



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Eindadvies principeverzoek Kruisherhotel

DATUM
4 september 2023
Verz. 5 september 2023

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
M (Monique) Carta

TELEFOONNUMMER
043 354623

ONZE REFERENTIE
2023.03583

E-MAILADRES
Monique.Carta@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Door middel van deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over het planproces rondom de uitbreiding van het Kruisherhotel en het genomen eindadvies op het principeverzoek hierin.

Aanleiding

Op 10 november 2021 hebben wij een principeverzoek ontvangen voor het uitbreiden van het Kruisherhotel middels het herbestemmen van Sociëteit de Stuers inclusief nieuwbouw. Het plan betreft het voornemen om de Sociëteit De Stuers te betrekken bij het Kruisherhotel. Hiervoor vindt er een interne verbouwing plaats van de Sociëteit, op het achter liggend terrein wordt een nieuwbouw gerealiseerd en er wordt een luchtbrug voorzien tussen de Sociëteit en het Kruisherhotel.

De uitbreiding blijft onder het gelijkblijvend concept van het Kruisherhotel te weten een vijfsterrendesignhotel. De beoogde uitbreiding betreft circa 52 hotelkamers en (junior) suites, een grote multifunctionele ruimte (circa 150 personen), diverse kleinere multifunctionele ruimtes, een restaurant en bar en kantoorruimte waar Oostwegel zelf zijn kantoorruimte heeft.

Bestemmingsplan

De realisatie van het plan met betrekking tot het gebruik, de beoogde nieuwbouw en de luchtbrug zijn zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht niet rechtstreeks toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan Centrum. De luchtbrug en de geprojecteerde nieuwbouw kunnen in ruimtelijke zin niet worden gefaciliteerd door de bestaande planologie. Bovendien voorzien de bestaande bestemmingen ter plaatse ('Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Gemengd - 1') niet in het herbergen van de functie horeca in categorie 5 (hotel) en de functie kantoor.

Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan is een aanvraag omgevingsvergunning nodig. Bij een dergelijke toekomstige vergunningaanvraag dient de procedure van een projectafwijkingsbesluit, waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is, te worden gevolgd.



DATUM
4 september 2023

Op basis van de overlegde stukken is geconcludeerd, dat het brengen van meer dynamiek en het versterken van de verblijfsfunctie past binnen het kader van de omgevings- en stadsvisie.

- Versterking hotelfunctie past in vergroten dynamiek binnenstad en levendigheid stedelijk gebied rondom Kommel;
- Ambities vernieuwing en verduurzaming worden onderschreven;
- Uitbreiding richting de Stuersgebouw is passend mits monumentale waarden behouden worden.
- Getoonde uitwerking luchtbrug boven de goothoogte Kruishercomplex als fysieke verbinding wordt stedenbouwkundig positief beoordeeld. Door het ontbreken van 'stedelijke vergezichten' is er geen stedenbouwkundige kwaliteit in het geding.
- Nieuwbouwplan op binnenterrein plan past formeel niet in het bestemmingsplan, maar herontwikkeling van het bestaande gebouw met uitbreiding van bestaande zijvleugels en een tussenliggende nieuwbouw met gelijke goothoogte en steile kappen past goed in het stedelijk silhouet. Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- Het voorgestelde 5 laags gebouw met een goot op +/- 10 meter hoogte en een gevarieerde nok hoogte heeft zeker invloed op de woonkwaliteit van omwonenden. De nokken op 21m en 18m zijn de uiterste grens. Met name bij Calvariestraat 10 is de afstand tot de erfgrans erg kort. Verlaagde nok (15 m) van zuidelijke bouwvleugel helpt voor meer lichttoetreding. Aanvullende mitigerende maatregelen door beplanting bij Calvariestraat 10 en Herdenkingsplein 13 vragen nader onderzoek in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Qua massa en bezonning worden de belangen van direct omwonenden in dit binnenstedelijk milieu stedenbouwkundig gezien niet onevenredig aangetast.
- De privacyaspecten vragen zorgvuldigheid bij de uitwerking van de architectuur van het bouwplan. Aandacht wordt gevraagd voor de donkere gesloten (raamopening-loze) noordwesthoek van het bouwplan deze vergroot juist het contrast; eventueel architectonische middelen inzetten.
- Door de situering van entrees en buitenruimte (binnencour) ontstaat geen directe overlast voor omwonenden. Potentiele overlast door parkeerbewegingen en bevoorrading dienen in kader van aanvraag omgevingsvergunning opgelost te worden.

Alle belangen tegen elkaar afwegende en op basis van interne beleidstoetsing, wordt aan de hand van de door de aanvrager aangeleverde gegevens geconcludeerd dat er in principe medewerking kan worden verleend aan de plannen tot uitbreiding van het Kruisherhotel. Dit onder voorwaarde dat nadere doorontwikkeling van de nu voorliggende plannen noodzakelijk is bij de definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning.

