



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van de Liberale Partij Maastricht
Mevr. K. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake uitbreiding
Kruisherhotel
BEHANDELD DOOR
M (Monique) Carta

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

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2023-01807

E-MAILADRES
Monique.cart@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

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

Vraag 1a:

Waarom werd zo snel positief advies voor het bouwplan door de ambtenaar gegeven, terwijl de projectontwikkelaar omwonenden nog de gelegenheid moest geven om hun bezwaren op de bouwplannen kenbaar te maken en met die bezwaren aan de slag moest gaan? Op die manier maakt u namelijk van de burgerparticipatie op bouwplannen een wassen neus want de projectontwikkelaar kan zeggen: het is toch al rond, de goedkeuring van de gemeenteambtenaar voor het bouwplan hebben we al in onze zak.

Antwoord 1a:

Zoals u in de RIB van 1 maart 2023 ([RIB Kruisherhotel](#)) heeft kunnen lezen is er tot nu toe nog geen sprake van een formele aanvraag om omgevingsvergunning, maar van een principeverzoek (ingediend 11 november 2021). Dit is geen formeel besluit waartegen bezwaar/beroep mogelijk is. Het berust overigens op een misverstand dat er toen al een positief eindadvies gegeven zou zijn door stedenbouw. In het gesprek met bewoners en hun adviseurs op 3 maart jl. is de informatie gedeeld dat aan de omgevingstafel (ontwerpsprek met initiatiefnemer en ambtelijke adviseurs) door stedenbouw is aangegeven dat het plan zodanig was aangepast, dat hiermee richting wordt gezet naar het punt van een stedenbouwkundige passende beoordeling (past het qua ruimtelijk beleid, past het in de context qua maat en schaal, leidt het tot ruimtelijke kwaliteit, worden belanghebbenden niet onevenredig benadeeld, etc.) dicht genaderd was. En dat er vanuit stedenbouw met betrekking tot het principe verzoek dus een positieve grondhouding was. De gesprekken op 3 en 29 maart 2023 waren juist bedoeld om van omwonenden te vernemen hoe zij hun belangen geschaad zien.

Er is op dit moment nog geen integraal positief eindadvies gegeven over het gehele plan. Het plan is nog in ontwikkeling. Het college zal –uitzonderlijk in deze casus- eerst nog een standpunt bepalen ten aanzien van het principeverzoek. Dit is geen formeel besluit waartegen bezwaar/beroep mogelijk is, maar hiermee wordt een eerste bestuurlijke reactie meegegeven aan de initiatiefnemer. Het officiële verguntraject start bij de indiening van een vergunningaanvraag door initiatiefnemer.

Schriftelijke vragen



DATUM
16 mei 2023

Vraag 1b:

Op welk moment mag er eigenlijk pas een positief advies aan de vergunningaanvrager van een bouwproject afgegeven worden? Is dat nadat de betrokken omwonenden kennis hebben kunnen nemen van het plan en dit met de wethouder en de ambtenaar hebben besproken en hun commentaar hebben kunnen geven?

Antwoord 1b:

Zowel de gevraagde functie als de eventuele nieuwbouw zijn niet rechtstreeks toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Zoals eerder aangegeven betreft het plan nog een principeverzoek en is het plan nog in ontwikkeling waarbij het plan steeds verder uit gekristalliseerd wordt. Op basis van alle adviezen kan beoordeeld worden of het initiatief de belangen van de stad dient en de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden. Betrokken ambtenaren en de WMC adviseren overigens niet aan de aanvrager, maar aan het college van B en W om tot een integrale beoordeling van het principeverzoek of de omgevingsvergunning te komen.

Vraag 2:

Wat is de datum van de brief van de stedenbouwkundige met het positief advies van de gemeente op het bouwplan, die is gestuurd aan de vergunning-aanvrager/eigenaar Stuersgebouw?

