



**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 11-04-2023
No. 2023.01807
Portefeuillehouder: Wethouder Mackus
Organisatieonderdeel: Veiligheid en Leefbaarheid**

Aan het college van B&W van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 11 april 2023

Betreft: Schriftelijke vragen - Uitbreiding van het Kruisheren hotel in het Stuers-gebouw

Geacht college,

Op 3 maart heeft er een gesprek plaatsgevonden met de directe buurtbewoners, de wethouder, de stedenbouwkundige en de senior vergunningverlener in het stadhuis. Deze buurtbewoners hebben het Rapport Geurtsen gepresenteerd en besproken met de wethouder.

Volgens de buurtbewoners liet de wethouder desgevraagd weten het belang te onderstrepen van een stedenbouwkundig verantwoorde inpassing en dat het rapport Geurtsen zou worden bestudeerd en dat met de belangen van de buurtbewoners rekening gehouden zou worden, waarop de stedenbouwkundige repliceerde met: "Laten we het niet onder stoelen of banken steken dat ik reeds een positief oordeel richting de heer Oostwegel (vergunningaanvrager) heb gegeven".

Daarbij moet bedacht worden dat de gemeente wist dat er bij de buurtbewoners geen enkel draagvlak bestond voor bouwplan d.d. 12 januari 2023 en dat deze buurtbewoners daarom voorafgaand aan het gesprek de gemeente herhaalde malen hebben verzocht om géén oordeel te geven over het plan Oostwegel, alvorens het overleg met de buurtbewoners (pas 6 weken na de aanvraag van het gesprek) had plaatsgevonden.

Daarenboven is daags vóór het overleg met de bewoners een raadsinformatiebrief verzonden, ondertekend door twee wethouders met de standpunten over de inhoud en de participatie.

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.

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?



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?

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.

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?

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.

Participatie

Op 9 juni 2021 vond een buurtbijeenkomst plaats georganiseerd door het Instituut van de kunsten en de eigenaar van het Stuersgebouw en het Kruisherhotel. Op de uitnodiging stond te lezen dat zij de buurt meer wilden betrekken bij hun activiteiten. Aanwezigen werden geïnformeerd over een mogelijke uitbreiding van het Kruisherhotel middels het betrekken van het Stuersgebouw bij het Kruisherhotel. Over nieuwbouw werd met geen woord gerept.

Dat gebeurde pas op 8 december 2021. Gevraagd werd naar de hoogte van de beoogde nieuwbouw maar daar kon de eigenaar van het Stuersgebouw nog geen duidelijk antwoord op geven.

Verbazingswekkend was dus dat de volgende ochtend in dagblad De Limburger een groot artikel stond met uitgebreide informatie over de plannen voor uitbreiding van het Kruisherhotel en de nieuwbouw van 25 meter hoog.

Op verzoek van een aantal - door het krantenartikel verontruste – buurtbewoners heeft op 16 december 2021 een herhalingsbijeenkomst plaatsgevonden.

Op 21 januari en 29 januari heeft de Oostwegel Collection z.g. “inloopdagen” gehouden. Hierbij is weinig meer informatie verschaft dan de buurtbewoners reeds in de krant hadden kunnen lezen.

Bouwplannen nauwelijks aangepast

In het overleg van 20 december is door de buurtbewoners duidelijk gesteld dat in de uitbreidingsplannen versie december 2022 nog steeds sprake is van massieve hoge nieuwbouw kort op de erfgrenzen leidend tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot en de privacy van de buurtbewoners en dat zij verdere aanpassingen wensten van de plannen.

De eigenaar van het Stuersgebouw heeft in de bespreking ermee ingestemd om in vervolgbesprekingen met serieuze aanpassingen te komen.

In het overleg van 12 januari is een aangepast plan gepresenteerd en toegelicht, waarbij door vergunningaanvragen/ eigenaar Stuersgebouw duidelijk is gesteld dat de voorgestelde aanpassingen van bouwhoogte en afstanden tot erfgrenzen belendende percelen de maximaal haalbare



aanpassingen zijn.

