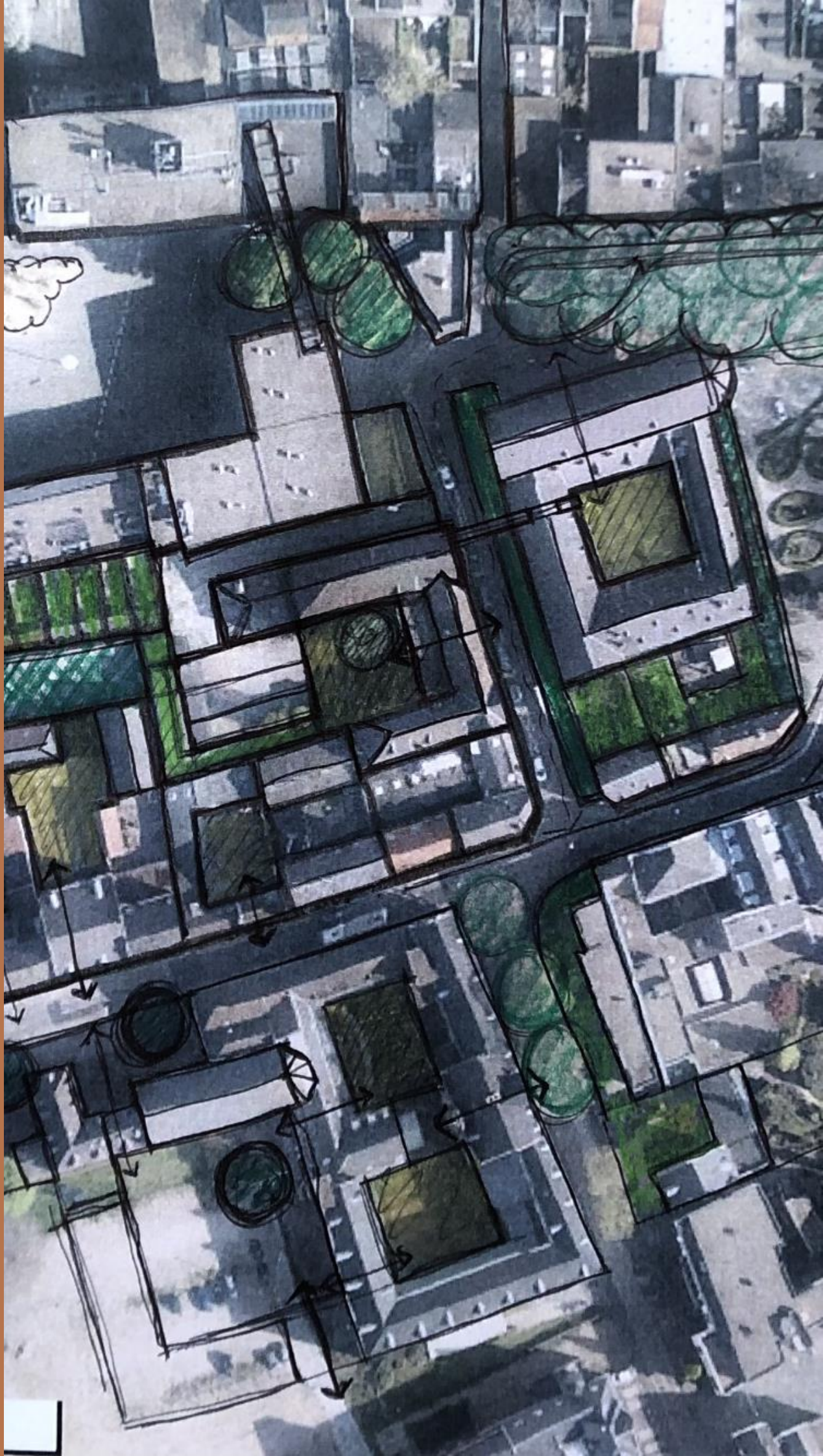
Axonometrie - zuidwest



Axonometrie - noordwest



Axonometrie - noordoost



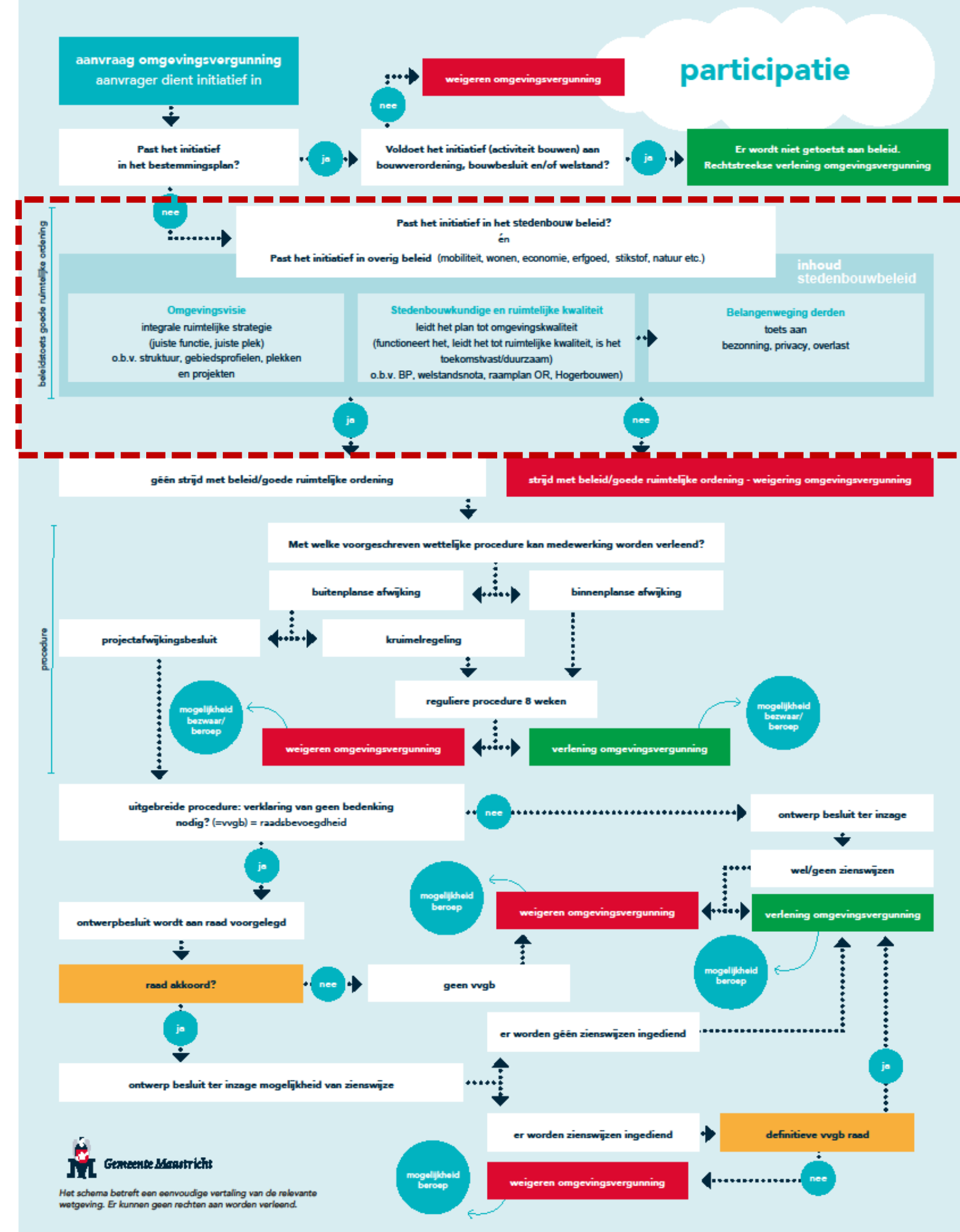
Onderwerp

- Toelichting beoordelingsmethodiek principeverzoek en omgevingsvergunning
- Stand van zaken omgevingsvergunning uitbreiding Kruishercomplex

Voor de inhoud,
eerst over het proces

Stroomschema Omgevingsvergunningsaanvraag

van aanvraag **omgevingsvergunning** tot besluit



Stroomschema Omgevingsvergunning

Beleidsstoets Stedenbouw



april 2021

maart 2021 =PV

april 2021

nov 2021=PV

jan 2023

aug 2023 =PV+

dec 2023 – okt 2024?
aanvraag

idee

toets principe
bereidheid/
'quickscan'

uitgangspunten

Eerste reactie op basis idee;
wat speelt, procedure

1^e concept

2^e concept

principe
ontwerp

VO-ontwerp

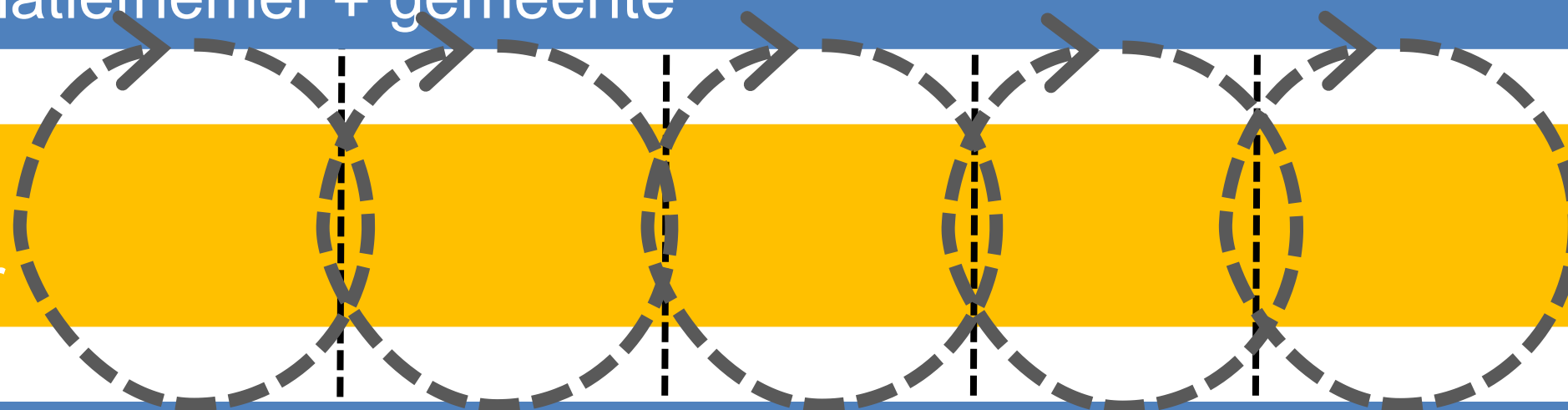
WMC toets
Integraal beleidsadvies +
evt. voorwaarden

Vergunning

WMC toets
bouwbesluit
toets voorwaarden

OMGEVINGSTAFEL

als ontwerpgesprek
initiatiefnemer + gemeente



Plan

initiatiefnemer

OMGEVINGSDIALOOG

informatie + gesprek
initiatiefnemer + belanghebbenden

jun – dec 2021

jan-dec 2022

maart 2023



uitgangspunten ontwerpproces en participatie:

1. initiatiefnemer neemt het voortouw
2. het proces en de opbrengst is vormvrij
3. vindt plaats parallel aan Omgevingstafel en/of voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning
4. verslag en weging belangen worden voorgelegd aan college in kader van vergunningstraject

overleg tussen bewoners en initiatiefnemer en belanghebbenden heeft meermaals plaatsgevonden

