

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 05-02-2024
No. 2024-00473 (Raad)
No. 2024-00474 (CERK)

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: maandag 5 februari 2024 13:58

Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: Aanvullende documentatie Domeinvergadering Fysiek - 6 februari 2024

Beste,

Graag stuur ik u bijgaande aanvullende documentatie t.b.v. de Domeinvergadering Fysiek morgen, dinsdag 6 februari 2024, om 17:30.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet, / Warm wishes,

5.1.2e 5.1.2e

Executive Assistant to Camille Oostwegel

5.1.2e



Oostwegel Collection
Hotels & Restaurants

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

The Netherlands
oostwegelcollection.nl

[LinkedIn](#)
[Newsletter](#)
[Collection Magazine](#)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1

5.1.2e

HOTELS & RESTAURANTS

OOSTWEGEL
COLLECTION[®]

Informatiedocument Oostwegel Collection

Document ten behoeve van de Domeinvergadering Fysiek d.d. 6 februari 2024,
informatiesessie uitbreiding Kruisherrenhotel



Oostwegel Collection
Villa Casa Blanca
St. Gerlach 70
6301 JD Valkenburg aan de Geul

5.1.2
e 5.1.2e

IBAN:
BIC:
KVK:
BTW:

5.1.2e

Samenvatting

Een nieuw stuk Maastricht, midden in het centrum, dat een grote aantrekkingskracht uitoefent op mensen uit de hele wereld. Maar ook een stuk stad waar Maastrichtenaren zelf graag komen. Een ambitie die wij met volle overtuiging willen en ook kunnen waarmaken. De herontwikkeling van het Stuersgebouw is de kans om dit unieke stuk stad verder te ontwikkelen.

Het versterken van de hotelfunctie past in het vergroten van de dynamiek van de binnenstad. Het projectgebied behoort tot het gemeentelijk gebiedsprofiel 'Stedelijk gebied'. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. Ook de provincie geeft de voorkeur aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie. De uitbreiding van het Kruisherhotel vindt deels plaats in het Rijksmonumentale Stuersgebouw. Daarmee krijgt dit leegkomende gebouw een nieuwe functie en is het voortbestaan van het pand verzekerd.

Met de uitbreiding van het Kruisherhotel kan een extra aantal kamers worden toegevoegd aan een bestaand concept dat zich in de Maastrichtse markt meer dan bewezen heeft. De uitbreiding aan de bovenkant van de markt speelt nadrukkelijk in op de wensen van zowel het MECC, Maastricht Convention Bureau en Maastricht Marketing. Het huidige Kruisherhotel Maastricht heeft, ondanks zijn sterke positie in de markt, als vijfsterrenhotel echter (te) beperkte faciliteiten om op de lange termijn succesvol te blijven. Het aantal kamers dat kan worden geboden is nogal eens te klein. Ook vergader- en F&B- faciliteiten zijn relatief beperkt en het hotel zou een veel sterkere positie op de markt kunnen neerzetten met een uitbreiding van de beschikbare faciliteiten.

Het planontwikkelingstraject is drie jaar geleden opgestart in samenspraak met de gemeente Maastricht, de afdeling Cultureel Erfgoed, de Welstand en Monumentencommissie, de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed, omwonenden, opdrachtgever en adviseurs. In deze periode is het plan steeds verder ontwikkeld, mede aan de hand van opmerkingen, ideeën en een tiental buurtconsultaties. In meerdere stappen zijn de nokhoogtes van het pand verlaagd, de dakstructuur verfijnd, de afstanden tot de erfgrans vergroot, aantal en posities ramen verminderd en programmatische aanpassingen gedaan. Van een toren met uitzicht over de binnenstad naar een complex van gebouwen met afwisselende goot- en nokhoogtes en steile dakvlakken. Het overlegproces en belangenafweging is daarmee in onze ogen zeer zorgvuldig gevoerd. Op basis van interne beleidstoetsing, wordt door het college van de gemeente Maastricht geconcludeerd dat er in principe medewerking kan worden verleend aan de plannen tot uitbreiding van het Kruisherhotel.

Een aantal omwonenden heeft een vragenlijst gericht aan de aan de domeinvergadering fysiek d.d. 6 februari a.s. deelnemende raadsleden met het verzoek deze vragen tijdens de vergadering aan de orde te stellen. Omdat we betrokken zijn en bekend zijn met de materie, geven wij graag onze reactie op de betreffende vragen. We benadrukken hierbij dat het gaat om onze eigen reactie op de betreffende vragen.

Voorwoord

Stelt u zich eens voor: een nieuw stuk Maastricht, midden in het centrum, dat een grote aantrekkingskracht uitoefent op mensen uit de hele wereld. Maar ook een stuk stad waar Maastrichtenaren zelf graag komen. Een ambitie die wij met volle overtuiging willen en ook kunnen waarmaken.

Ons familiebedrijf heeft een aantal jaren geleden, zoals bij u bekend, al zijn oog laten vallen op de Sociëteit de Stuers, gelegen tegenover het Kruisherhotel. Dit gebouw wordt op dit moment gebruikt door het Maastricht Institute of Arts.

In de bouwhistorische verkenning staat het 'Stuersgebouw' als volgt omschreven: 'De Sociëteit de Stuers is van zeer groot cultuurhistorisch belang als uitdrukking van een culturele, sociale en typologische ontwikkeling en vanwege de innovatieve waarde.' Deze voorgaande zin staat ons als familiebedrijf op het lijf geschreven! Met dit prachtige gebouw willen wij het huidige Kruisherhotel uitbreiden met een programma dat het 'vijfsterrengevoel' naar een nóg hoger niveau tilt.

Wij willen samen met het Maastricht Institute of Arts het gebied rond de Kommel zodanig vormgeven, dat zowel bewoners als bezoekers van de stad zich, zowel bewust als onbewust, geroepen voelen om dit gebied (opnieuw) te komen ontdekken. Er gaat spontaan cohesie ontstaan. Eigenlijk het gevoel van een erf en dat midden in het bruisende hart van de stad.

Een dergelijke ambitie realiseer je niet zomaar. Wij hebben de wereldberoemde architect **5.1.2e** **5.1.2e** van Mecanoo Architecten in de arm genomen om het project samen met ons te gaan vormgeven. **5.1.2e** **5.1.2e** heeft een bijzondere relatie met de plek, aangezien ze begin jaren 90 de woningen aan het Herdenkingsplein ontworpen heeft. In de loop der jaren heeft ze als architect naam gemaakt met prijswinnende projecten in onder andere New York, Kaohsiung (Taiwan), Birmingham, Delft en Houthem-St. Gerlach.

Mooie en passende architectuur is zeer belangrijk, maar uiteindelijk kan alleen een goed concept met de juiste vakmensen gebouwen tot leven brengen. Om écht te zorgen dat lokale, nationale en internationale gasten hun weg gaan vinden naar deze unieke plek, gaan we een heel nieuw en uniek restaurantconcept ontwikkelen. Dit is echt een spectaculaire stap, zowel voor de stad Maastricht als gastronomisch centrum, als voor ons familiebedrijf.

Ten laatste informeer ik u ook over het feit dat wij het hoofdkantoor van Oostwegel Collection verhuizen van Houthem-St. Gerlach naar Maastricht. We gaan nieuwe werkplekken creëren, die helemaal toegespitst zijn op het (samen)werken van de toekomst. In totaal zullen plusminus 25 medewerkers van ons hoofdkantoor vanuit Maastricht richting gaan geven aan het familiebedrijf.

Hoogachtend,

5.1.2e **5.1.2e**, Eigenaar & Algemeen Directeur

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Voorwoord.....	3
Inhoudsopgave.....	4
1. Projectbeschrijving – kwaliteiten voor de stad en de provincie.....	5
2. Planontwikkeling.....	8
3. Overleg met omwonenden.....	11
4. Reactie Oostwegel Collection op vragenlijst omwonenden met kenmerk 'Domeinvergadering Fysiek Uitbreiding Kruisherhotel 06-02-2024: Vragen'	13
5. Tot slot.....	18

Bijlagen

Bijlage 1	Uitbreiding Kruisherhotel De Stuers _210008QS(1).pdf
Bijlage 2	Toets kruisheren_de stuers-april 2021.pdf
Bijlage 3	Reactie gem Kruisherengang 12_20220211.pdf
Bijlage 4	Advies Stedenbouw_nov2021.pdf
Bijlage 5	Flyer Verdich klein binnenterr door nieuwbouw Kruisherhotel.pdf
Bijlage 6	Flyer correctie Verdicht binnenter Kruisheren.jpg
Bijlage 7	reactie op doc 'bijdrage_bewoners_-_Domein.jpg

1. Projectbeschrijving – kwaliteiten voor de stad en de provincie

Omdat de ontwikkeling niet binnen het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd, dient een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan te worden verleend. Ook vereist is dat uw gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. In de door Arcadis opgestelde ruimtelijke onderbouwing is de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen hotelontwikkeling vanuit verschillende invalshoeken toegelicht. Voor een uitgebreidere toelichting, verwijzen wij u graag naar deze onderbouwing. Nu volgend lichten we de kernpunten toe.

Maastricht is een historisch gegroeide stad. De historische stad toont nog altijd de sporen van de eerste en de tweede omwalling waartussen veel religieuze gebouwen met hun tuinen werden aangelegd. Daarbij is de historische bebouwing in Maastricht kenmerkend ten opzichte van de meeste andere historische steden in Nederland. Het dakenlandschap van Maastricht wordt voornamelijk gevormd door langskappen in plaats van dwarskappen, zoals in de meeste andere steden. Het stratenpatroon is wisselend van goothoogte en kent hoogteaccenten door de enorme kapvormen of verscholen hoogbouw achter de bebouwing aan de straat. Het daklandschap van Maastricht vormt de inspiratiebron voor het bouwvolume om het potentieel van het Stuersgebouw te benutten en de transformeren naar een hotel.

De laatste verbouwing van het Kruisherenklooster was midden jaren 2000, toen de kerk en het klooster werden omgebouwd tot het Kruisherenhotel. Dit resulteerde in een unieke ervaring en een nieuwe bestemming in de stad. De herontwikkeling van het Stuersgebouw is de kans om dit unieke stuk stad verder te ontwikkelen. Het versterken van de hotelfunctie past in het vergroten van de dynamiek van de binnenstad. Daarbij is nadrukkelijk aandacht besteed aan de monumentale waarden van het Stuersgebouw en de directe omgeving.

De voorgestelde uitbreiding is een logische voortzetting van het Stuersgebouw. Door de zuid- en noordvleugel te verlengen ontstaat op natuurlijke wijze een uitbreiding van het Stuersgebouw en ontstaat een logische verbinding met de aanbouw op het binnenterrein en de functies in het pand aan de Calvariestraat. De dakhoek en de hoogte van de lage en hoge dakgoten van het Stuersgebouw zijn richtlijnen voor het volume van de uitbreiding in combinatie met de gewenste opzet voor de nieuwe functies van het hotel. De maximale nokhoogte van het hoofdvolume is 20,82 meter.



Het projectgebied behoort tot het gemeentelijk gebiedsprofiel 'Stedelijk gebied' en grenst direct aan de 'Levendige route bestaand' (Calvariestraat) en het 'Levendig gebied bestaand' dat als een rand rond het centrum is gelegen. Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. De direct aangrenzende Calvariestraat is een (aanloop)straat die het dynamische centrum met ontmoetingsplekken in buurt verbindt. Er liggen aan deze route van oudsher publiek aantrekkende functies in combinatie met wonen. Deze straten stimuleren ontmoeting en dragen bij aan het gewenste woonmilieu van stedelijk wonen met dynamiek om de hoek.

In de provinciale terminologie is het projectgebied gelegen in de zonering 'Stedelijk centrum'. Behoud en versterking van de vitaliteit van de stedelijke centrumgebieden is hier het uitgangspunt. De centra zijn belangrijke ontmoetingsplaatsen. Een levendig karakter met internationale allure, een sterke menging van functies en een uitstekende bereikbaarheid zijn belangrijk. De provincie Limburg zet in op een excellent vestigingsklimaat met een sterke economische structuur. De vrijetijdseconomie vormt een van de economische pijlers in Limburg. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. De provincie kiest voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Daarbij geeft de provincie de voorkeur aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie omdat deze herbenutting bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende gebouwen zelf, maar ook aan het behoud of verbeteren van het woon- en leefklimaat in de steden en dorpen waar dit aan de orde is. De uitbreiding van het Kruisherhotel vindt deels plaats in het Rijksmonumentale Stuersgebouw. Daarmee krijgt dit leegkomende gebouw een nieuwe functie en is het voortbestaan van het pand verzekerd.

De uitbreiding van het Kruisherhotel Maastricht wordt bijzonder kansrijk geacht omdat een extra aantal kamers wordt toegevoegd aan een bestaand concept dat zich in de Maastrichtse markt meer dan bewezen heeft en zelfs een leidende rol kan worden toebedeeld. De uitbreiding aan de bovenkant van de markt speelt nadrukkelijk in op de wensen van zowel het MECC, Maastricht Convention Bureau en Maastricht Marketing.

Het huidige Kruisherrenhotel Maastricht heeft, ondanks zijn sterke positie in de markt, als vijfsterrenhotel echter (te) beperkte faciliteiten om op de lange termijn succesvol te blijven. Het aantal kamers dat kan worden geboden is nogal eens te klein. Ook vergader- en F&B-faciliteiten zijn relatief beperkt en het hotel zou een veel sterkere positie op de markt kunnen neerzetten met een uitbreiding van de beschikbare faciliteiten. Ook vanuit de vraagzijde is aangegeven dat hieraan behoefte bestaat.

5.1.2_e 5.1.2e Managing Director MECC Maastricht:

'De uitbreiding van het Kruisherrenhotel Maastricht is van groot belang voor de aantrekkingskracht van zakelijk congresstoerisme. Op dit moment is het aanbod op vijfsterrenniveau te beperkt en daarom juichen wij de uitbreiding van het hotel zeer toe. Voor ons is het bewezen trackrecord in kwaliteit en professionaliteit van een betrouwbare partner als Oostwegel Collection ook van groot belang'.

5.1.2e 5.1.2e Directeur Maastricht Marketing:

'Maastricht is een geweldige plek om te wonen, werken, studeren en investeren. Een plek waar betekenisvolle ontwikkelingen gaande zijn. Een illustratief voorbeeld hiervan is het ambitieuze initiatief om het Kruisherrenhotel Maastricht verder te ontwikkelen. Met deze plannen bouwt Oostwegel Collection actief mee om onze stad van het goede leven nog meer inhoud, vorm en richting te geven naar de toekomst. 5.1.2e 5.1.2e is in mijn ogen een inspirator en motivator voor zijn medewerkers, leveranciers en partners en is bovendien een fervent pleitbezorger voor het duurzaam behoud van ons rijke culturele erfgoed, zowel binnen de stad als in de regio'.

2. Planontwikkeling

Naar aanleiding van het door **5.1.2e** **5.1.2e** geïnitieerde plan om het monumentale Stuersgebouw te herontwikkelen tot hotel hebben vanaf 2021 met regelmaat overleggen met medewerkers van o.m. de verschillende diensten ruimte, ontwikkeling en economie van de gemeente Maastricht (diensten gemeente Maastricht) en de buurtbewoners plaatsgevonden.

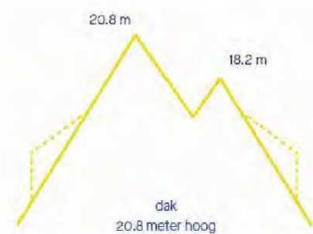
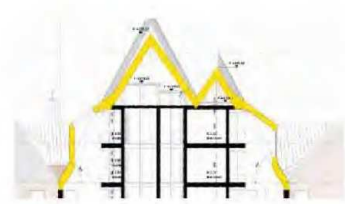
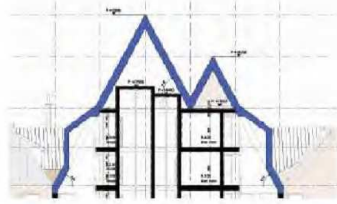
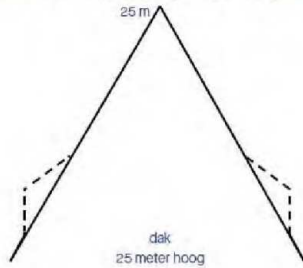
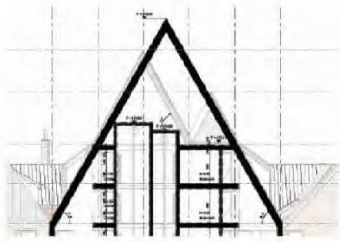
In april 2021 hebben de verschillende diensten met een eerste interne omgevingstafel hun licht laten schijnen over het eerste planvoornemen. In een eerste, enkel voor intern gebruik opgesteld advies luidde de voornaamste conclusie dat 'de intenties 'stad maken' sterk werd gewaardeerd, werd de uitwerking / het plan (de toren) stedenbouwkundig negatief beoordeeld, en geadviseerd om andere alternatieven uit te breiden in bestaande gebouwen te overwegen, i.p.v. sterke verdichting van het binnenterrein'.

Na het indienen van het principeverzoek in november 2021 waarin de adviezen vanuit de eerste omgevingstafel werden meegenomen, hebben de verschillende diensten in een tweede omgevingstafel het principeverzoek geanalyseerd. In een tweede, nu ook voor extern gebruik opgesteld advies luidde de voornaamste conclusie dat 'de intenties 'stad maken' sterk werd gewaardeerd, werd de uitwerking / het plan (uitbreiding met 'stedelijk dak') en de herinrichting Kruisherengang stedenbouwkundig positief beoordeeld en de te hoge nokhoogte diende tussen 5 en 10 meter teruggebracht te worden'.

Door stedenbouwkundig het te hoge torenconcept in te ruilen tegen een lager samengesteld daklandschap, kan het nieuwbouwplan beter ingepast worden als uitbreiding op de bestaande bebouwing. De 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. Ook zijn de gebouwen op grotere afstand van de buurbelendingen gelegd.

Op basis van interne beleidstoetsing, wordt door het college van de gemeente Maastricht geconcludeerd dat er in principe medewerking kan worden verleend aan de plannen tot uitbreiding van het Kruisherhotel. Zie navolgend de doorlopen ontwikkeling.





Eerste ontwerp – Hoogte: 25m



Aangepast ontwerp – Hoogte: 22,6 m
(2,4 m afname)



Definitief ontwerp – Hoogte: 20,8 m
(verdere 1,8 m afname)

, Creative Director Mecanoo Architecten:

'We zijn sinds 3 jaar betrokken bij dit project in samenspraak met de gemeente Maastricht, de afdeling Cultureel Erfgoed, de Welstand en Monumentencommissie, de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed, omwonenden, opdrachtgever en adviseurs. In deze periode is het plan steeds verder ontwikkeld, mede aan de hand van opmerkingen, ideeën en buurtconsultatie. In meerdere stappen zijn de nokhoogtes van het pand verlaagd, de dakstructuur verfijnd, de afstanden tot de erfrens vergroot, aantal en posities ramen verminderd, programmatische aanpassingen gedaan en aansluitingen op het monument zorgvuldiger gemaakt. Het huidig ontwerp is hiervan de resultante. Een ontwerp, waarbij de combinatie van onze Mecanoo handtekening, het programma van eisen van opdrachtgever, adviezen en eisen vanuit gemeente en rijk en belangen en wensen van buurtbewoners heeft geleid tot een eindresultaat waarop we trots zijn en waar we ons volledig in kunnen vinden'.

3. Overleg met omwonenden

Wij hebben als initiatiefnemer gedurende het gehele planproces voorafgaand en ten tijde van het principeverzoek (vanaf april 2021) invulling gegeven aan het actief betrekken van belanghebbenden middels een **tiental** buurtbijeenkomsten of inloopdagen waar omwonenden kennis konden nemen van het initiatief en een reactie konden geven op de planontwikkeling (9 juni, 8 en 16 december 2021 en op 21 en 29 januari en 9 en 20 december 2022 en op 12 januari en op 28 en 29 maart 2023). Hieraan kan worden toegevoegd dat actieve participatie in de Wabo wetssystematiek niet verplicht is. Naar aanleiding van deze gesprekken met omwonenden zijn, rekening houdend met de belangen van omwonenden, significante aanpassingen in de plannen doorgevoerd. 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 overlegproces en belangenafweging is daarmee in onze ogen zeer zorgvuldig gevoerd.

- Op 9 juni 2021 is een eerste buurtbijeenkomst geweest waarbij de aanvrager (Oostwegel Collection) zijn plannen aan de buurt heeft kenbaar gemaakt. Deze buurtbijeenkomst is georganiseerd door de aanvrager.
- Op 11 november 2021 is er een principeverzoek ingediend. Het plan betreft een uitbreiding van het bestaande concept, vijfsterren designhotel. De uitbreiding betreft onder andere: hotelkamers en suites, multifunctionele ruimte (circa 145 personen) diverse kleinere multifunctionele ruimtes en een hoogwaardig restaurant en bar op de begane grond.
- Op 8 december 2021 is een tweede buurtbijeenkomst geweest waarbij aanvrager aan de buurt heeft aangegeven dat er een principeverzoek is ingediend en de plannen heeft laten zien.
- Op 16 december 2021 is op verzoek van een aantal omwonenden van de Calvariestraat en het Herdenkingsplein een extra bijeenkomst georganiseerd door de aanvrager.
- Op 21 en 29 januari 2022 zijn door aanvrager inloopdagen georganiseerd waarbij de buurt in detail de plannen heeft kunnen bekijken en in gesprek is gegaan met de aanvrager.
- Op 2 februari 2022 zijn zowel aanvrager, stedenbouwkundige, adviseur Cultureel erfgoed en vergunningverlener bij de bewoners op Calvariestraat 10, 12 en 16 en Herdenkingsplein 13a ter plaatse gaan kijken.
- De verschillende bijeenkomsten zijn bijgewoond door directe burens met woningen gelegen aan m.n. de Calvariestraat en Herdenkingsplein en in aantal gevallen ambtenaren van de gemeente Maastricht.
- Naast positieve reacties zijn ten tijde van de verschillende bijeenkomsten door buurtbewoners ook opmerkingen gemaakt over de bouwhoogte van de voorgestelde nieuwbouw (25 meter), het algehele verschijningsvolume van de nieuwbouw, dakterrassen, erfgrans en de verschijningsvorm van de brugverbinding.
- Daarop zijn de plannen aangepast in de tussenliggende periode tot december 2022,

ook in afstemming met welstand en gemeente. De plannen zijn als volgt aangepast:

- De bouwhoogte (nokhoogte) van het pand is verlaagd naar 22,56 meter
 - Het hoofdvolume is 6 meter en 1,5 meter ingekort en daarmee verder af van de erfgrans gesitueerd
 - Nieuw ontwerp brugverbinding in dak klooster op 2e verdieping geplaatst waardoor zicht op gevel stuersgebouw beter gewaarborgd wordt
 - Hoofdvolume dak opgedeeld in twee zadeldaken met verschillende nokhoogten ter beperking van verschijningsvolume
 - Verwerving van pand calvariestraat en toevoeging kelder onder de nieuwbouw om programma beter te kunnen onderbrengen en daarmee verschijningsvolume nog meer te kunnen beperken
 - Gevelramen terug laten vallen en voorzien van diepere neggen ter bevordering van privacy voor burens
 - Spa & fitness uit nok dak verplaatst naar begane grond ter bevordering privacy voor burens
- Op 9 december 2022 is een informatiebijeenkomst geweest met de omwonenden in bijzijn van gemeente Maastricht. Sinds de vorige bijeenkomsten is er hard gewerkt aan het ontwerp om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden. Het aangepaste plan wordt besproken.
 - Na een aanvullend overleg met een drietal omwonenden op 20 december 2022 is een aangepast ontwerp gepresenteerd op 12 januari 2023.
 - De bijeenkomst is bijgewoond door deze omwonenden.
 - Door deze omwonenden zijn wederom opmerkingen gemaakt over de bouwhoogte van de voorgestelde en aangepaste nieuwbouw (22,56 meter), het aangepaste algehele verschijningsvolume van de nieuwbouw, de aangepaste erfgrans, posities van gevelramen en parkeren.
 - Daarop zijn de plannen aangepast, ook in afstemming met welstand en gemeente. De plannen zijn als volgt aangepast:
 - De bouwhoogte (nokhoogte) van het pand is verder verlaagd naar 20,8 meter
 - De dakstructuur is verder verfijnd
 - De afstand tot de erfgrans is verder vergroot met aanvullende 2,2 meter
 - Aantal en posities gevelramen aan beide zijanten verminderd
 - Toepassen van leihagen aan de erfgrans aan de noordzijde
 - Tenslotte heeft op 28 en 29 maart 2023 nogmaals 2 maal overleg met 3 omwonenden plaatsgevonden. Deze overleggen hadden betrekking op het in opdracht van deze omwonenden opgestelde rapport 'stedenbouwkundige inpassing bebouwing locatie De Stuers Maastricht d.d. 28 maart 2023'. Na zorgvuldige bestudering van het rapport heeft aanvrager en zijn architect geconcludeerd dat zij geen aanknopingspunten hebben kunnen vaststellen welke zij zouden kunnen toepassen in hun programmatisch en stedenbouwkundig ontwerp.

4. Reactie Oostwegel Collection op vragenlijst omwonenden met kenmerk 'Domeinvergadering Fysiek Uitbreiding Kruisherhotel 06-02-2024: Vragen'

Een aantal omwonenden heeft een vragenlijst gericht aan de aan de domeinvergadering fysiek d.d. 6 februari a.s. deelnemende raadsleden met het verzoek deze vragen tijdens de vergadering aan de orde te stellen. Omdat we betrokken zijn en bekend zijn met de materie, geven wij graag onze reactie op de betreffende vragen. We benadrukken hierbij dat het gaat om onze eigen reactie op de betreffende vragen.

Vraag 1:

Waarom heeft de gemeente niet vastgehouden aan de aanvankelijk voorgeschreven maximale hoogte van de nieuwbouw?

Reactie Oostwegel Collection:

De vraag van de betreffende omwonenden verwijst naar het zgn. integraal advies ruimte Omgevingstafel 21-04-2021 n.a.v. het initiatiefplan. Volgens de omwonenden zou dit een 'definitief advies' zijn waarin door de 'gemeente' een 'maximale hoogte' zou zijn 'voorschreven'.

- ➔ Ons inziens is deze redenering onjuist. We verwijzen naar pag. 8 van het betreffende advies met kenmerk 21-0008QS d.d. 12 mei 2021 (en naar bijhorend verslag van de eerste omgevingstafel). Daar staat vermeld dat het advies een eerste advies van de dienst ruimte betreft 'enkel voor intern gebruik'. Daar wordt aan toegevoegd dat aan het 'bovenstaande advies geen rechten kunnen worden ontleend'. Bovendien wordt vermeld dat 'deze beoordeling geldig is voor de duur van één jaar' (zie bijlagen 1 en 2). Dus de gemeente heeft toen überhaupt géén definitief advies voorgeschreven met vermelding van een maximale bouwhoogte.
- ➔ Ook verwijst men naar het advies van de 2e omgevingstafel waarin zou staan vermeld dat 'de maximale hoogte voor de nieuwbouw bepaald zou zijn op 3 bouwlagen d.w.z. 10,5 meter'. Ook deze redenering is onjuist. Na het indienen van het principeverzoek in november 2021 waarin de adviezen vanuit de eerste omgevingstafel werden meegenomen, hebben de verschillende diensten in een tweede omgevingstafel in december 2021 het principeverzoek geanalyseerd. In een tweede, nu ook voor extern gebruik opgesteld advies met kenmerk 21-2270WB d.d. 11 februari 2022 (en bijhorend verslag van de tweede omgevingstafel) luidde de conclusie met betrekking tot de in het plan voorgestelde (en verlaagde) gebouw van 7 lagen dat de nokhoogte tussen de 5 en 10 meter zou moeten worden teruggebracht (zie bijlagen 3 en 4).

Onze conclusie is daarmee dat de gemeente in 2022/2023 geen 'enorme draai' met betrekking tot de gebouwhoogte heeft gemaakt zoals het aantal omwonenden stelt. Er zijn in april 2021 geen 'ruimtelijke kaders voor de hoogte van de nieuwbouw vastgesteld' zoals het aantal omwonenden stelt. Het betrof toentertijd een eerste advies 'enkel voor intern gebruik' waaraan bovendien 'geen rechten konden worden ontleend' en slechts geldig voor 'de duur van één jaar'. Het is ons inziens dan ook feitelijk onjuist en niet te begrijpen dat het betoog van de betreffende omwonenden met betrekking tot hun bezwaar tegen de gebouwhoogte hierop gebaseerd is.

Vraag 2:

Waarom heeft de gemeente tot nog toe de vereiste belanghebbendentoets niet opgesteld om daarmee naar de omwonenden inzichtelijk onderbouwd aan te tonen dat zij niet onevenredig in hun belangen worden geschaad en dat met hun belangen rekening wordt gehouden?

Reactie Oostwegel Collection:

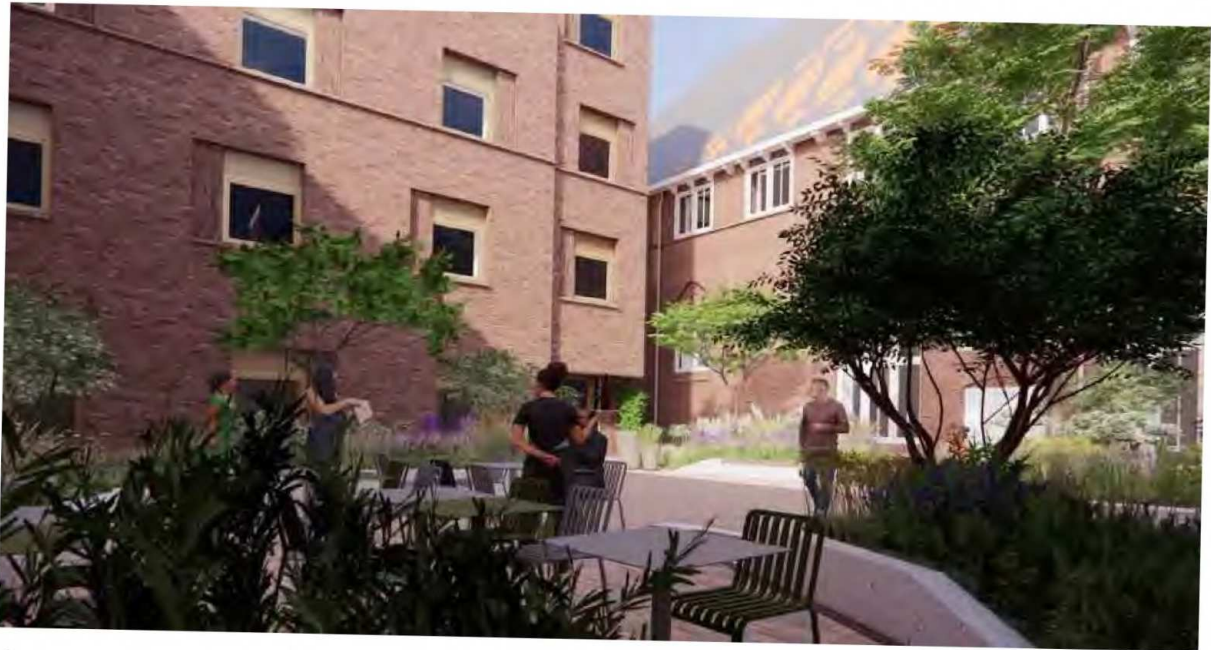
Wij hebben als initiatiefnemer gedurende het gehele planproces voorafgaand en ten tijde van het principeverzoek (vanaf april 2021) invulling gegeven aan het actief betrekken van belanghebbenden middels een **tiental** buurtbijeenkomsten of inloopdagen waar omwonenden kennis konden nemen van het initiatief en een reactie konden geven op de planontwikkeling (9 juni, 8 en 16 december 2021 en op 21 en 29 januari en 9 en 20 december 2022 en op 12 januari en op 28 en 29 maart 2023). Hieraan kan worden toegevoegd dat actieve participatie in de Wabo wetssystematiek niet verplicht is. Naar aanleiding van deze gesprekken met omwonenden zijn, rekening houdend met de belangen van omwonenden, significante aanpassingen in de plannen doorgevoerd. 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 overlegproces en belangenafweging is daarmee in onze ogen zeer zorgvuldig gevoerd.

Vraag 3:

Draagt de gemeente alsnog zorg dat anno 2024 hittestress een belangrijk aandachtspunt is bij het eventueel verlenen van een omgevingsvergunning uitbreiding Kruisherhotel?