Echter de buurtbewoners moesten helaas constateren dat de op 12-01-2023 gepresenteerde plannen slechts marginaal afwijken van de op 20-12-2022 gepresenteerde plannen, dat er geen sprake was van de toegezegde serieuze aanpassingen en dat er derhalve bij de directe buurtbewoners nog geen enkel draagvlak bestaat voor de uitbreidingsplannen versie januari 2023.

Gezien het bovenstaande is er geen sprake van het actief betrekken van belanghebbenden middels een aantal buurtbijeenkomsten of inloopdagen, zeker niet wat de nieuwbouw betreft.

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 ?

Mislukte participatie bij diverse bouwplannen in de stad en de rol gemeente

We hebben inmiddels kunnen constateren dat veel projectontwikkelaars burgerparticipatie een verplicht nummer vinden (de goedkeuring/positief gemeentelijk advies is toch al in de zak) en dat zij de burgers niet echt goed informeren en laten reflecteren. Laat staan dat er nog iets met hun bezwaren wordt gedaan. Burgers krijgen van de projectontwikkelaar vaak te horen dat de vergunning toch al binnen is en druipen dan met de staart tussen de benen af. Ze vragen zich af waarom ze geconfronteerd worden met zo'n wassen neus, ze voelen zich bij de neus genomen, en vinden het vreemd dat de gemeente dit tolereert, zeker nu het college voor deze nieuwe periode aangeeft werk te maken van de burgerparticipatie.

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?

Vraag 8

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

Dit is de tuinmuur van de bewoners aan het Herdenkingsplein. Tegen die muur is de bouw van de hoteluitbreiding van 21 m! hoog gepland. Hotelgasten kunnen dus in alle tuinen, woon- en slaapkamers kijken. De Liberale Partij Maastricht kan zich niet voorstellen dat u deze bouw kunt goedkeuren als u daadwerkelijk tot een goede belangenafweging komt.





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?

Het gebouw van instituut van de kunsten is hoog, maar het hotel wordt nog 6 meter hoger.



Vraag 10

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

Vraag 11

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

Het wel/niet voldoen aan de gemeentelijke randvoorwaarden

U heeft op 11 februari 2022 12 randvoorwaarden gesteld (nota 21-2270WB) m.b.t. plannen van december 2021 als reactie op het eerste principe verzoek.

Op 11 februari 2022 heeft de gemeente als reactie op het ingediende principeverzoek van de Oostwegel Collection 12 randvoorwaarden geformuleerd, hetgeen is vastgelegd in een gemeentelijke nota met als referentie 21-2270WB. Uitgangspunt bij het formuleren van deze randvoorwaarden waren de uitbreidingsplannen versie december 2021. De buurtbewoners hebben een overzicht opgesteld op basis van het vergelijken van de uitbreidingsplannen december 2021 versus de uitbreidingsplannen januari 2023 op basis waarvan zij concluderen dat de gemeente bij akkoord met het principeverzoek op basis van de plannen januari 2023 - met een hoogte van ca 21m nieuwbouw op het niet openbare binnenterrein – in strijd handelt met de eigen gemeentelijke randvoorwaarden.

Vraag 12

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



Vraag 13

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

Deze binnenplaats wordt zo goed als volgebouwd. De 25 parkeerplaatsen komen te vervallen. Dat zorgt natuurlijk voor problemen in dit gebied.



Parkeerdruk

Op het binnenterrein achter het Stuersgebouw wordt nieuwbouw gerealiseerd en komen er 25 parkeerplaatsen te vervallen voor het Instituut van de kunsten. Daarnaast zal a.g.v. de uitbreiding van het Kruisherhotel de parkeerbehoefte toenemen.

Vraag 14: hoe moet de buurt dat gebrek aan al die parkeerplaatsen opvangen?

Vraag 16

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 Kruisherhotel en hoe gaat u het tekort aan parkeerplaatsen in dit gebied oplossen?

De vraag speelt destemeer 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.

Kitty Nuyts,
Namens de Liberale Partij Maastricht