*9 juni, 8 en 16 december 2021 en op
21 en 29 januari en 9 december 2022*

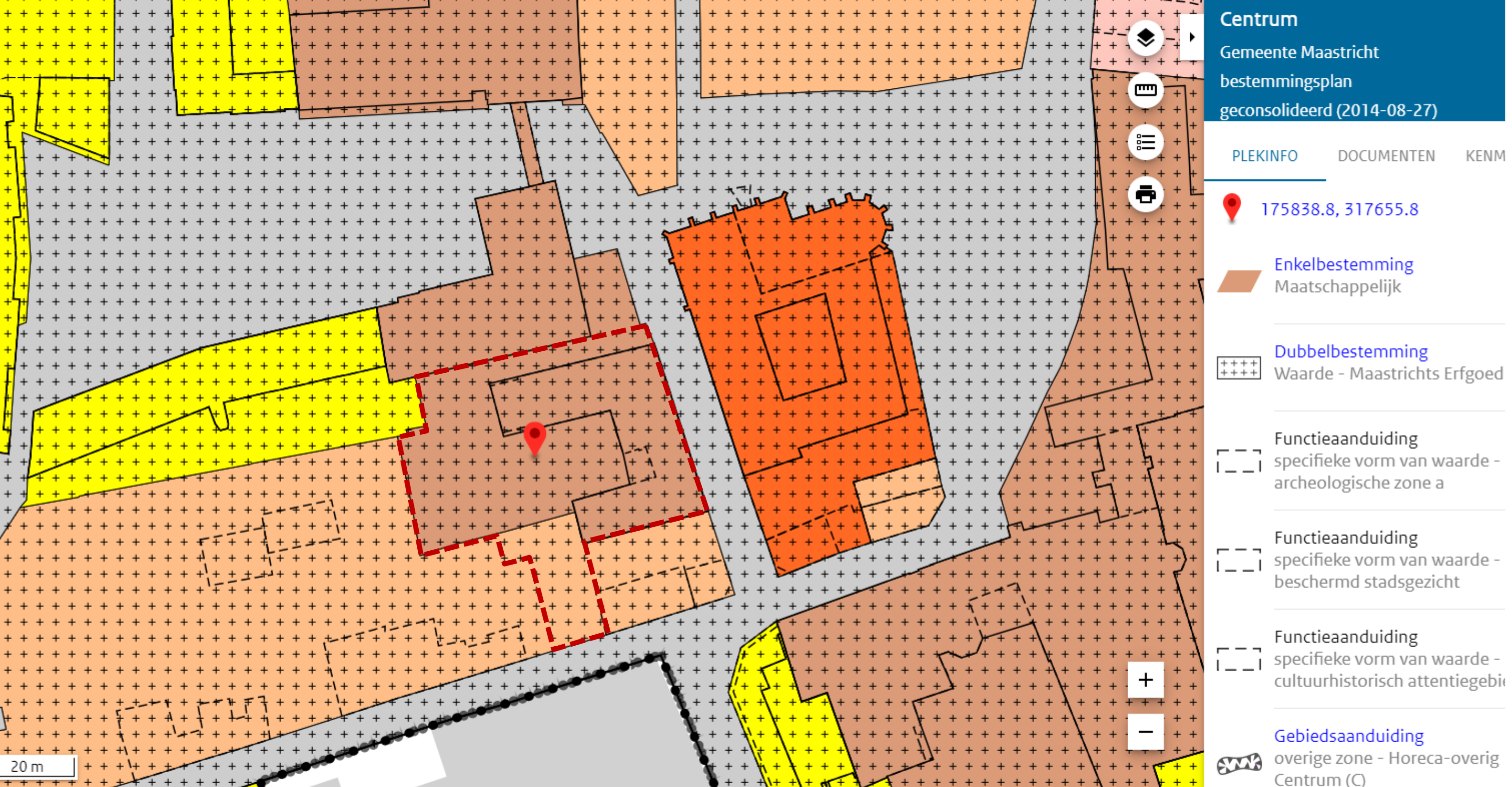
3 en 29 maart 2023 gesprek en combinatie bezoek collegeleden

Wat wordt aangevraagd?

- uitbreiding bestaande 5 sterren designhotel naar Victor de Stuersgebouw aan Kruisherengang 12
- programma:
 - circa 52 hotelkamers en (junior) suites,
 - diverse multifunctionele ruimtes (groot en klein)
 - restaurant en bar
 - kantoorruimte
- hergebruik monument en nieuwbouw



luchtfoto in noordelijke richting



Initiatief past niet in vastgesteld ruimtelijk kader, het bestemmingsplan Centrum (2014)

Is een nieuwe overeenstemming over belangen bij voorgenomen ontwikkeling mogelijk?

Beoordeling afwijking bestemmingsplan is terug te brengen naar twee vragen:

1. Draagt het (programma) bij aan
de gewenste ontwikkeling stad?

En draagt het dus bij aan het beoogde profiel van de stad?

2. Is het ruimtelijk inpasbaar?

Leidt het tot omgevingskwaliteit? En gaat het niet ten koste van andere belangen?

1. Draagt het initiatief bij aan de gewenste ontwikkeling van de stad?

Primair beantwoord via:

Stadsvisie, Sociale visie en Economische visie

En toets aan hotel- en horecabeleid
vastgelegd in “Toetsingskader hotels Maastricht”
(2017)

1. Conclusie ontwikkelingsrichting:

De gevraagde programmatische ontwikkeling past in de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie van de stad:

- versterking van de (eu)regionale netwerkfunctie en
- het stimuleren van beleving en ontmoeting.

Hergebruik van de DeStuers-locatie past ook:

- vernieuwing met behoud van kwaliteit waarvoor de stad de condities creëert en potenties wil scheppen.
- condities aanbieden om mensen met elkaar in verbinding te brengen belangrijk voor sociale en economische dynamiek

Versterking hotelfunctie door uitbreiding met 52 kamers, restaurant en overige faciliteiten is positief beoordeeld in kader hotel- en horecanota.

2. Is het ruimtelijk inpasbaar?

Heeft twee belangrijke subvragen:

- Waar ligt het initiatief?
- Hoe wordt het ingepast?

Deze vragen worden primair beantwoord via:

1. Omgevingsvisie

Juiste functie op de juiste plaats? M.a.w. past het bij het gebiedsprofiel?

2. Toets aan ruimtelijk beleid

Vigerende bestemmingsplan, Parkeernota, nota Hoger bouwen, Raamwerk Openbare Ruimte, Welstandsnota, etc.

3. Toets belangen derden

bezonning, privacy, hinder

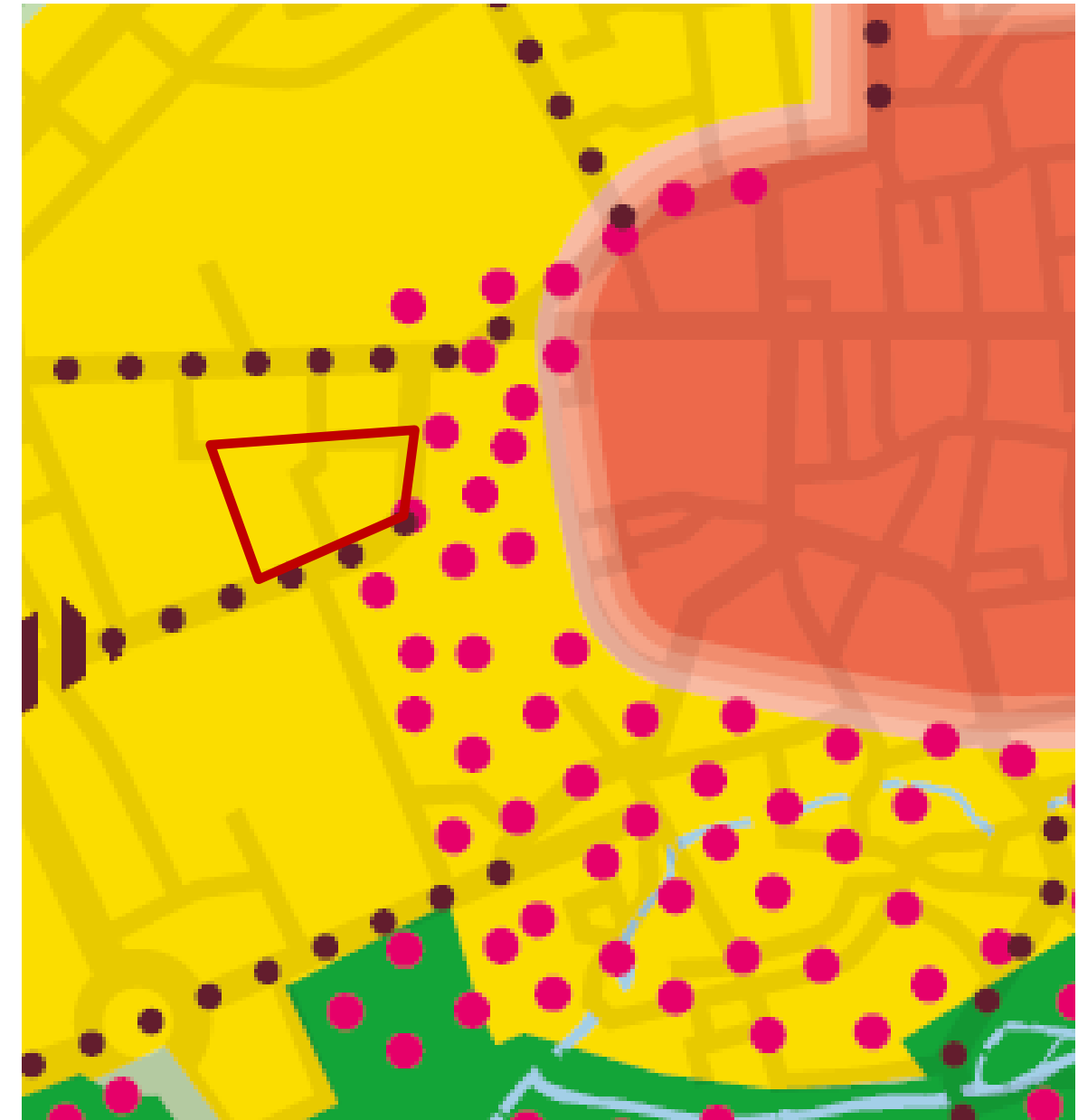
2.1 Waar ligt het?

Stedelijk gebiedsprofiel Omgevingsvisie,
rand levendig gebied

Nota Hoger bouwen niet van toepassing
(lager dan 30 meter, maar het
beschermdstadsgezicht vraagt altijd
maatwerk)

Conclusies:

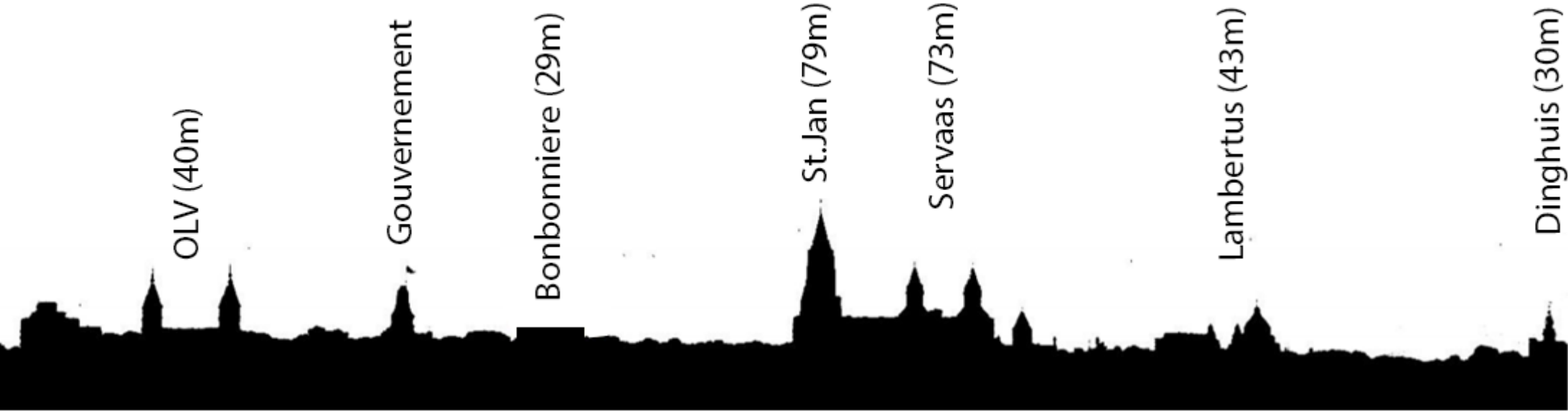
- Past in gebiedsprofiel; de juiste functie op de juiste plek.
- De intentie “stad maken” door levendigheid en kwaliteit toe te voegen wordt sterk gewaardeerd.
- Meerwaarde door vernieuwing van het monumentale DeStuersgebouw en de door initiatiefnemer gewenste kwaliteitsverbetering van de Kruisherengang en omgeving.
- Inpassing van het bouwvolume vraagt maatwerk gebaseerd op kenmerken en waarden van de omgeving.



