



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SP en Partij voor de dieren
Mevr. Blom
Dhr. Vaessen

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen eindadvies principeverzoek
Kruisherrenhotel
BEHANDELD DOOR
M (Monique) Carta

DATUM
12 december 2023
Verz. 12 december 2023
TELEFOONNUMMER
043 350 4623

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2023.04589

E-MAILADRES
Monique.cart@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE
--

Geachte mevrouw Blom en de heer Vaessen,

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

Vraag 1:

Kan het college verklaren waarom deze, op het eerste gezicht vrij forse, ommezwaai ten aanzien van de voorliggende plannen vandaan komt? Welke ontwikkelingen hebben zich tussen mei 2022 en augustus 2023 voorgedaan die een dergelijke fundamentele verandering van inzicht verklaren?

Antwoord 1:

De afhoudende stedenbouwkundige reactie waar vaak naar verwezen wordt, was gebaseerd op het allereerste idee om een hoteltoeren van 9 lagen te bouwen. Het project heeft zich ontwikkeld 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 zoeken bij het bestaande de Stuersgebouw en de overige bebouwing rondom de Kommel, die passen bij het structuur van het gebied en het historisch dakenlandschap van de stad. Daarnaast zijn de gebouwen op grotere afstand van de belendingen gelegd. Ook is de situering van bepaalde functies binnen de gebouwen aangepast.

Vraag 2:

Kan het college verklaren waarom er in dit gesprek minder bezwaren tegen het project naar voren worden gebracht dan in de interne omgevingstafel het geval was? Waarom is de architect niet verzocht om het ontwerp aan te passen zodat het beter aan zou sluiten bij het historisch karakter van de omgeving en stedenbouwkundig beter inpasbaar zou zijn?

Antwoord 2:

In het proces zoals dat vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is gevolgd is geëxperimenteerd met de Omgevingstafel. Op basis van een wederzijds gesprek tussen gemeente en initiatiefnemer is gekeken of het initiatief passend zou kunnen zijn voor deze omgeving. Daarbij zijn de signalen uit de omgeving c.q. van omwonenden betrokken. Zowel door gesprekken als door een locatiebezoek ter plaatse. Daardoor zijn belangen van omwonenden en initiatiefnemer zelf steeds duidelijker in beeld gekomen. De architect van initiatiefnemer is meermalen gevraagd het plan nog meer aan te scherpen. Het plan waarop het eindadvies op het principeverzoek betrekking heeft



DATUM
12 december 2023

past qua schaal en maat binnen het historisch karakter van de binnenstad. In het stedenbouwkundig eindadvies op het principe verzoek wordt uitvoerig toegelicht waarom het voorliggende plan als passend wordt beoordeeld in deze omgeving.

Vraag 3:

Kan het college verklaren waarom de WMC en de afdeling stedenbouw de komst van de luchtbrug ten tijde van het eindadvies van 29 augustus 2023 positief beoordelen, terwijl de beoordelingen in de adviezen uit de jaren daarvoor negatief waren?

Antwoord 3:

De luchtbrug was in eerste instantie anders gesitueerd. De luchtbrug in het eerste plan was voorzien met een aansluiting om de hoek van de gevel naar de voorkant van het Stuersgebouw en sloot aan op de voorzijde van het Kruisherenhôtel. En was gelegen op de eerste verdieping van het gebouw. Hierover heeft de RCE zich al in 2002 negatief over uitgelaten.

Nadat voldoende inzichtelijk is gemaakt dat een ondergrondse verbinding tussen beide gebouwen, op deze plek, met een diepte van 6 meter, qua onder meer gebruik, risico voor de rijksmonumenten en kosten geen haalbare optie, is een bovengrondse verbinding door de lucht de enige haalbare oplossing gebleken. Om de impact op de beleving van de monumenten en de openbare ruimte te minimaliseren is aangestuurd op een verbinding op grotere hoogte boven de goot van het Kruisherencomplex. De nu voorgestelde verbinding leidt niet tot een onaanvaardbare vermindering van de ruimtelijke kwaliteit.

Vraag 4:

Kan het college nader toelichten waaruit die – volgens hem afdoende – herziening, die maakt dat u nu opeens wel akkoord kan gaan met de vrijwel ongewijzigde bouwplannen waar eerder nog zoveel bezwaren tegen bestonden, dan precies bestaat?