Deze doorontwikkeling heeft betrekking op de volgende items:

- Aanlevering mobiliteitsplan ter beoordeling;
- Aanlevering van een stikstofberekening en een Flora en Fauna rapport ter beoordeling.
- Uitvoeren van een archeologisch onderzoek;



DATUM
4 september 2023

- Aanlevering van een ruimtelijke onderbouwing ter beoordeling;
- Aangetoond dient te worden of het plan al dan niet in betekende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Er dient gemotiveerd te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in kader van versterking;
- Uitwerken van het horecaconcept en de toetsingscriteria;
- Op de nieuwbouw zijn de zonnepanelen, de dakbedekking en de dakkapellen nog onvoldoende met elkaar geïntegreerd. Dit vraagt om aanpassing met bijbehorende uitwerking;
- Aandacht wordt gevraagd voor de donkere gesloten (raamopening-loze) noord-westhoek van het bouwplan. Ook hier is aanpassing/aanvulling van het plan noodzakelijk;
- Finetuning van de inpassing (afschermende en daktuin beplanting, verkeersstromen, inrichting Kruisherengang);
- Sterke motivatie voor de positief gewaardeerde monumentale elementen van het Victor de Stuersgebouw, indien hier sprake is van sloop;
- De afleesbaarheid in het dak (Victor de Stuersgebouw); noodzakelijk dat een verschil zichtbaar is tussen bestaand en nieuw;
- Aandacht wordt gevraagd voor de lichtlijn met name ter plaatse van de ontmoeting van de loopbrug met de beide monumentale gevels.

Betrokkenheid omgeving bij het planproces

Gedurende het gehele planproces (vanaf april 2021 vóór indienen principeverzoek) heeft initiatiefnemer invulling gegeven aan het actief betrekken van belanghebbenden middels een aantal buurtbijeenkomsten of inloopdagen waar omwonenden kennis konden nemen van het initiatief en een eerste reactie konden geven op de planontwikkeling. (9 juni, 8 en 16 december 2021 en op 21 en 29 januari en 9 december 2022). Op basis daarvan zijn de plannen ook aangepast. Van een toren met uitzicht over de binnenstad naar een complex van gebouwen met afwisselende goot- en nokhoogtes en steile dakvlakken. Gebouwen die qua maat en schaal aansluiting vinden bij het bestaande de Stuersgebouw en de overige bebouwing rondom de Kommel. Daarnaast zijn de gebouwen op grotere afstand van de belendingen gelegd. Ook is de situering van bepaalde functies binnen de gebouwen aangepast. Het participatieproces is daarmee in onze ogen zorgvuldig gevoerd.

Dit betekent echter niet dat iedere bewoner zich volledig kan vinden in de aangepaste plannen. De bewoners hebben op eigen initiatief 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 zijn eigen stedenbouwkundig ontwerp. Alternatieven door derden worden niet meegewogen bij het nemen van een principebesluit/definitief besluit. Bij een aanvraag 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.



DATUM
4 september 2023

Besluit Principeverzoek door het College

Het college heeft aangegeven, volgend op het gesprek met omwonenden op 3 maart 2023 en het bezoek ter plaatse op 29 maart 2023 en overwegende de diverse belangen, allereerst een standpunt te willen bepalen ten aanzien van het principeverzoek. Let wel, dit is geen formeel besluit waartegen bezwaar/beroep mogelijk is. Hiermee wordt een eerste reactie meegegeven aan initiatiefnemer. Pas daarna start het officiële verguntraject waarin het allereerst aan de initiatiefnemer is om de plannen aan te vullen op basis van alle ontvangen uitwerkingpunten. Dit vertaalt zich dan in een vergunningaanvraag die door initiatiefnemer wordt ingediend. Gelet op de geschetste bijzondere omstandigheden heeft het college in deze uitzonderlijke situatie het eindadvies op dit principeverzoek vastgesteld en ondertekend.

Vervolg

Na het nemen van het positief eindadvies op het principeverzoek, zal door de aanvrager een officiële aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De officiële aanvraag omgevingsvergunning zal naar verwachting nog dit jaar worden ingediend. De te volgen procedure betreft dan een projectafwijkingbesluit waarbij een verklaring van geen bedenkingen van uw raad noodzakelijk is. Het ontwerpbesluit wordt vervolgens gepubliceerd en ter visie gelegd waardoor omwonenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. Daarna zal door het college een definitief besluit worden genomen en gepubliceerd. Hiertegen kan beroep bij de Rechtbank Limburg worden ingediend.

Dit eindadvies op het principeverzoek vraagt extra informatievoorziening naar de burgers. De betreffende omwonenden zijn in kennis gesteld dat eind augustus een principebesluit zal worden genomen op het principeverzoek. Hiertegen staan géén rechtsmiddelen open. Het is nog géén officiële aanvraag om omgevingsvergunning. De bewoners krijgen een begeleidende brief met het eindadvies op het principebesluit toegestuurd.

Hoogachtend,

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

Hoogachtend,

Frans Bastiaens,
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur,
Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid