



Partij voor
de Dieren

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 10-11-2023
No. 2023.04589
Portefeuillehouder: Mackus / Bastiaens
Team: Veiligheid & Leefbaarheid**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 10 november 2023

Betreft: Schriftelijke vragen SP en de PvdD over de totstandkoming van het positief eindadvies op het principeverzoek Kruisherhotel en aanverwante zaken.

Geacht college,

Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief over het 'Eindadvies principeverzoek Kruisherhotel van 4 september 2023, het bestuderen van de Woo-stukken inzake dit dossier, en een gesprek tussen onze fractie en de omwonenden van het project, is een aantal vragen gerezen over de totstandkoming van het positieve eindadvies op het principeverzoek van de Oostwegel Collection. Eveneens zijn er vragen gerezen over burgerparticipatie op het gebied van ruimtelijke ordening, de omgang met de Woo-verzoeken die door de omwonenden zijn ingediend ten aanzien van deze casus, het gebruik van het parkeerterrein dat bij het hotel gelegen is en de afspraken die dienaangaande bestaan tussen de gemeente en de eigenaar van het Kruisherhotel. Deze vragen zullen in het navolgende, voorzien van nadere toelichting waar nodig, uiteen worden gezet.

Gemeentelijke ommeswaai op de inhoudelijke beoordeling van het principeverzoek

Blijkens de tijdlijn die door de omwonenden is opgesteld inzake dit dossier, werd op 16 maart 2021 door de verzoeker een initiatiefplan ingediend voor nieuwbouw waarvan het hoogste punt 26 meter hoog was. Tijdens een bespreking van het plan door de interne gemeentelijke omgevingstafel op 21 april 2021 is aldaar allereerst tot de conclusie gekomen dat een verdere sterke verdichting van het binnenterrein niet passend is. Nieuwbouw in carrévorm van 2 á 3 lagen zou eventueel bespreekbaar zijn, mits zorgvuldig ingepast en rekening houdend met de belangen van de directe omgeving. Deze conclusies zijn de verzoeker toegezonden als richtlijn voor een eventueel in te dienen principeverzoek.

Vervolgens is door de verzoeker op 10 november 2021 een principeverzoek ingediend voor nieuwbouw waarvan het hoogste punt 25 meter hoog was, ondanks het eerder door de interne gemeentelijke omgevingstafel meegegeven advies. De omgevingstafel komt tijdens een bespreking op 21 december 2021 opnieuw tot de conclusie dat de hoogte van de voorgenomen nieuwbouw niet acceptabel is, dat het plan moet worden aangepast, en dat het aan de architect is om met een nieuw

ontwerp te komen. Ook komt de omgevingstafel opnieuw tot de conclusie dat de acceptabele hoogte van een eventuele nieuwbouw 2 á 3 lagen behelst.

Ook op 11 februari 2022 en 2 mei 2022 komt de gemeente na een inhoudelijke beoordeling tot de conclusie dat het nieuw in te passen grootschalige volume van de nieuwbouw te kolossaal van omvang is en te nadrukkelijk aanwezig zou zijn in de historische binnenstad. Ook concludeert de gemeente dat de belangen van de direct omwonenden onevenredig worden aangetast door een te hoge nokhoogte. De gemeente verzoekt de verzoeker nadrukkelijk om de nokhoogte met 5 tot 10 meter terug te brengen.

Op basis van het in het voorgaande geschetste tijdspad en de herhaaldelijke conclusies van de gemeente, wekt de verbazing dat op 29 augustus 2023 een positief eindadvies van het college volgt over de voorliggende plannen. Het college gaat daarin onder andere akkoord met een (aangepaste) hoogte van 21 meter van een gebouw dat bestaat uit zes bouwlagen, met daarbij enkel de opmerking dat een tot 15 meter verlaagde nok van de zuidelijke bouwvleugel zou helpen op het gebied van meer lichttoetreding.

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?

Op 19 januari 2022 vond er binnen de gemeentelijke externe omgevingstafel een gesprek plaats tussen de indiener van het principeverzoek, de architect die de voorgenomen nieuwbouw ontworpen heeft en de gemeente. Blijkens het gespreksverslag wordt er door de gemeente te kennen gegeven dat de hoogte van de nieuwbouw een stap te ver is. Voor het overige wordt weinig gerept over een eventueel wel aanvaardbare hoogte van de nieuwbouw en wordt niet verzocht om een nieuw ontwerp.

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?

Ook tegen de voorgenomen luchtbrug tussen het Kruisherrenhotel en de nieuwbouw is door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) meermaals negatief geadviseerd. Dit onder andere omdat de voorgestelde stedenbouwkundige ingreep niet in de binnenstad van Maastricht zou passen en de luchtbrug op grond van het beschermde stadsgezicht bezien niet voorstelbaar zou zijn. Eerder bestonden ook bij de gemeentelijke Welstands- en Monumentencommissie (hierna: WMC) en andere inhoudelijke beoordelaars grote bezwaren tegen de komst van de voorgenomen luchtbrug. Blijkens het eindadvies adviseren de WMC en de afdeling stedenbouw in augustus 2023 wél positief over de komst van de luchtbrug.

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?

In de raadsinformatiebrief van 5 september 2023 dat het positieve eindadvies op het principeverzoek inzake de uitbreiding van het Kruisherhotel behelst, stelt het college dat op basis van gesprekken met en *input* van de omwonenden de plannen afdoende zouden zijn 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.’*¹

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?
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?
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?

De omgang met de door de omwonenden ingediende Woo-verzoeken

Op 25 september 2022 wordt door de WMC van de gemeente Maastricht geadviseerd over de bouwplannen. Dat advies is door de omwonenden verkregen via een Woo-verzoek, maar blijkt grotendeels weggelakt omdat het een ‘persoonlijke beleidsopvatting’ zou betreffen.² Echter, op 21 juli 2023 wordt een nieuw advies uitgebracht door de WMC. Ook dit advies is door de omwonenden verkregen, maar ditmaal volledig inzichtelijk.

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?³ Zo nee, waarom niet en wat is daarvan het gevolg voor uw college?

¹ Raadsinformatiebrief Eindadvies principeverzoek Kruisherhotel, 5 september 2023, 2023.03583, p. 3.

² Art. 5.2 lid 2 Woo.

³ Art. 3:46 Awb.

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

Op 3 november 2023 verscheen op RTV Maastricht het bericht⁴ dat de gemeente verzuimd heeft om tijdig te reageren op het Woo-verzoek dat op 3 augustus 2023 ingediend is door de betrokken omwonenden. Pas na ruim drie maanden wordt aan verzoekers de gevraagde informatie verstrekt. Dit terwijl na een Woo-verzoek de gevraagde informatie binnen maximaal zes weken verstrekt dient te worden.⁵ In reactie op dit bericht geeft de gemeente te kennen dat het langer geduurd heeft dan gehoopt omdat 'de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed betrokken moest worden hierbij.' Echter, het deel van het Woo-verzoek waarbij de RCE betrokken zou moeten worden is beperkt. Ook geeft de gemeente toe dat zij helaas verzuimd heeft om de verzoekers tijdig in kennis te stellen van de vertraging.

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?

10. Op welke datum heeft de gemeente de RCE benaderd?

Burgerparticipatie inzake ruimtelijke ordening

De zich verenigd hebbende omwonenden hebben zich reeds in een vroeg stadium bewonderenswaardig redelijk opgesteld ten aanzien van de ontwikkelingen ten aanzien van het Kruisherhotel. Zij keren zich dan ook niet ten principale tégen een ontwikkeling van het gebied, maar wél tegen de wijze waarop die eruit dient te komen zien. Om die reden hebben zij een oud-hoofdstedenbouwkundige van de gemeente Maastricht gevraagd om een stedenbouwkundig verantwoorde bouwcontour voor het binnenterrein achter het De Stuersgebouw op te stellen ten behoeve van het komen tot een ontwikkeling die recht doet aan het historische karakter van de locatie, en die goed stedenbouwkundig goed inpasbaar is in de omgeving. Nadien is gebleken dat de bouwcontour van de stedenbouwkundige die door de omwonenden ingeschakeld is vrijwel volledig tegemoet aan de bezwaren die in een eerder stadium bij alle betrokken gemeentelijke instanties bestonden tegen de voorgenomen nieuwbouw.

Echter, in reactie op het rapport dat op eigen initiatief van de omwonenden tot stand gebracht is, stelt het college in de raadsinformatiebrief van 4 september 2023 dat '(...) alternatieven van derden niet worden meegewogen bij het nemen van een principebesluit/definitief besluit.'⁶ Daarom biedt deze casus een mooie inkijk in hoe oprechte burgerparticipatie inzake ruimtelijke ontwikkeling ook vorm

⁴ <https://rtvmaastricht.nl/nieuws/artikel/omwonenden-kruisherhotel-naar-de-rechter-gemeente-weigert-informatie-te-verschaffen>.

⁵ Art. 4.4 leden 1 en 2 Woo.

⁶ Raadsinformatiebrief Eindadvies principeverzoek Kruisherhotel, 5 september 2023, 2023.03583, p. 3.

zou kunnen krijgen binnen onze gemeente, en doet het standpunt van het college geen recht aan de waardevolle inspanningen van de omwonenden.

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?
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?
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?

Huidige en toekomstige parkeergelegenheid Kruisherhotel

Tot de komst van het Kruisherhotel in september 2005 was het Kommelplein een openbaar parkeerterrein. Op verzoek van de eigenaar van de Oostwegel Collection is het Kommelplein door de gemeente op een gegeven moment autovrij gemaakt, waarna het plein grotendeels in gebruik genomen is door het Kruisherhotel als parkeerterrein ten behoeve van het hotel. Vervolgens komt de gemeente in 2020 met het Kruisherhotel overeen dat parkeren op slechts acht parkeerplaatsen rondom het Kruishercomplex is toegestaan, en enkel kortdurend. De praktijk van alledag rondom het Kommelplein laat echter zien dat er veelal aanzienlijk meer dan acht auto's langdurig geparkeerd worden op het plein.

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

Door de voorgenomen nieuwbouw worden er 52 nieuwe hotelkamers gecreëerd binnen een qua verkeersbewegingen reeds vrij druk stuk binnenstad. Blijkens de *Parkeernota 2021* zou het Kruisherhotel, dat een vijfsterrenhotel is, over 2.7 parkeerplaatsen per tien kamers moeten (gaan) beschikken. Dat betekent dat het hotel minimaal 14 parkeerplaatsen extra moet realiseren voor hotelgasten. Daarnaast dienen parkeerplekken te worden gerealiseerd ten behoeve van de bezoekers van het restaurant (capaciteit 100 personen) en bezoekers van de feestzalen (capaciteit 150 personen). Uitgangspunt daarbij is, wederom op basis van de *Parkeernota 2021*, dat 'de parkeereis op



Partij voor
de Dieren

eigen terrein wordt opgelost.' (p. 11). Bovendien komen de huidige 25 parkeerplaatsen op het achterterrein van het De Stuersgebouw te vervallen. Waarschijnlijk komen ook de openbare parkeerplaatsen in de Kruisherengang te vervallen en mogelijk ook de openbare parkeerplaatsen op de Kommel. Deze vervallende parkeerplaatsen zullen binnen het project gecompenseerd moeten worden.

17. Kan het college nader schetsen hoe het Kruisherenshotel 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?
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*?
19. Hoe wordt voorzien in de benodigde parkeercapaciteit voor de bezoekers van het restaurant en de feestzalen?
20. Hoeveel parkeerplaatsen komen te vervallen als gevolg van het uitbreidingsproject, en hoe worden deze parkeerplaatsen gecompenseerd binnen het projectplan?

Hoogachtend,

Stephanie Blom
SP

Jules Vaessen
Partij voor de Dieren