Antwoord 4:

Zie ook antwoord vraag 1. Voor de goede orde bij het eindadvies n.a.v. het principeverzoek zijn er van de zijde van het college nog de nodige aandachtspunten meegegeven die beoordeeld zullen worden in het kader van de vergunprocedure. Een totale eindbeoordeling moet aldus nog plaatsvinden. Aanpassingen welke in het ontwerp zijn gemaakt zijn onder meer gelegen in de volgende zaken: programma deels ondergronds waardoor aanpassing bouwhoogte heeft plaatsgevonden, aanpassingen bebouwing ten opzichte van belendende panden zijn teruggeschoven, waardoor zoveel mogelijk wordt tegemoetgekomen aan uitzicht en privacy, aanpassing van dakvormen waardoor bouwlagen meer in de kap worden gerealiseerd.

Vraag 5:

Waarom komt het college op basis van de minimaal aangepaste bouwplannen anno 2023 tot de conclusie dat de gebouwen 'qua maat en schaal aansluiting vinden bij het bestaande De Stuersgebouw en de overige bebouwing rond de Kommel', terwijl er feitelijk nog steeds sprake is van een toren van meer dan 20 meter hoog en daar eerder herhaaldelijk negatief over geadviseerd werd?

Antwoord 5:

Er is geen sprake meer van een 'toren' zoals in de eerdere ontwerpen nog wel het geval; er is sprake van een goothoogte van 10 meter c.q. 3 bouwlagen. Op het hoogste punt (de nok van het centrale gebouw) is de bouwhoogte 21 meter; echter dit maakt niet dat er sprake is van een toren. Wel is



DATUM
12 december 2023

sprake van steile dakvlakken waarin een deel van het programma wordt gerealiseerd. Dit is een aanpassing van het ontwerp waarmee tegemoet wordt gekomen aan de reactie van omwonenden als wel aan de stedenbouwkundige opmerkingen die in het gehele proces door de gemeente zijn aangegeven. In het stedenbouwkundig eindadvies op het principe verzoek wordt uitvoerig toegelicht waarom het voorliggende plan als passend wordt beoordeeld in deze omgeving.

Vraag 6:

Is het college met de SP van mening dat de formulering uit de raadsinformatiebrief de suggestie wekt dat er op basis van de inspraak van omwonenden grondige wijzigingen en herzieningen doorgevoerd zijn om aan hun bezwaren tegemoet te komen, terwijl uit de overige beschikbare stukken en het in het voorgaande geschetste blijkt dat die aanpassingen minimaal geweest zijn? Zo ja, waarom en welk gevolg heeft dat voor uw college? Zo nee, waarom niet en hoe verhoudt dat zich tot het algemene beginsel van behoorlijk bestuur, en met het motiverings-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel in het bijzonder?

Antwoord 6:

Nee, het college deelt deze mening niet. Er zijn als gevolg van onder meer overleg en participatie wezenlijke veranderingen doorgevoerd van het eerste ontwerp tot het ontwerp waar het eindadvies van het principeverzoek op ziet. Echter ondanks participatie, overleg en transparante besluitvorming kunnen/zullen er altijd partijen zijn die ontevreden zijn met de uitkomst van het proces. Zowel initiatiefnemers, belanghebbende organisaties als burgers kunnen dan de gang naar de rechter maken.

Vraag 7:

Kan het college nader toelichten waarom een advies van deze aard in het eerste geval een 'persoonlijke beleidsopvatting' betreft en grotendeels weggelakt wordt, maar een gelijksoortig advies van dezelfde commissie in een later stadium in volledigheid aan de Woo-verzoekers verstrekt kan worden? Vindt uw college deze gang van zaken logisch en begrijpelijk voor belanghebbenden? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dit zich tot het motiveringsbeginsel? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

Antwoord 7:

Wij hebben niet kunnen achterhalen op welke documenten deze vraag ziet door de grote hoeveelheid documenten die het dossier Kruisherhotel inmiddels omvat. Daarom kunnen wij geen specifiek antwoord geven op de vraag. In het algemeen merken wij op dat bij de beoordeling van de stukken op grond van de uitzonderingsgronden van de Wet open overheid wij kijken naar de situatie op dat moment. Het kan dus mogelijk zijn dat wij op een later moment een andere afweging maken, waardoor wij bijvoorbeeld besluiten om stukken alsnog te openbaren.