2.2 Hoe wordt het ingepast?

Beoordeling inpassing op basis van volgende aspecten:

- Stedelijke karakteristiek
- Gebiedskarakteristiek
- Inpassing op de locatie
- Effect op de omgeving



stedelijke karakteristiek

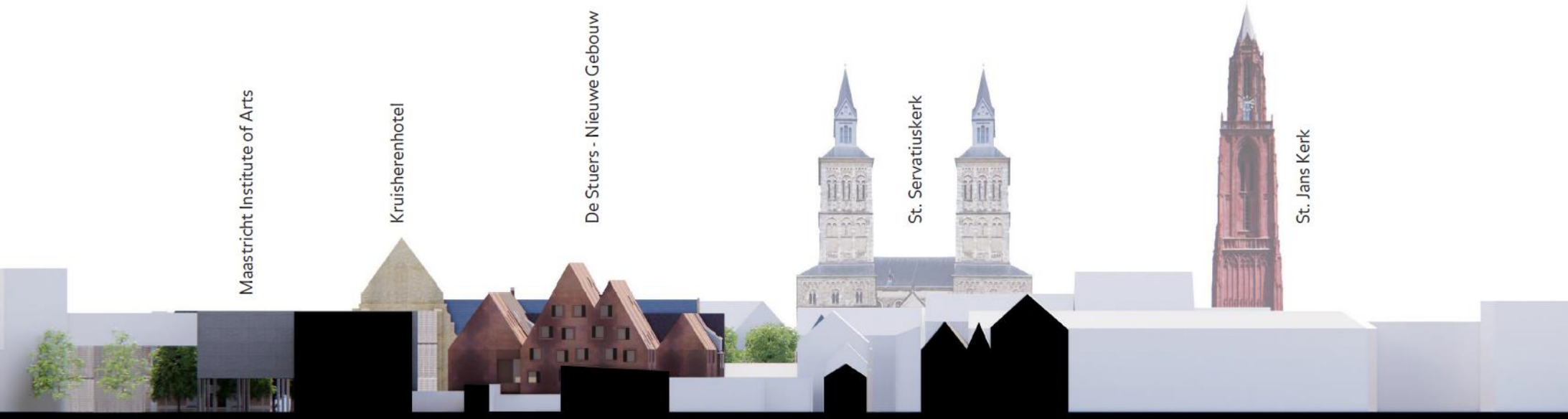
Maat en schaal
bebouwing

Dakenlandschap

Hoogte accenten

Schaalsprongen

contrasten
en richtingen



Gebiedskarakteristiek

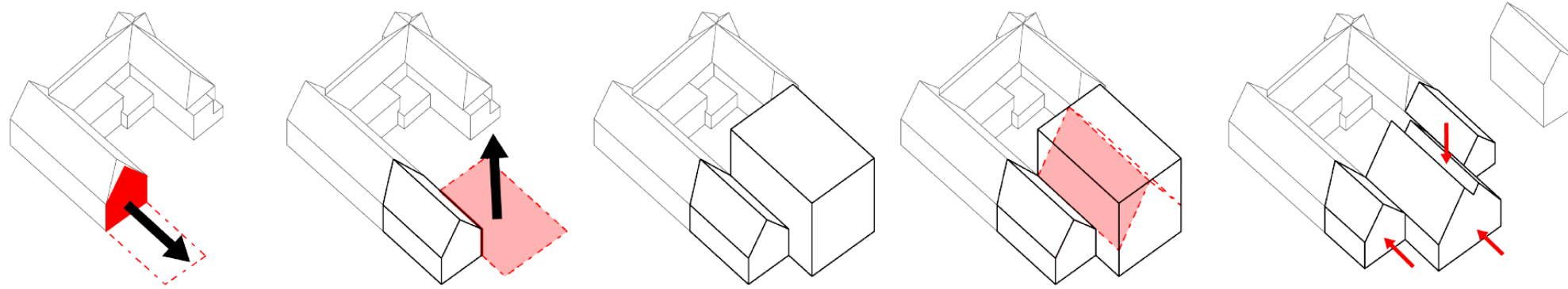
Structuur

Karakteristiek
bebouwing

Routes en ontsluiting

Maat en schaal

opbouw bouwblok
en randen



Verlenging De Stuers silhouet Tweede volume footprint Tweede volume hoogte Tweede volume uitsnede Twee volumes met schuine daken Drie volumes met schuine daken en toevoeging

inpassing op locatie

situatie / 'footprint'

doorsnede, hoogtes en afstanden

routes en entree's

kansen op verbetering



inpassen door,
en aanpassen voor,
maatwerk

Inbreng bezwaren omwonenden tijdens dialoog

- Plan is te hoog en te massaal in relatie tot omgeving en heeft te veel invloed op bezonning
- Optelsom van programma leidt tot hinder door bezoekers en transport
- Door hoogte en nabijheid bebouwing dreigt verlies aan privacy

Plan aanpassingen door dialoog

Het plan is expliciet getoetst op bezwaren en de plannen zijn door initiatiefnemer in een aantal stappen aangepast qua inpassing en effecten:

- verkleinen bouwmassa (omvang, nokhoogte) en vergroten van de afstanden tot de belendende percelen
- verplaatsen publieksfuncties naar begane grond,
- verplaatsen ondersteunende functies naar kelder en pand Calvariestraat,
- inpandig realiseren realiseren van de installaties onder de nok

Volgens aanvrager is nu minimale massa van het noodzakelijke programma bereikt.

Uitzicht vanaf woongebouw Herdenkingsplein

Minder ramen open naar het woongebouw & meer groen voor privacy



ontwerp principe verzoek



concept fase



idee fase

aanpassing maat en schaal

hoofdbouwmassa:

- Van 8 bouwlagen (26m)
- naar 6 bouwlagen (10-25m)
- naar 5 bouwlagen (9,5-21m)

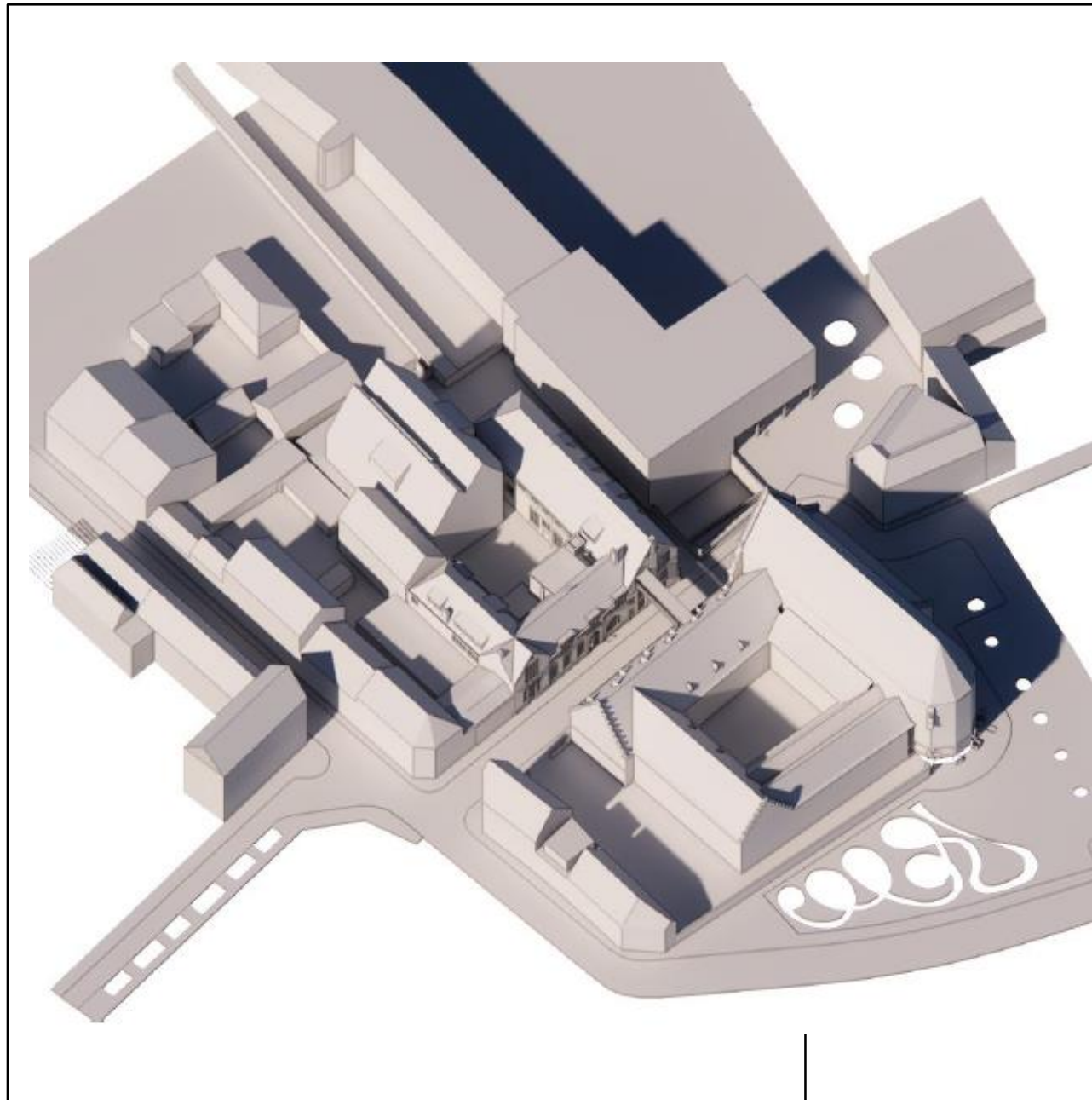
In een aantal stappen is het plan ingrijpend aangepast.