Antwoord 2:

Er is geen brief verstuurd met een (separaat) positief stedenbouwkundig advies. De stedenbouwkundige heeft alleen tijdens een overleg mondeling aan de omwonenden aangegeven dat de laatste versie van het plan (versie januari 2023) in de buurt komt van het moment waarop zijn oordeel zou zijn dat 'belangen van derden niet onevenredig worden geschaad' zoals het bestemmingsplan dat voorschrijft. Met andere woorden dat er voldoende, met de belangen van derden, rekening wordt gehouden qua bezonning en privacy.

Vraag 3:

Schets de volgorde van de procedure: van binnenkomst bouwaanvraag, het afgeven van een positief advies, t/m het al dan niet tegemoetkomen aan de bezwaren van de omwonenden en het definitieve besluit van de gemeente.

Antwoord 3:

Op 16 maart 2021 ontvingen wij principeverzoek (nog geen aanvraag omgevingsvergunning) voor de uitbreiding van het Kruisherhotel. Het principeverzoek betrof een hotelgebouw van 8 lagen (26 meter hoog) op het binnenterrein van het Victor de Stuersgebouw aan de Kruisherengang en bevatte naast zo'n 50 kamers ook een restaurant en fitnessruimte.

Gedurende het verdere planproces (vanaf april 2021) 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 heeft de initiatiefnemer het plan aangepast. Van een toren met uitzicht over de binnenstad naar een complex van gebouwen met afwisselende goot- en nokhoogtes en steile dakvlakken.

Op dit moment wachten we op een mobiliteitsplan. Indien alle toetsen uitgevoerd zijn kan het college een eindadvies geven over het principeverzoek. Dit is geen formeel besluit waartegen bezwaar/beroep mogelijk is, maar hiermee wordt een eerste bestuurlijke reactie meegegeven aan initiatiefnemer. Het officiële verguntraject start zodra een vergunningaanvraag door initiatiefnemer wordt ingediend.



DATUM
16 mei 2023

Met de kennis van nu zal de procedureroute van een buitenplanse afwijking middels een projectafwijkingbesluit gevolgd dienen te worden waarbij een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is. Een dergelijke procedure is met allerlei waarborgen omkleed waarbij omwonenden de gelegenheid krijgen om te reageren. Deze gelegenheid bestaat uit het kenbaar maken van zienswijzen door eenieder binnen een termijn van 6 weken nadat het ontwerpbesluit is genomen. Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord en de verklaring van geen bedenkingen is gegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend, waarna de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Hierna is nog een mogelijkheid voor hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vraag 4:

Als u op een principeverzoek een positief advies afgeeft aan de projectontwikkelaar/vergunningaanvrager/eigenaar

- a. hoe kunt u dan nog stellen dat u pas ná het gesprek met de bewoners uw standpunt bepaalt?
- b. Kunt u dan dat positieve advies dan weer intrekken?
- c. Kunt u als een positief advies al is afgegeven het positieve advies terugdraaien als er naar uw inzicht terecht aanzienlijke bezwaren van omwonenden aan kleven?

Antwoord 4:

- a. *Wij zijn vanuit het college actief het gesprek met omwonenden aangegaan en hebben een bezichtiging ter plaatse gehad. Er is op dit moment nog geen positief eindadvies afgegeven op het principeverzoek.*
- b. *Nvt.*
- c. *Nvt.*

Vraag 5:

Als u op een principeverzoek een positief advies afgeeft, dan zal er toch ook een positief advies op de formele aanvraag volgen? Zo nee kunt u dan enkele voorbeelden van geven waarin dat niet het geval is.

Antwoord 5:

Er zijn altijd situaties waardoor een omgevingsvergunning niet verleend kan worden ondanks dat er een positief eindadvies vanuit een principeverzoek ligt. De beoordeling van het principe verzoek betreft immers alleen de vraag of er bij strijdigheid met het bestemmingsplan toch aanleiding is op basis van recent vastgesteld beleid medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling. Deze beoordeling kan dan ook aanwijzingen bevatten van aspecten die ter onderbouwing van de omgevingsvergunning nog verder uitgewerkt, aangevuld of onderbouwd moeten worden. Het bouwplan dat ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunning dient immers te voldoen aan alle indieningsvereisten (regelgeving, onderbouwende rapporten, etc.). Soms lukt het niet om aan alle vereisten te voldoen, waardoor de vergunning niet verleend kan worden. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld stikstof, mobiliteitsvisie, programmatische onderbouwing, etc.