Vraag 8:

Betreft het hier gebruikelijk gemeentelijk beleid, of is dit een incidentele afweging van de betrokken medewerkers?

Antwoord 8:

Bij de aanlevering van documenten betreffende WOO is de wetgeving omtrent anonimiseren uitgangspunt.



DATUM
12 december 2023

Vraag 9:

Kan het college nader toelichten waarom het betrekken van de RCE ertoe leidt dat het ruim 3 maanden moet duren voordat de verzoekers een antwoord op hun Woo-verzoek ontvangen, terwijl de afhandelingstermijn op grond van de Woo in principe vier weken bedraagt, en eenmalig met twee weken kan worden verlengd? Vindt uw college dit getuigen van een open overheid zoals de Woo die voorschrijft? Zo ja, waarom en hoe verhoudt dat zich tot de Woo? Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

Antwoord 9:

In eerste instantie heeft het intern de nodige tijd gekost om te achterhalen of betreffende documenten in gemeentelijk bezit waren. Vervolgens is geconstateerd dat het noodzakelijk was om de RCE te betrekken om de gevraagde documenten in het Woo-verzoek te achterhalen. Dit heeft ertoe geleid dat afwikkeling binnen de termijn niet is gelukt.

Vraag 10:

Op welke datum heeft de gemeente de RCE benaderd?

Antwoord 10:

De RCE is op 4 oktober 2023 door de gemeente benaderd inzake het Woo-verzoek.

Vraag 11:

Waarom stelt het college zich op het (volgens ons betreft te rigide) standpunt dat alternatieven van derden, zeker wanneer het positief betrokken en welwillende omwonenden betreft, niet worden meegewogen bij het nemen van een principebesluit/definitief besluit?

Antwoord 11:

Mede als gevolg van het participatietraject zijn er wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp. Uiteindelijk moet het bevoegd gezag echter beslissen op een aanvraag zoals die door initiatiefnemer wordt voorgelegd. Indien een project waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. In casu is het (aangepaste) project op zichzelf aanvaardbaar en kan met het alternatief geen gelijkwaardig resultaat worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. In de brief van de architect Mecanoo van 07-04-2023 heeft Mecanoo geconcludeerd dat zij geen aanknopingspunten hebben kunnen vaststellen welke zij zouden kunnen toepassen in hun programmatisch en stedenbouwkundig ontwerp.

Vraag 12:

Is het college met ons van mening dat dat in het kader van burgerparticipatie juist wél het geval zou moeten zijn, ondanks dat het wettelijk gezien niet verplicht is? Zo ja, waarom en wat is daarvan het gevolg voor uw college? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 12:

Op het moment dat een initiatief niet voldoet aan het bestaande bindende ruimtelijke kader c.q. bestemmingsplan dan wordt het initiatief beoordeeld a.d.h.v. het vigerende beleid en worden de



DATUM
12 december 2023

belangen van derden gewogen. Indien het initiatief het bouwplan van een derde, niet zijnde de gemeente, betreft dan ligt de verantwoordelijkheid voor planoptimalisatie en aanpassingen om te voldoen aan het beleid, en in het kader van participatie, bij initiatiefnemer en zijn/haar adviseurs. Indien het een grotere gebiedsontwikkeling betreft of het opnieuw vaststellen van het ruimtelijk kader in een buurt/gebied dan ligt het voor de hand, dat de gemeente zelf een meer actieve rol neemt. In beide gevallen zullen door belanghebbenden aangedragen alternatieven als onderdeel van de participatie door de leidende partij (initiatiefnemer dan wel gemeente) op hun merites beoordeeld moeten worden. Daaruit volgen dan al dan niet aanpassingen of optimalisaties van het plan.

De uiteindelijke belangenweging op het eindplan vindt plaats door het college van B en W en wordt afhankelijk van de zwaarte van de ontwikkeling aan uw Raad voorgelegd.

In dit specifieke geval, het principeverzoek "uitbreiding Kruisherhotel", werd gestart als proefproject in het kader van de aankomende omgevingswet, waarbij participatie niet als een verplichting wordt voorgeschreven.

Het tot op heden doorlopen participatietraject wordt als positief beoordeeld op basis van de meerdere, inhoudelijke contactmomenten, die zowel fysiek alsook schriftelijk tussen de gemeente en de betrokken partijen alsook tussen de betrokken partijen onderling, hebben plaatsgevonden.

Een objectieve en zorgvuldige afweging van alle belangen ligt aan de basis van het positief principebesluit dat naar het oordeel van het college van B&W het algemeen belang en de ontwikkeling van (het stadscentrum van) Maastricht maximaal dient.

Participatie heeft zoals ook bedoeld in de Leidraad bijgedragen aan een verbeterde kwaliteit van het ontwerp en een verbeterde inpassing in de omgeving; het is echter niet zo dat als gevolg van participatie tegemoet kan of moet worden gekomen aan alle wensen van omwonenden. Dat is niet het doel van participatie.

Vraag 13:

Is het college bereid om een meer faciliterende en leidende rol te nemen in de organisatie van oprechte en vroegtijdige burgerparticipatie bij grootschalige of anderszins ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld door het grondig herzien van het participatiebeleid in dezen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 13:

Ja, na aanleiding van verschillende Benen op Tafelsessies met uw raad over participatie in het fysieke domein, hebben wij eind vorig jaar een aantal [aanvullende afspraken gemaakt over participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen](#). Eén daarvan ging hierover. Er is namelijk afgesproken dat wij bij grote en naar verwachting gevoelige initiatieven, in de gevallen waarbij we merken dat de initiatiefnemer de participatie niet of niet voldoende oppakt, we de initiatiefnemer ondersteunen en waar nodig samen optrekken in het participatietraject. Let wel: wij gaan de participatie als gemeente niet volledig overnemen, en de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van participatie blijft bij de initiatiefnemer. Zoals dat wettelijk gezien (nu en straks onder de Omgevingswet) is vastgelegd.

Deze – en de andere aanvullende afspraken – worden al wel toegepast, maar zijn nog niet verwerkt in de participatieleidraad ruimtelijke ontwikkelingen of ons gemeentelijk participatiekader. Ons voorstel is om dat na de evaluatie van de participatie in het fysieke domein wel te doen. (Deze evaluatie stond oorspronkelijk gepland voor het Domein Fysiek op 14 november, maar is vanwege drukte op de raadsagenda verschoven naar 16 januari (voor zowel de raadsleden van Domein Algemene Zaken als Domein Fysiek).)



DATUM
12 december 2023

Vraag 14

Is het Kommelplein nog steeds in gemeentelijk eigendom? Zo nee, wanneer is dit overgedragen aan de nieuwe eigenaar?

Antwoord 14:

Ja, het Kommelplein is nog altijd eigendom van de gemeente.

Vraag 15

Kan het college meer inzicht verschaffen in de overeenkomsten en afspraken die er bestaan tussen de gemeente en de eigenaar van het Kruisherhotel ten aanzien van het gebruik en de gebruiksrechten van het Kommelplein, en meer specifiek ten aanzien van het aldaar parkeren?

Antwoord 15:

In 2008, presenteerde de toenmalige wethouder Ruimtelijke Ordening het ontwerp voor de voormalige parkeerplaats bij het Kruishercomplex, sinds enkele jaren een hotel van de Oostwegelgroep.

Met de ondernemer werd bij de planontwikkeling voor het vervallen voormalige klooster afgesproken dat het Kommelplein autovrij zou worden en opnieuw zou worden ingericht. Vanwege geldgebrek duurde het jaren voor er een voorstel lag waar omgeving, Oostwegel en gemeente het eens over waren.

Het plein heeft, in het ontwerp van onze landschapsarchitect, een groen aanzicht gekregen: buxusslingers met bloembedden. Daartussen kwam de, van de Entre-deux verplaatste, bronzen paardentorso van kunstenaar Sproncken als blikvanger van de omgeving.

De toenmalige aanvrager heeft zich toen bereid verklaard om het groenonderhoud en het schoonhouden van het plein voor zijn rekening te nemen. Het werk wordt gedaan door personeel van de Maastrichtse Toeleverings Bedrijven, dat ook de tuin bij het Kruisherhotel onderhoudt.

In het kader van de groene herinrichting van het Kommelplein zijn afspraken gemaakt over de minimale ruimte die benodigd was voor het voorrijden / laden en lossen ten behoeve van het Kruisher hotel. Het vrijmaken van stedelijk bezoekersparkeren op het oorspronkelijke plein cq. het opheffen van het parkeerterrein werd nadrukkelijk gesteund door de gemeente zelf om zo de kwaliteit van openbare ruimte in de binnenstad te vergroten. Ook nu nog is dit streven actueel; vergroenen door minder straatparkeren.

Vraag 16

Waarom is ervoor gekozen om een openbare parkeerplaats in gemeente-eigendom, die een aanzienlijke opbrengst in parkeerinkomsten genereerde voor de stad, op verzoek van een hotelier autovrij te maken en te doen afsluiten met een slagboom? Kan uw college aangeven hoeveel de gemeente jaarlijks misloopt qua parkeergelden aan het Kommelplein?

Antwoord 16:

We lopen geen inkomsten mis qua parkeergelden Kommelplein want er zijn geen parkeergelden beraamd.



DATUM
12 december 2023

Vraag 17:

Kan het college nader schetsen hoe het Kruisherhotel voornemens is om de vereiste parkeerplaatsen te realiseren? Gebeurt dat op eigen terrein, zoals het uitgangspunt van de *Parkeernota 2021* is, of zal er gebruikt gemaakt worden van nabijgelegen parkeergarages?

Antwoord 17:

De aanvraag wordt in zijn totaliteit bekeken en getoetst aan het facetbestemmingsplan Parkeren en de daarbij behorende Nota parkeernormen 2021. De aanvrager heeft aangegeven gebruik te maken van de parkeergarage van complex Lenculenhof (Parkeergarage Lenculenhof bestaat uit 250 parkeerplaatsen), waar het huidige hotel nu ook al de parkeerplaatsen heeft. De extra benodigde parkeerplaatsen zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst met woningcorporatie Servatius. Conform het vigerende mobiliteitsbeleid heeft het optimaal gebruik maken van bestaande parkeervoorzieningen de voorkeur boven het realiseren van nieuwe garages in de binnenstad.

Vraag 18:

Indien gebruik wordt gemaakt van nabijgelegen parkeergarages, zijn de benodigde parkeerplaatsen dan gegarandeerd voor een termijn van tien jaar, zoals vereist wordt in de *Parkeernota 2021*?

Antwoord 18:

Ja, de overeenkomsten dienen te worden overlegd met een termijn van minimaal 10 jaar.

Vraag 19:

Hoe wordt voorzien in de benodigde parkeercapaciteit voor de bezoekers van het restaurant en de feestzalen?

Antwoord 19:

De aanvrager heeft in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat de benodigde parkeerplaatsen voor het totaalplan inclusief restaurant zijn voorzien in de parkeergarage Lenculenhof.

Vraag 20:

Hoeveel parkeerplaatsen komen te vervallen als gevolg van het uitbreidingsproject, en hoe worden deze parkeerplaatsen gecompenseerd binnen het projectplan?

Antwoord 20:

De parkeerplaatsen van de academie vervallen, de functie van dit gebouw vervalt immers ook. Op basis van de Maastrichtse parkeernormen en onderscheid makend tussen het huidige hotel en restaurant, en de uitbreiding met extra kamers, restaurantoppervlakte en multifunctionele accommodatie, blijkt dat de totale parkeerbehoefte van het hotel na uitbreiding 78 parkeerplekken bedraagt. Initiatiefnemer heeft reeds 62 parkeerplaatsen gehuurd van woningcorporatie Servatius in de parkeerkelder van complex Lenculenhof in de nabijgelegen Abtstraat.



DATUM
12 december 2023

De huur van de overige 16 benodigde parkeerplaatsen in complex Lenculenhof is vastgelegd in een intentieovereenkomst met woningcorporatie Servatius waarin de toekomstige huur is vastgelegd. Deze intentieovereenkomst wordt voordat het pand in gebruik wordt genomen omgezet in een definitieve overeenkomst.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

en

Hoogachtend,

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

Schriftelijke vragen