na



na



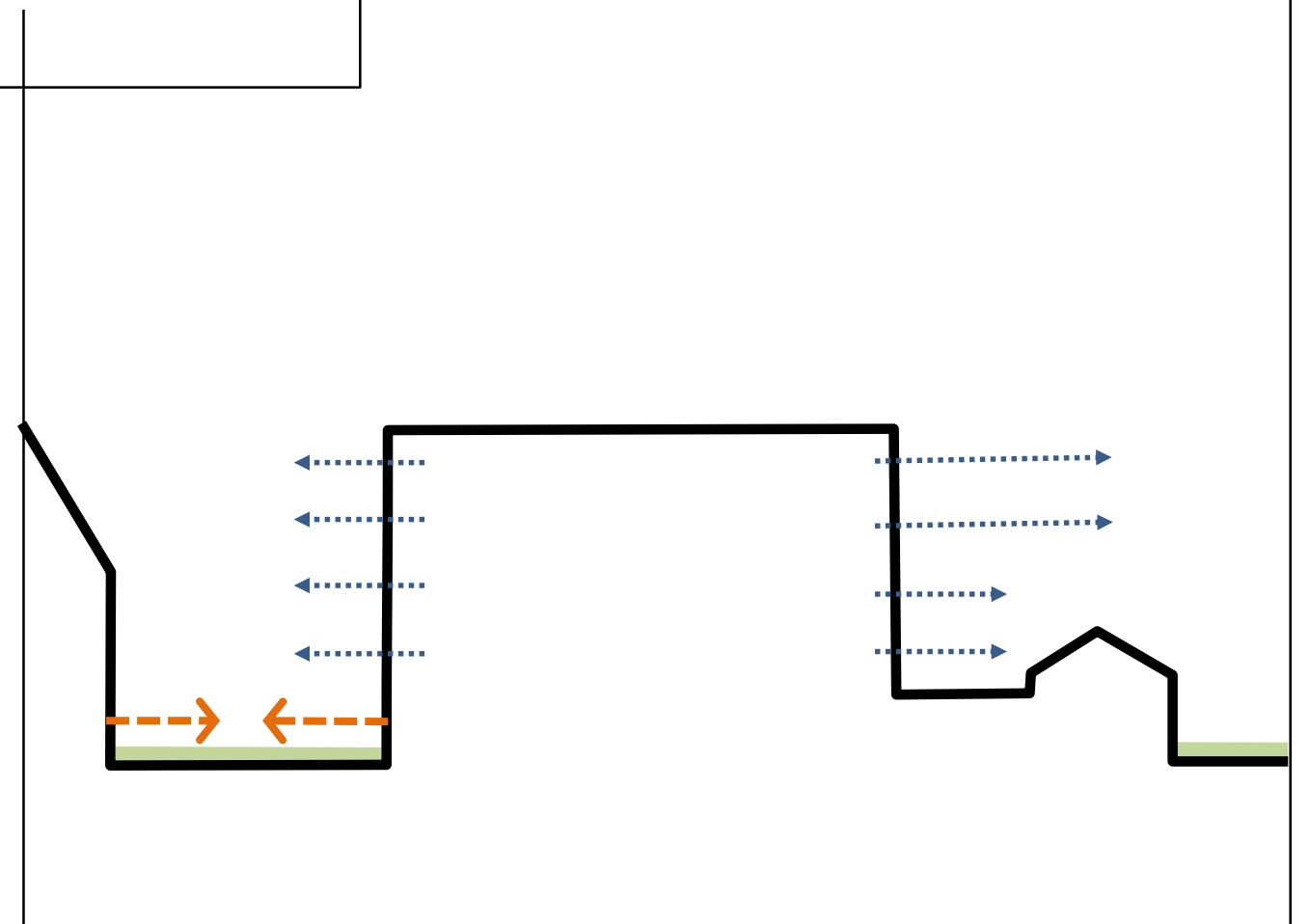
effect op de omgeving

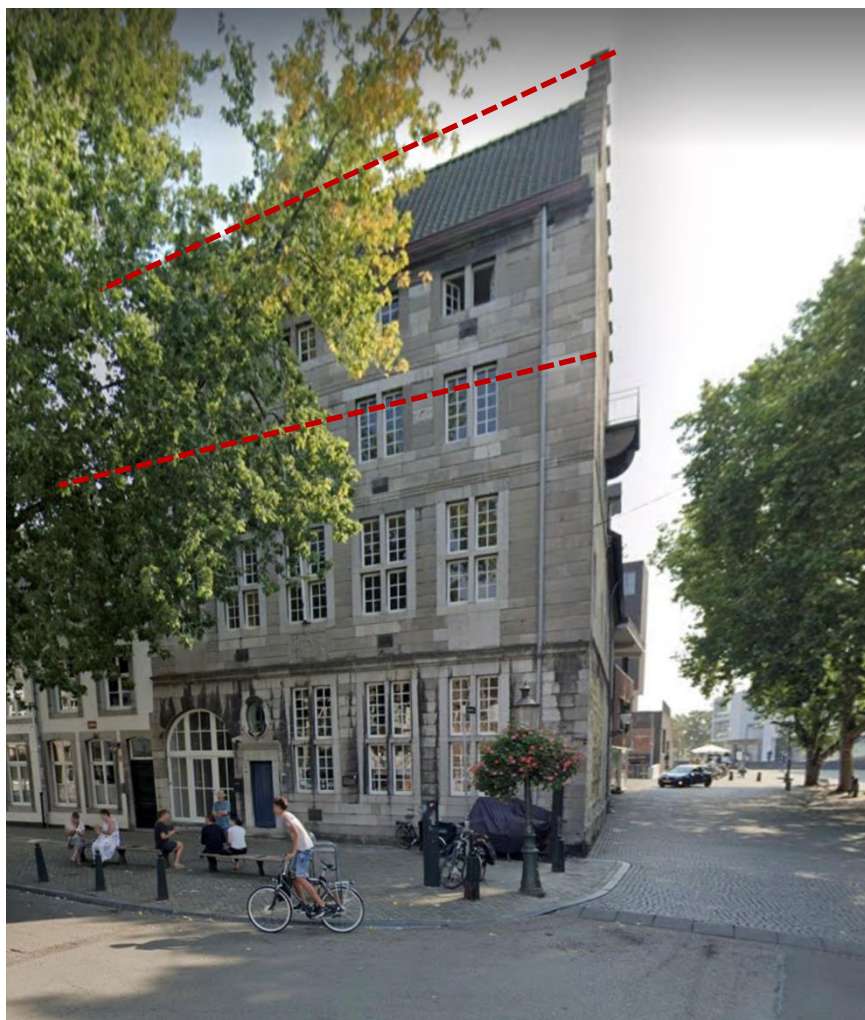
Privacy

Bezinning

Overlast

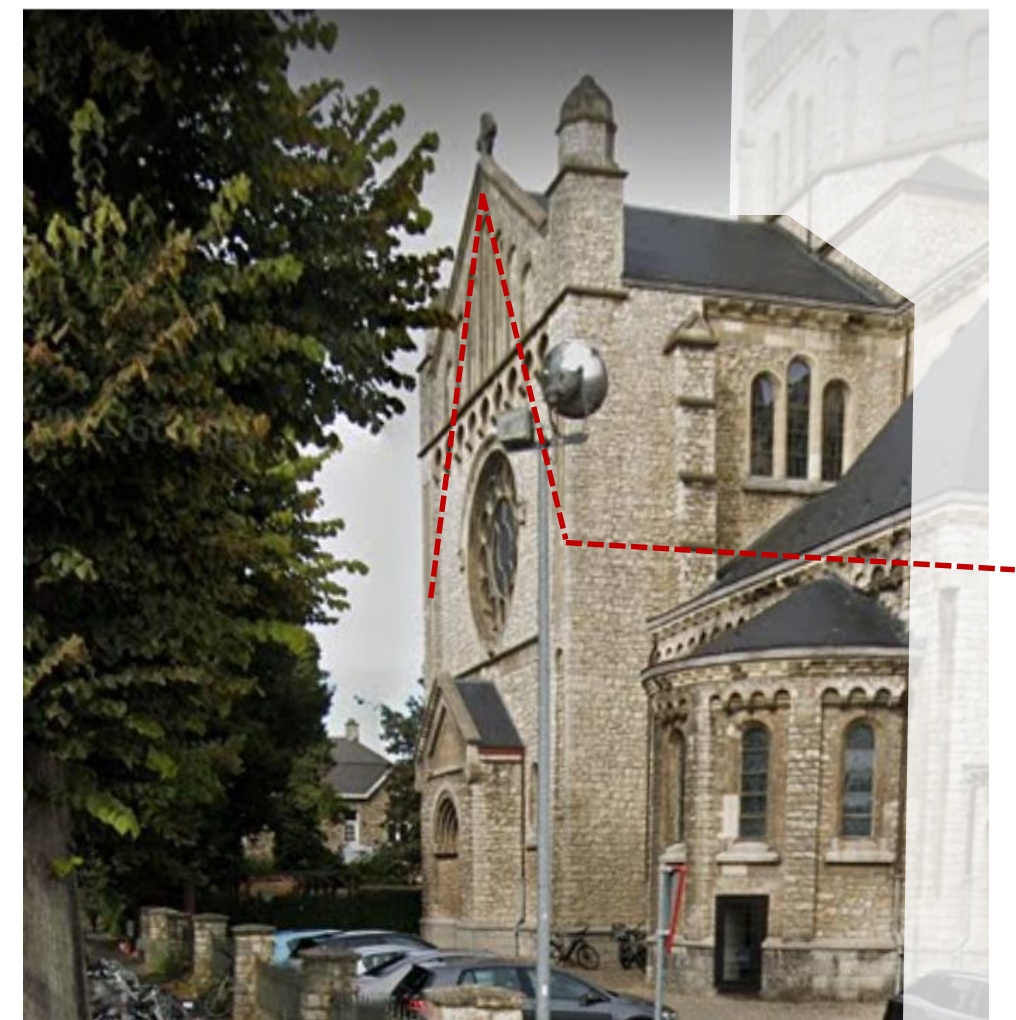
Kansen op verbetering





maat vergelijking
zijbeuk Lambertuskerk
Victor de Stuersstraat
16m breed,
goot op 17, nok op 22 meter

maat vergelijking
Hoogbrugstraat
12m breed,
goot op 14,5, nok op 18 meter

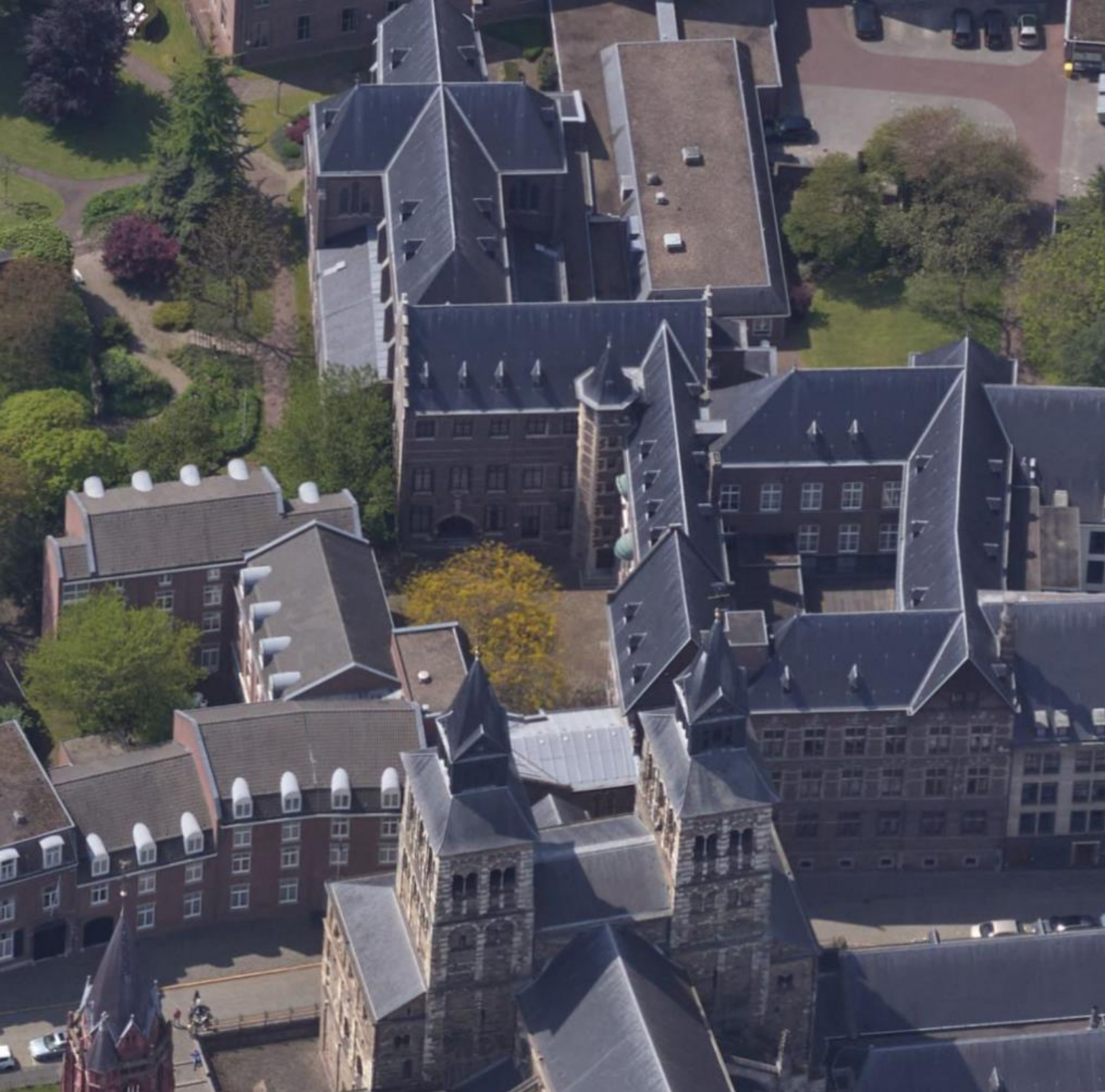


De voorgestelde centrale nieuwbouw op het binnenterrein van het DeStuersgebouw heeft een grondvlak van 27x16 meter, een goothoogte van 9,5 meter en een nok hoogte van 21 meter.

maat vergelijking
entreegebouw Tapijnkazerne
27 breed x 16 m diep = kruisheren,
goot op 10,5, nok op 18 meter

Werken met
referenties

Maat en schaal
vergelijking



St. Servaasklooster



Kannunnikencour

Woonkwaliteit in de binnenstad - hoge dichtheid



Honderdmarck



Looiershof

Woonkwaliteit in de binnenstad - hoge dichtheid

Stedenbouwkundig advies

(20 december 2023)

- Versterking hotel functie **past**; binnenstad dynamiek en levendigheid gewenst
- Ambities vernieuwing en verduurzaming de Stuersgebouw **positief**
- Bij uitwerking luchtbrug boven goothoogte geen stedenbouwkundige kwaliteit in het geding.
- Eventuele herinrichting van de Kruisherengang; geeft passende context, past bij de historische ontwikkeling, draagt bij aan kwaliteitsverbetering van de omgeving.
- Concept '**dakenlandschap**' **past goed** in het stedelijk silhouet; geen afbreuk aan het stedenbouwkundigbeeld en de ruimtelijke kwaliteit
- Het voorgestelde 5 laagse gebouw met een goot op 9,5 meter hoogte en een gevarieerde nok hoogte heeft absoluut invloed om de woonkwaliteit van omwonenden. Qua massa en bezonning worden de **belangen** van direct omwonenden in dit binnenstedelijk milieu stedenbouwkundig gezien echter **niet onevenredig aangetast**.
- De privacy-aspecten vragen zorgvuldigheid bij de uitwerking van de architectuur van het bouwplan. **Effect op privacy** van omwonenden is **geminimaliseerd**; geen publieksfuncties op verdiepingen, beperkt aantal kamers met beperkt zicht op omgeving.
- Door de situering van entree's en buitenruimte (binnencour) ontstaat **geen directe overlast** voor omwonenden. Potentiele overlast door parkeerbewegingen en bevoorrading dienen in kader van omgevingsvergunning opgelost te worden.

Conclusie:

Er is geen strijdigheid met het ruimtelijke beleid, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, en belangen derden zijn daarin zorgvuldig meegenomen.

Stappen vervolproces vergunningverlening

(concept data)

1. ontvankelijkheid stukken

Jan / feb 2024 toets ontvankelijkheid aanvullende stukken

2. dialoogavond in de domeinvergadering Fysiek

2 April in de ochtend tevens welstand

3. Ontwerp-omgevingsvergunning en Ontwerp-vvgb in College

23 april incl. anterieure overeenkomst

4. Ontwerp-omgevingsvergunning en Ontwerp-vvgb in de Raad

Mei 7de Domein +28ste Raad

5. Ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb in procedure / ter visie

begin juni ter visie legging met alle ruimte voor belanghebbenden om zienswijzen kenbaar te maken

Q3/Q4 College van BenW (inclusief concept-raadsvoorstel vvgb)

6. Afgeven vvgb door raad en verlenen omgevingsvergunning door BenW

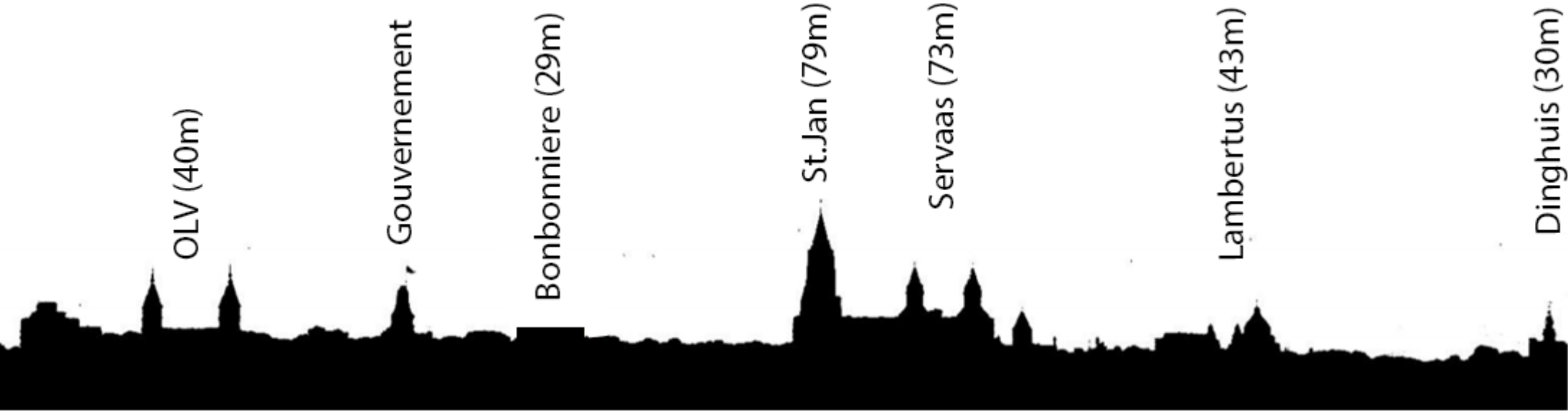
Q4 Vaststellen vvgb Raad

Verlenen omgevingsvergunning door BenW

Bekendmaking omgevingsvergunning inclusief vvgb en

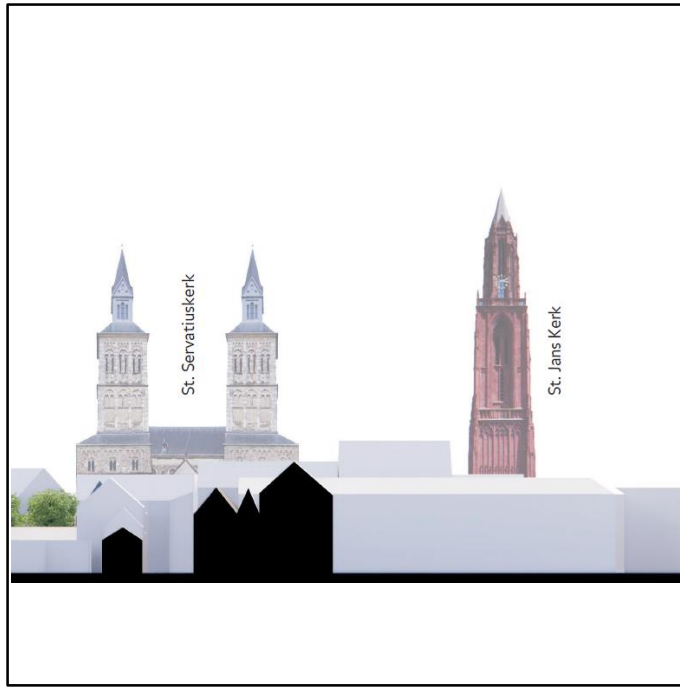
ter visie legging verleende omgevingsvergunning

7. Beroepsmogelijkheid bij rechtbank



contrasten en richtingen

stedelijke karakteristiek



Maat en schaal bebouwing

Het gebied van de historische binnenstad Maastricht wordt gekenmerkt door grote maat verschillen van de bebouwing. Naast de gewone stadshuizen zijn er veel gebouwen of gebouwen complexen met een grotere maat en schaal gekoppeld aan een specifieke functie; kerken, kloosters, verzorgingstehuizen, theaters, warenhuizen en universiteits of bestuursgebouwen.

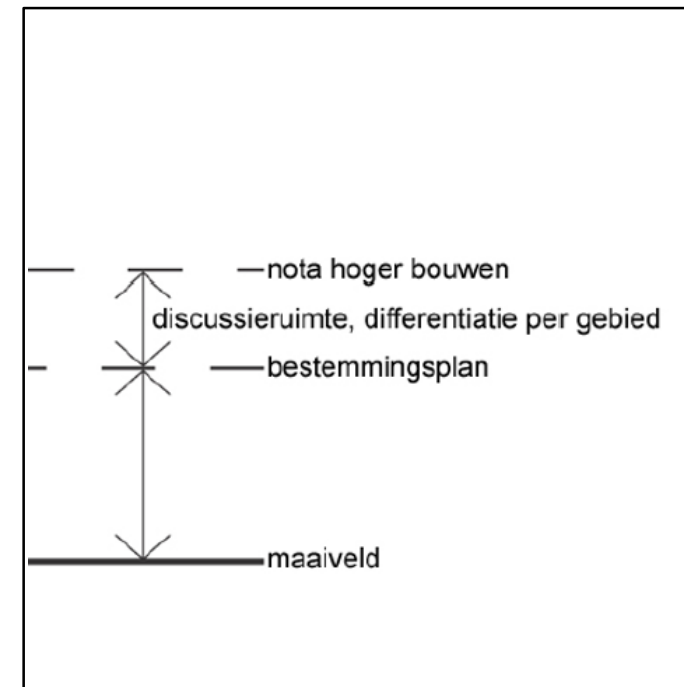
Het Kruisherhotel en de uitbreiding met het De Stuersgebouw zijn qua maat en schaal niet anders. Het bebouwd oppervlak stemt overeen. En ook de bouwhoogte wijkt niet af. In de afbeelding hiernaast zijn wat voorbeelden weergegeven.



Dakenlandschap

Kenmerkend voor het beschermd stadsgezicht van Maastricht is de 'zee van daken' met daarboven uitstekende torens (50-70m) en daken van kerken (25m) en stadhuis. Door de ligging in het Maasdal zijn deze van afstand en door de openheid bij de rivier goed waarneembaar.

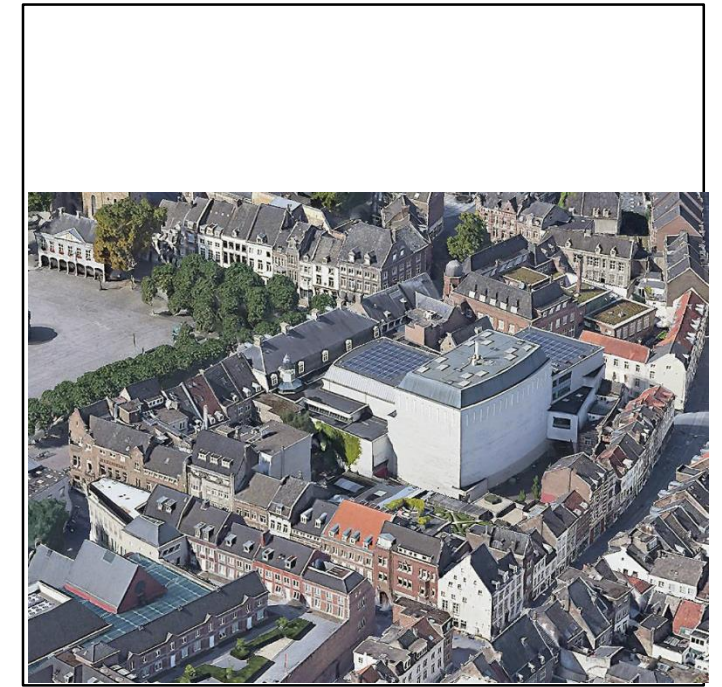
De hoogste nok van de nieuwbouw (21m) gaat door hoogte en richting naadloos op in het stadssilhouet



Hoogte accenten

De nota voor Hoger bouwen geeft aan dat in de stedelijke milieus vanwege de continuïteit in het Maastrichtse stadsbeeld, de recente schaalsprong in het Céramique 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. In het beschermd stadsgezicht zijn de hoogte accenten beperkt tot de torens van publieke gebouwen die symbool staan voor de stad als geheel. Kantoor- en woontorens tussen de 30 en 70 meter vinden momenteel slechts een plek in de aangewezen dynamische ontwikkelingsgebieden en worden dan vaak als oriëntatiepunt ingezet.

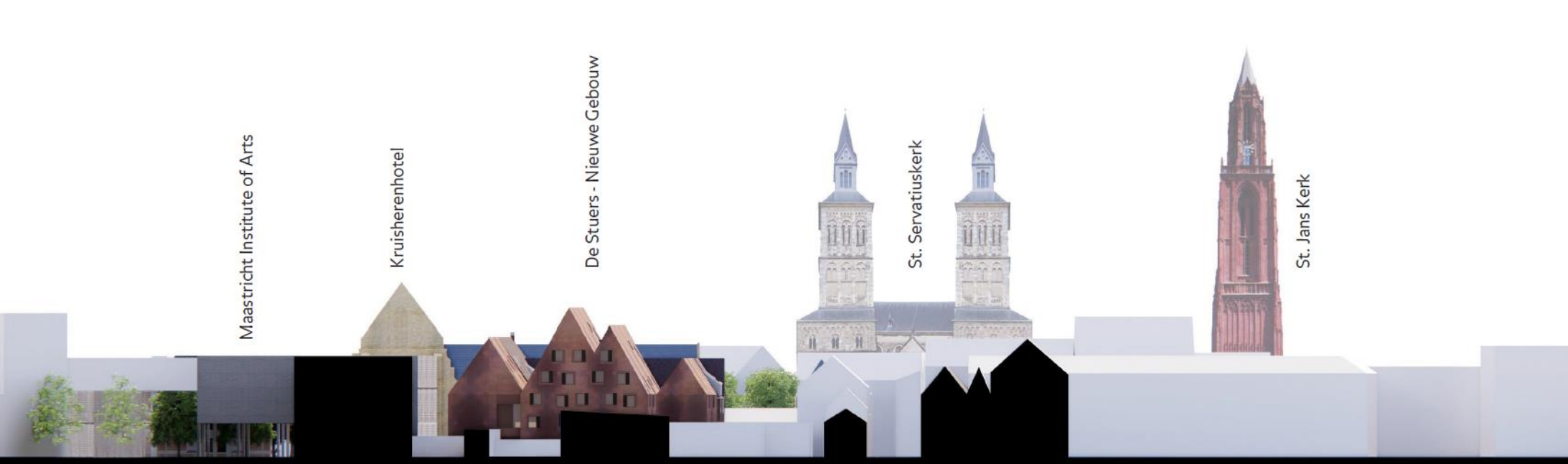
Van hoger bouwen of het bouwen van een toren is hier geen sprake. Het hoogste bouwdeel heeft immers een goothoogte van 10 meter en een nokhoogte van 21 meter.



Schaalsprongen verzachten / 'verstoppen'

Kenmerkend voor de inpassing van grotere gebouwen of programma's in een binnenstad die voor het grootste deel uit straten met grotere of kleinere stadspanden bestaat, is een beperkte presentatie in de straatwand. Het entree(-gebouw) sluit dan qua goothoogte en gevelbreedte aan bij de belendingen. Het grootste deel van het programma en meestal ook de hoogste gebouwdelen liggen binnen de grenzen van het bouwblok. Als de gebouwen in volle omvang te zien zijn is dat bewust als uitdrukking van macht (stadhuis, Dinghuis), publieke trots (theater, grandbazar) of historisch ontstaan (Kruisheren, OLV, Servaas) door sloop en openleggen omringende bouwblok. Grotere volumes liggen verstopt binnen de grenzen van het bouwblok en zijn door de hoogte van de omringende bebouwing en daken niet waarneembaar vanaf de omringende straten. Dit thema van de tweedelijns bebouwing; verzachten van het contrast door er kleinschaliger bebouwing voor te zetten komt veelvuldig voor in Maastricht.

Door de historische ontwikkeling is het Kruisherencomplex ooit bloot komen te liggen aan de Kommel. Het deStuersgebouw en het Herdenkingsplein met academie liggen binnen de grenzen van het grote bouwblok. De nieuwbouw als uitbreiding van het de Stuersgebouw 'verstoppt' zich binnen de bestaande bebouwing van de rand waardoor het vanaf de omliggende straten niet waarneembaar is.



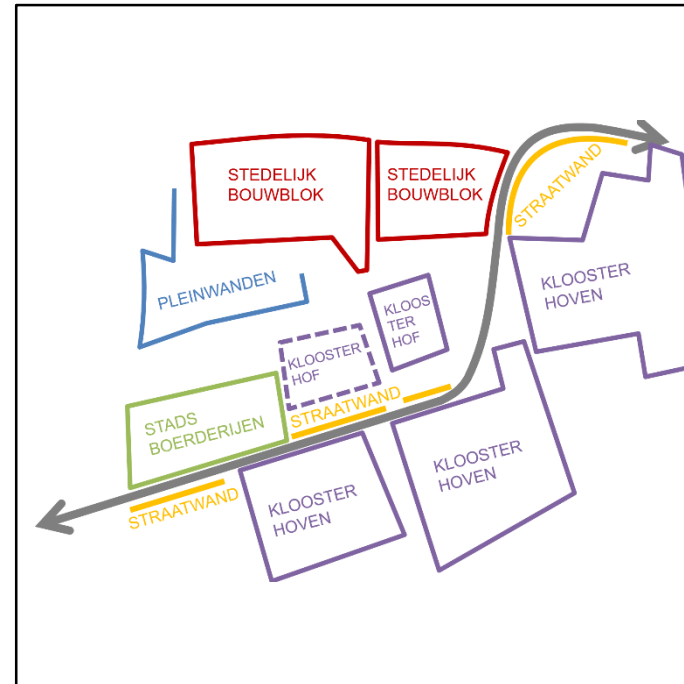
opbouw bouwblok
en randen

gebiedskarakteristiek



ruimtelijke karakteristiek/gebiedstructuur

Kommelkwartier wordt historisch gekenmerkt door enorm grote bouwblokken tussen de twee belangrijke stadsstraten Brusselsestraat en Tongesestraat en de Calvariestraat daar tussenin. De grote binnenterreinen speelden ooit een belangrijke rol voor de stadslandbouw. Maar zijn in de loop der eeuwen ingezet voor andere stedelijke functies; kloosters, instellingen/ziekenhuis), onderwijs/universiteit, bedrijvigheid en woningbouw/Herdenkingsplein/Polverpark. Haaks op de stadsstraten zijn nieuwe verbindingen ontstaan zoals Jekerstraat, Abtstraat en Kommel om het gebied beter de ontsluiten. Maar ook een straatje zoals de Kruisherengang en de route over het Herdenkingsplein die voor een fijnmaziger netwerk zorgden.



Karakteristiek bebouwing

Het bouwblok tussen Brusselsestraat en Calvariestraat in heeft wanden die uit diverse kenmerkende bebouwingstypen is opgebouwd. De gangbare straatwanden opgebouwd uit individuele stadspanden zijn in de loop van de tijd opgedikt door het grote binnenterrein intensiever te gaan gebruiken en bebouwen. Bijzonder voor dit gebied zijn de stadsboerderijen en kloosterhoven langs de Calvariestraat die beiden gekenmerkt worden door interne binnenhoven, waar de bebouwing omheen is gegroepeerd. De ruimtelijke opbouw en typologie van de bebouwing zijn in de '90-er jaren ingezet bij de realisatie het Herdenkingsplein; de grote openbare ruimte in het hart van het bouwblok.

Het initiatief speelt in op de aanwezige bebouwingstypen en geeft haar eigen interpretatie aan het binnenhof als ontmoetingsruimte.



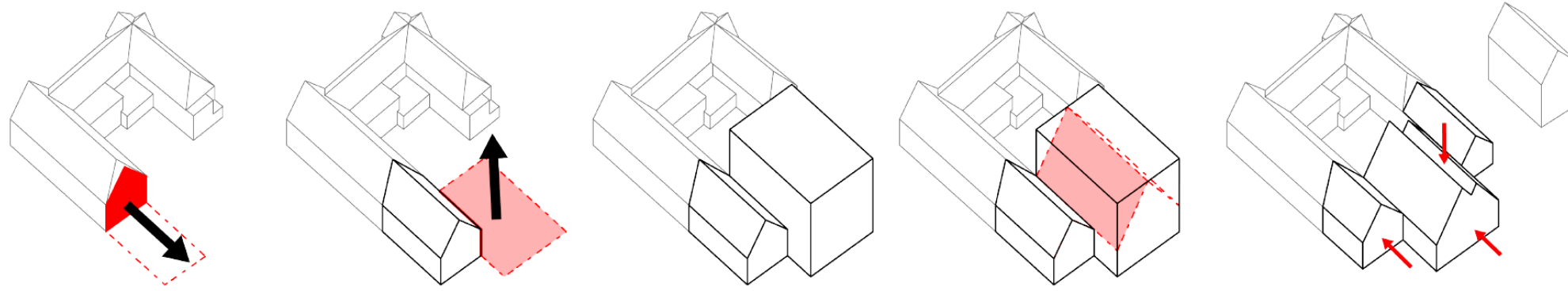
Routes en ontsluiting / bereikbaarheid

Voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de aanwezige hoofdstraten. Aanrijden via de Calvariestraat en via de Kommel en Brusselsestraat het gebied weer uit. De overige straten zijn voor bestemmingsverkeer van de aanliggende bebouwing of de aanwezige parkeergarages in het gebied.



Maat en schaal / Hoogtes in de randen

De wanden van de bouwblokken worden gevormd door panden met een goothoogte van gemiddeld 9-12 meter. En bijbehorende nokhoogtes van 10 tot 17 meter. Hierdoor hebben de straten een kenmerkend stedelijk karakter. De linker kopgevel in de afbeelding boven heeft een vergelijkbare schaal en maat als het centrale bouwdeel in de uitbreiding van het DeStuersgebouw; ongeveer 13m breed en een nok op 18m.