Vraag 6:

Vindt u dat het participatieproces zorgvuldig is verlopen, met name wat betreft de nieuwbouw uitbreiding Kruisherenganghotel en het nauwelijks tegemoetkomen aan de bezwaren van omwonenden?

Antwoord 6:

Gedurende het hele planproces (vanaf april 2021) heeft de 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



DATUM
16 mei 2023

basis daarvan heeft de initiatiefnemer het plan aangepast. Van een toren met uitzicht over de binnenstad naar een complex van gebouwen met afwisselende goot- en nokhoogtes en steile dakvlakken. Het participatieproces is daarmee in onze ogen gevoerd conform het door de Raad vastgestelde participatiekader binnen RO. Een participatieproces resulteert per definitie niet in het feit dat iedere bewoner zich volledig kan vinden in de aangepaste plannen.

Vraag 7:

Welke eisen (ondanks dat u stelt dat het vormvrij is) gaat u stellen aan projectontwikkelaars om burgerparticipatie bij bouwplannen daadwerkelijk betekenis te geven zodat er iets wordt gedaan met de bezwaren van omwonenden en op welke termijn?

Antwoord 7:

De Rijkswetgever maakt het momenteel niet mogelijk om participatie verplicht te stellen of om de participatie volledig over te nemen als gemeente. Het ontbreken van participatie is dan ook geen weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning. Ook de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 ingaat en de (juridische) instrumenten en procedures van het omgevingsrecht verandert, stelt dat participatie een verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Wel biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om in zeer specifieke gevallen participatie verplicht te stellen. Dat mag en kan alleen bij initiatieven die niet rechtstreeks volgens het omgevingsplan (nu het bestemmingsplan) zijn toegestaan. De raad kan dan op voorhand situaties en gevallen aanwijzen waarbij participatie verplicht is. Dit raadsbesluit is genomen op 16 november 2021: voor alle buitenplanse omgevingsplanactiviteiten geldt een participatieplicht, met uitzondering van een aantal gevallen. Dit treedt pas in werking zodra de Omgevingswet van kracht is.

De wijze waarop participatie wordt toegepast, is wettelijk gezien vormvrij. De initiatiefnemer is dan ook zelf verantwoordelijk voor het vormgeven van het participatietraject. Dus ook in de gevallen waarin wij participatie verplicht stellen, kan de gemeente niet verplichten of afdwingen hoe die participatie eruit moet zien. Wel kunnen wij daar uiteraard in adviseren, dit doen we onder andere met onze participatieleidraad ruimtelijke ontwikkelingen (die in hetzelfde raadsbesluit was opgenomen) en het onlangs vastgestelde Maastrichts participatiekader. Ook in de gevallen waar participatie niet verplicht is, zetten we in op het stimuleren en met klem adviseren van het vormgeven en uitvoeren van participatie door de initiatiefnemer. Zodat ook dan omwonenden en belanghebbenden kunnen reageren op het initiatief. Dit doen we aan de hand van ons vastgestelde participatiekader en de participatieleidraad.

Vraag 8:

Wanneer mag de projectontwikkelaar van start gaan met de verbouwing en nieuwbouw?

Antwoord 8:

De vergunninghouder mag van start gaan met de verbouwing en bouw van de nieuwbouw indien er een omgevingsvergunning is afgegeven en de vergunning in werking is getreden.

Vraag 9:

Heeft u rekening gehouden met de belanghebbenden die op het Herdenkingsplein en aan de Calvariestraat wonen en die tegen deze hoogbouw moeten aankijken, en geconfronteerd worden - als gevolg van die hoogbouw van 21 m – met minder licht en zonlicht in de tuin, en inkijk van hotelgasten in hun slaapkamer, woonkamer en tuin?
Hoe heeft u de belangen van deze bewoners gewogen?

Antwoord 9:

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



DATUM
16 mei 2023

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. Ten aanzien van privacy zijn bepalingen opgenomen in het burgerlijk wetboek; geen raamopeningen binnen 2 meter van de erfgrans. 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 ook 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. Daarbij wordt ook de positie van de nieuwbouw i.r.t. de oriëntatie van de woning(en) gewogen.

Vraag 10:

Past de hoogbouw van 21 meter hotel wel in deze (historische) laagbouw-omgeving?

Antwoord 10:

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 stadsbeeld, de recente schaalessprong 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



DATUM
16 mei 2023

(woningssplitsing, 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 bouwmassa 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 voor 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).

Vraag 11:

Wat is de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan en in welke gevallen kan deze niet toegestaan worden?

Antwoord 11:

In het vigerende bestemmingsplan kan alleen in het bouwvlak worden gebouwd en is uitbreiding van de bestaande gebouwen niet toegestaan. Bij wijziging kan het college van B&W medewerking verlenen aan het verhogen van de goothoogte (en nok) met 4 meter. De bijlage in het bestemmingsplan met (globale) goothoogtes is daarbij uitgangspunt. Zoals eerder aangegeven kenmerkt het gebied zicht door contrasten. In de lijst heeft Kruisherengang 12 goothoogte 8m, heeft Kommel 4 goothoogte 11m en heeft Herdenkingsplein 13-28 goothoogte 12m. Bij het verlenen van medewerking aan wijziging van het bestemmingsplan moet het college een hele reeks van vereisten onderbouwen en wegen (zie BP Centrum). Belangrijkste in dit geval zijn: Leidt het initiatief tot afbreuk van het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit? En worden de belangen van derden (privacy, bezonning en overlast) niet onevenredig aangetast? Bij een buitenplanse medewerking aan het bouwinitiatief wordt een vergelijkbare beoordelings en adviseringsmethodiek gebruikt. Zie ook antwoord 10.

Vraag 12:

Aan welke randvoorwaarde is volgens u voldaan en op welke manier? Gelieve dit concreet te onderbouwen.

Antwoord 12:

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.

Op dit moment is het principeverzoek enkel stedenbouwkundig beoordeeld; het past binnen voorziene ontwikkeling in de Omgevingsvisie, het wordt passend bevonden in de context, 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 13:

Aan welke voorwaarden is (nog) niet voldaan en hoe gaat de gemeente erop toezien dat er wel aan wordt voldaan?



DATUM
16 mei 2023

Antwoord 13:

In het kader van de omgevingsvergunning moeten de volgende zaken nog verder onderbouwd en verankerd worden; stikstofberekening, mobiliteitsplan (routing, bevoorrading, fietsenstalling en parkeerplaatsen, etc), milieu-impact/verstoring (voorkomen van hinder). Genoemde aspecten zijn voorwaardelijk voor de omgevingsvergunning en worden daarin verankerd. Daarnaast zou het mooi zijn als de gesuggereerde herinrichting/kwaliteitsverbetering van de Kruisherengang ook daadwerkelijk tot stand kan worden gebracht (in samenwerking met de gemeente)

Vraag 14:

Waarom kunt u nog geen duidelijkheid verschaffen over het oplossen van de toenemende parkeerdruk in die buurt en ook a.g.v. de uitbreiding van het Kruisherenghotel en hoe gaat u het tekort aan parkeerplaatsen in dit gebied oplossen?

De vraag speelt destemee in het licht van de uitspraak van de voorzieningenrechter d.d. 31 maart 2023 over dit aspect inzake het plan Calvariënberg aan de nabijgelegen Abtstraat.

Antwoord 14:

De aanvrager is bezig met 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