Verlenging De Stuers silhouet

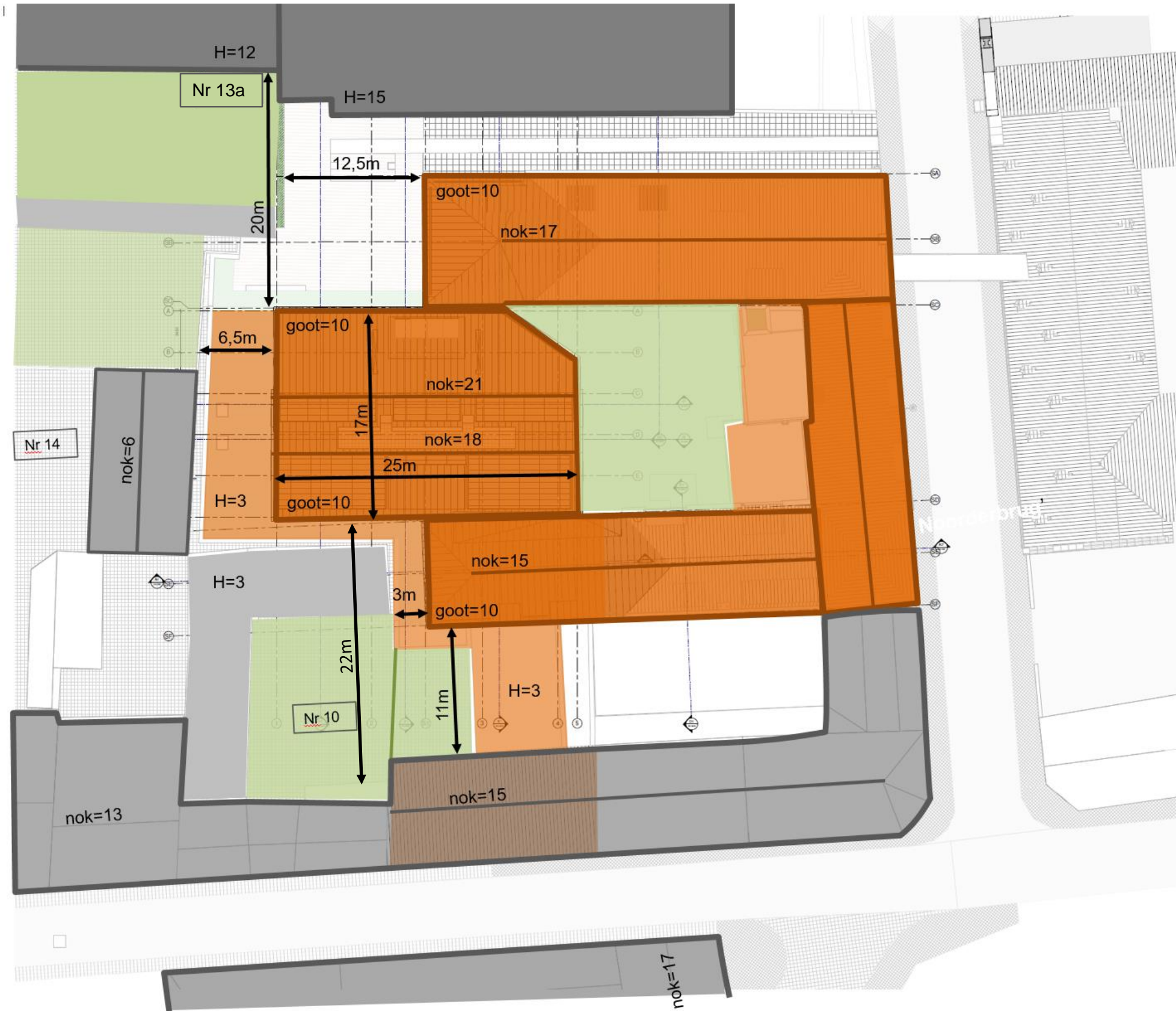
Tweede volume footprint

Tweede volume hoogte

Tweede volume uitsnede

Twee volumes met schuine daken

Drie volumes met schuine daken en toevoeging



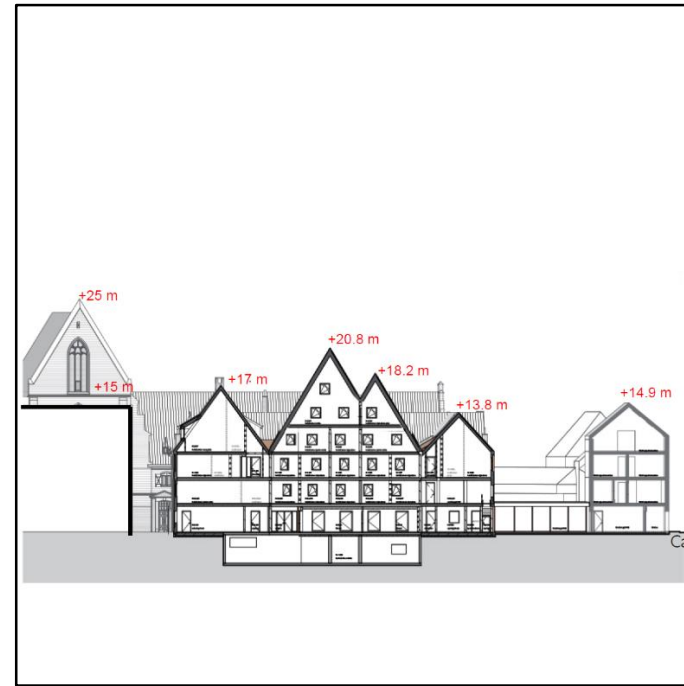
Inpassen door maatwerk

inpassing op locatie



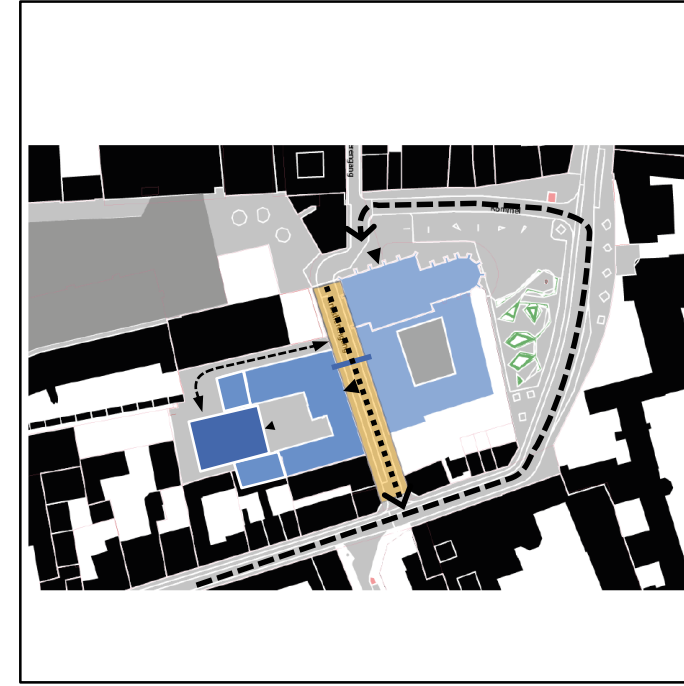
situatie / 'footprint'

Op situatie tekening (voorgaande pagina) is de inpassing van het gebouw op de locatie weergegeven. Door verlenging van de noordelijke vleugel van het Destuersgebouw wordt het bestaande ontsluitingsstraatje verder verlengd. Hier ligt de bebouwing het dichtst op een belendend gebouw; het gebouw van de Academie. De verlenging van de zuidelijke vleugel van het gebouw past in de structuur van dit deel van het bouwblok en heeft met 11meter een redelijke afstand tot de bestaande (eigen) bebouwing. De meeste impact heeft de bebouwing op het erf van Calvariestraat 10; hier liggen zuidvleugel en centrale nieuwbouw het dichtst op de erfgrans. De hoofdgebouwen van de dichtstbijzijnde woningen liggen op ongeveer 20m afstand; Calvariestraat 10 en Herdenkingsplein 13a.



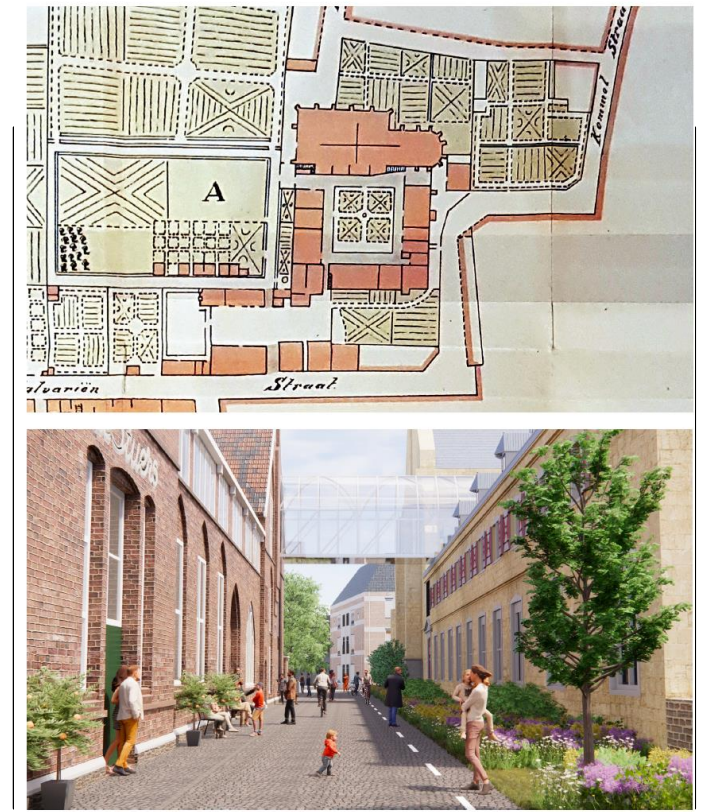
doorsnede, hoogtes en afstanden

In het allereerste concept bestond het gebouw uit 1 toren met een goothoogte van 26 meter hoog. De belangrijkste aanpassing is de stap naar het aangepaste voorstel zoals de bewoners dat kennen; het voorstel dat bestaat uit twee verschillende bouwvolumes met een lage goothoogte (ongeveer 12 meter) en wisselende nokhoogte (17 tot 25m). Op basis van de reacties van omwonenden zijn de bouwmassa's verder verkleind; de uitbreiding bestaat niet meer uit twee maar uit drie bouwvolumes; twee verlengingen van het bestaande gebouw (goothoogte 8m zuidzijde, goothoogte 9,5m noordzijde, nokhoogtes van resp. 14 en 17 meter) en een centraal bouwvolume (goothoogte 9,5 m en nokken van respectievelijk 18 en 21m.). Om de bezonning van de tuinen te verbeteren zijn de bouwvolumes op grotere afstand van de belendende percelen gelegd. Om de privacy van omwonenden te verbeteren zijn naast genoemde afstand ook aantal en positie van de ramen in de gevel aangepast.



routes en ontsluiting

Hoofd benaderingswijze van het complex is via Calvariestraat en Kommel. De twee hoofdentrees van het complex liggen beiden aan de Kruisherengang; daar worden hotel en restaurant ontsloten. Kruisherengang is momenteel ook de route om het gebiedje weer te verlaten richting Calvariestraat en daarna Brusselsestraat.



kansen op verbetering (omgevingsvergunning)

WMC+ gemeente: Het functioneel koppelen van het Kruisherenklooster en het DeStuersgebouw en het toevoegen van het restaurant zou moeten leiden tot een kwaliteitsverbetering van de omringende openbare ruimte. De Kruisherengang niet als bevoorradingsstraatje, maar als verblijfsruimte als onderdeel van het Kloostercomplex zou het uitgangspunt moeten zijn. De geschetste inrichtingsvoorstellen voor de Kruisherengang zijn verleidelijk, geven de verbindende luchtbrug een logischer context, en dragen bij aan de gewenste omgevingskwaliteit. In geen geval mag de intensivering leiden tot een grotere parkeerdruk op het Kommelplein; het tijdelijk parkeren dient beperkt te blijven tot voorrijden en afleveren.

Uitzicht vanaf woongebouw Herdenkingsplein

Minder ramen open naar het woongebouw & meer groen voor privacy



concept fase



idee fase

ontwerp principe verzoek

aanpassing maat en schaal

hoofdbouwmassa:

Van 8 bouwlagen (27m)

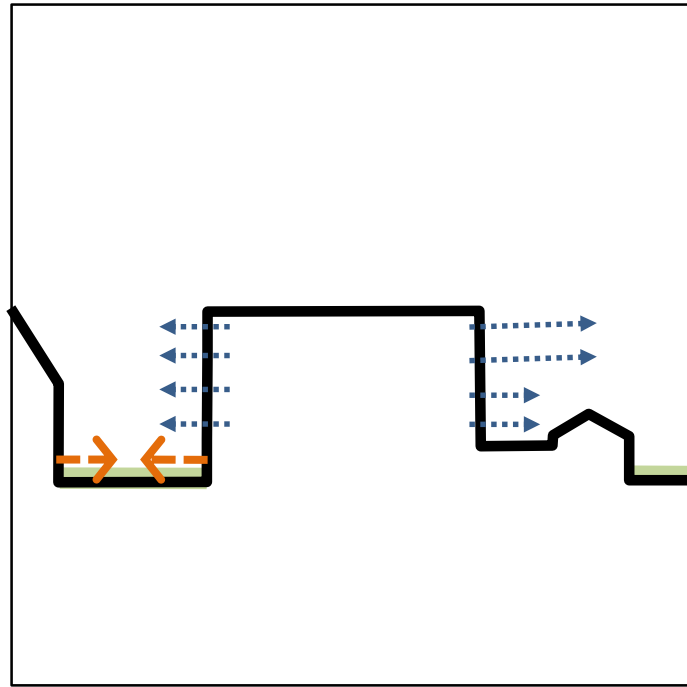
naar 6 bouwlagen (10-25m)

naar 5 bouwlagen (9,5-21m)

In een aantal stappen is het plan ingrijpend aangepast. Van de oorspronkelijke toren uit de idee fase (quick scan) via een het concept van een stedelijk dak naar het nu voorliggende plan (principe verzoek). Op deze illustraties zijn de verschillende stadia ter plaatse verbeeld.

NB Zie voor realistische maatvergelijking en werking van het volume bijgevoegde voorbeelden van Hoogbrugstraat, Tapijnkazerne en Victor de Stuersstraat

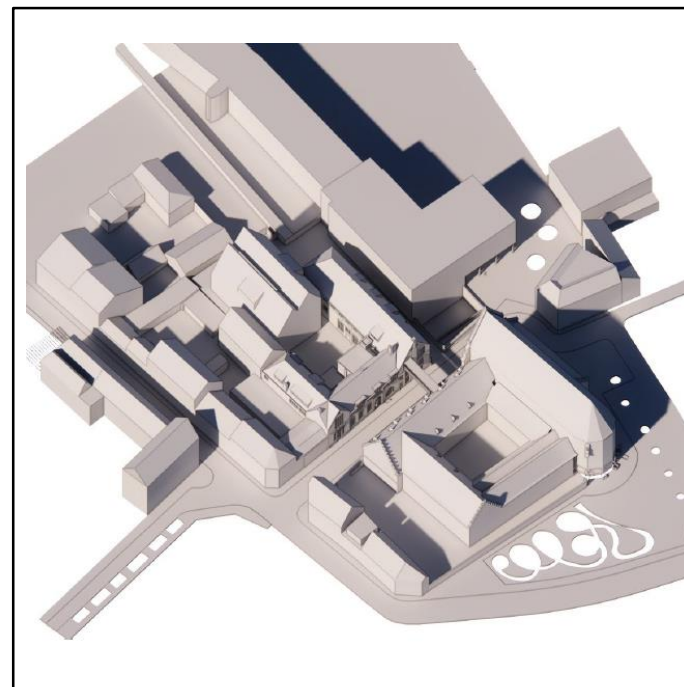
effect op de omgeving (belangentoets derden uit het BP; privacy, bezonning, hinder)



privacy

In het kader van de bestemmingsplan wijziging betreft de privacy toets, de mate waarin er inkijk ontstaat in het privedomein van de belendingen; de burens. Daarbij wordt rekening gehouden met de gevoeligheid van de belendende functie; een tuin van een woning wordt zwaarder beoordeeld dan die van een publieksfunctie of kantoor. Daarnaast speelt ook het gebruik op de verdiepingen van het initiatief een rol; intensief gebruikte publiekstoegankelijke functies (horeca, uitzichtpunt, fitness) worden als zwaarder beoordeeld dan appartementen. Door de aard en omvang van het gebruik wordt de impact van een hotelkamer op de privacy als laag beoordeeld. Door inzet van architectonische middelen kan die impact nog verder terug gebracht worden. Bijvoorbeeld door kleinere en strategisch geplaatste ramen, geen aangehangen balkons, afschermdende beplanting, etc.

Voor deze locatie is de privacy na nieuwbouw stedenbouwkundig gezien alleszins acceptabel te noemen.

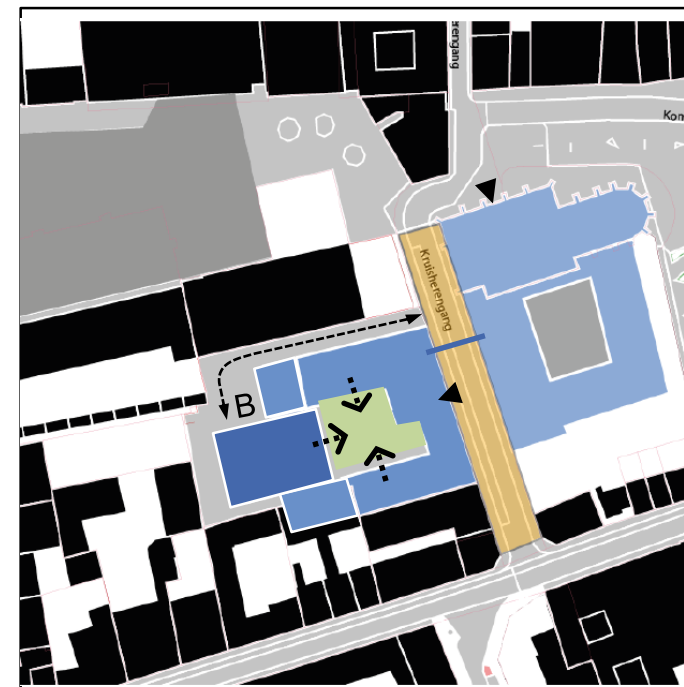


bezonning / lichttoetreding

Het bestemmingsplan kent geen normering voor daglichttoetreding in de woning (bouwbesluit, burensrecht) of bezonning van de tuin. Het verlies daarvan wordt echter wel als een belang beoordeeld. Ook hier is weer sprake van een verlopende en context gevoelige schaal. De situatie binnenstad wordt anders beoordeeld dan aan de stadsrand; immers de omgevingsvisie kiest voor verdichting van het stedelijk gebiedsprofiel. Volledig wegnemen van zonlicht wordt echter ook dan als onevenredige benadeling gezien. Wegnemen voor een deel van de dag niet. Bij de toets wordt het dagverloop van 21 maart / 21 september voor alle plannen als referentie aangehouden. Bovenstaand is effect om 11.30 op beide data verbeeld.

Door het opknippen van de bouwmassa, te schuiven met volumes en te werken met verschillende nokhoogtes is de situatie voor omwonenden door initiatiefnemer geoptimaliseerd. Voor belanghebbenden verandert aan de situatie na ongeveer 12 uur 's middags niets aan de bezonning van de tuinen.

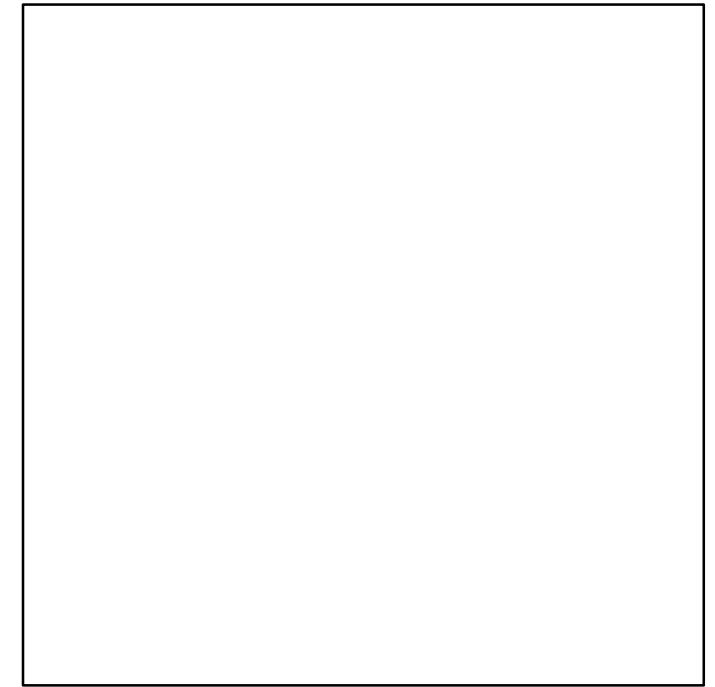
Voor deze locatie is de bezonningssituatie na nieuwbouw stedenbouwkundig gezien alleszins acceptabel te noemen.



overlast / hinder

In deze context wordt hinder of overlast bedoeld die gevolg is van ruimtelijke keuzes in het plan; positie entree's, aan- en afvoerroutes, intensiefgebruikte functies. Ruimtelijk is veel gedaan om hinder te voorkomen. Het complex wordt benaderd via de Kommel en de Kruisherengang; daar zijn de hoofdentree's gelegen. Parkeren gebeurt op afstand, niet op maaiveld op eigenterrein. Het terras van het restaurant ligt op de binnenplaats en wordt aan alle zijden afgeschermd door 8-10 meter hoge wanden. Zaal/ontmoetingsruimte en fitnessruimte zijn ook op binnenplaats georiënteerd (pijl-tjes). De installaties van het gebouw zijn ingepakt in de nok van het centrale bouwdeel. De enige kwetsbare plek lijkt bevoorrading van restaurant en hotel via het steegje tussen Academie en DeStuersgebouw (B in illustratie). Veel zal hier afhangen van intensiteit van gebruik, vervoerswijze en materialisering

Voor deze locatie is de kans op hinder na nieuwbouw door de verkeersbewegingen stedenbouwkundig gezien aanwezig, maar dit lijkt oplosbaar in het kader van de omgevingsvergunning.



kansen op verbetering (omgevingsvergunning)

De impact van het initiatief is fors, maar de ruimtelijke inpassing van het initiatief schaadt de belangen van derden/omwonenden niet onevenredig op de aspecten privacy, bezonning en hinder. De binnenstad kenmerkt zich door dichtheid, contrasten en nabijheid. Intensivering van functies en verdichting in de binnenstad zijn uitgangspunt van de recente omgevingsvisies. Optimaal en efficiënt ruimte gebruik zijn daarom stedenbouwkundig gewenst. Bij het omzetten van principeplan naar omgevingsvergunning moet op het niveau van het ontwerp gezocht worden naar maatregelen ter 'verzachting' van het contrast en optimaliseren i.r.t. belangen omgeving. De toets daarvan kan via de welstand- en monumentencommissie verlopen.

WMC: Maat en schaal van de bebouwing; optimaliseren levendigheid gevels i.r.t. privacy; geen ramen in de gevels leidt tot een doodsvlak wat de contrasten juist vergroot. Plastiek, vergroenen, of meer gevel openingen nader onderzoeken. Dit geldt ook voor de dakvlakken; dakramen, dakkapellen etc. onderbreken het vlak.

WMC: Overgang belendingen; privacy en overlast laten zich niet alleen sturen door positioneren functies en architectuur, maar kunnen ook gereguleerd worden bij de erfgronden. In overleg met burens kan middels opgaand groen een scherm of voorgrond gemaakt worden. Omdat dit ook direct impact heeft op bezonning vraagt dit een gezamenlijk oplossing.



Breed onderzoek
mogelijke oplossingsrichtingen