Reactie Oostwegel Collection:

Wij verwijzen graag naar de ruimtelijke onderbouwing en plannen. Wij kunnen bevestigen dat duurzaamheid een belangrijke bouwsteen van het bouwontwerp is. Zo dragen de toepassing van groene daken en zonnepanelen bij aan de groenblauwe structuur in de omgeving, ze gaan oververhitting van het gebouw tegen, en kunnen tegelijkertijd ook dienen als waterbuffer bij extreem weer. Door in het ontwerp rekening te houden met het opvangen en hergebruiken van regenwater kan tevens ook wateroverlast voorkomen worden. Dat zijn daarmee twee zaken die bij klimaatadaptatie spreken. Ook wordt het binnenterrein vergroend met plantenbakken met verse kruiden en bloemen op de binnenplaats en het toevoegen van hogere bomen op het binnenterrein die bijdragen aan het creëren van schaduw, en dus koeling van zowel het gebouw als de binnenplaats.



Vergroening binnentuin



Vergroening binnentuin



Groene daken en zonnepanelen

Vraag 4:

Op welke wijze zorgt de gemeente voor het inschakelen van de vereiste onafhankelijke expertise t.b.v. het vaststellen en beoordelen van de milieuhinder, die ontstaat als gevolg van het uitbreiden van het Kruisherhotel?

Reactie Oostwegel Collection:

Wij verwijzen graag naar de ruimtelijke onderbouwing en de hierin opgenomen (geluid)rapporten. Tevens blijkt uit de plannen dat de noordwest gevel van het nieuwe gebouw een vrijwel blinde gevel is waardoor ook daarmee geluidsoverdracht naar de omgeving wordt beperkt.



Aangepaste noordwest gevel

Vraag 5:

Op welke wijze wordt invulling gegeven aan de conclusies van ZKA Leisure Consultants m.b.t. de markttechnische en financiële haalbaarheid?

Reactie Oostwegel Collection:

Als Oostwegel Collection hebben we de ambitie om de gastronomische toppositie in Nederland en de Euregio te bekleden. Dat is met name gefocust op de kwaliteit van de producten, de bereidingswijze en de stijl van service. Met onze eigen wijngaarden waar onze huiswijnen van gemaakt worden en de moestuinen kunnen we ook het restaurant in de stad beleveren. Dat maakt het zowel een samenhangend geheel voor de gehele Oostwegel Collection als ook een mooie lokale touch voor een hotel met restaurant in het midden van de stad. Het F&B concept is heel belangrijk voor de concurrentiepositie en aantrekkingskracht van het Kruisherhotel en daarmee ook direct gelinkt aan een goede bezetting van hotelkamers. Een hoge kwaliteit bar en restaurant is één van de belangrijkste basiselementen voor gasten uit het lifestyle en luxe segment.

De ambitie die we nastreven voor het concept in 'Sociëteit de Stuers' is van een Michelinsterren niveau. Maar wat als die intentieovereenkomst met de Sergio Herman Group nou niet wordt omgezet in een definitieve samenwerkingsovereenkomst? Dan gaan wij als Oostwegel Collection aan de slag om iets unieks neer te zetten met een andere partner en/of met eigen kennis die wij in huis hebben. We hebben bewezen succes met onderscheidende concepten, denk aan Château Neercanne waar het restaurant een Michelinster heeft en l'Auberge een Michelin Bib Gourmand. Op Château St. Gerlach heeft het nieuwe restaurantconcept Les Salons een hele nieuw draai en beleving gekregen voor onze gasten en ook het concept Burgemeester Quix is op landgoed Chateau St. Gerlach onderscheidend. Restaurant Pirandello in Landgraaf en gevestigd in ons hotel Winselerhof is al sinds jaar en dag bekend als een van de beste Italiaanse geïnspireerde restaurants van Nederland. Kortom wij gaan altijd voor kwaliteit en constantheid van kwaliteit. Wij zullen een nieuw trendsettend concept neerzetten. Het heeft zich dus nog niet elders bewezen.

Vraag 6:

Waar moeten de (veelal externe) gasten van restaurant en feestzaal hun auto parkeren?

Reactie Oostwegel Collection:

Wij verwijzen graag naar de ruimtelijke onderbouwing en de hierin opgenomen parkeerstudie. Hieruit blijkt dat wij wel voldoen aan de Nota Parkeernormen 2021. Auto's van gasten zijn of worden tijdelijk geparkeerd bij het hotel alvorens ze met valet parking service naar de garage worden gereden door onze medewerkers.

Vraag 7:

Kan de gemeente de behoefte aan een grote feestzaal in de westelijke binnenstad onderbouwen?

Reactie Oostwegel Collection:

Naast het nieuwe restaurantconcept wordt er nog een niche ingevuld in de horecamarkt. Het toevoegen van de multifunctionele zaal (S.0.20) biedt ruimte voor nieuwe clientèle want het huidige Kruisherhotel heeft op dit moment maar 1 vergaderzaal waar maximaal 20 gasten in kunnen. In de haalbaarheidsstudie gemaakt door Horwath (2 februari 2022) is een concurrentiematrix te zien. Deze toont aan dat er twee hotels in de stad zijn die een grotere zalencapaciteit hebben en dat zijn het Crowne Plaza en Hotel de L'Empereur, deze liggen echter in het stadsdeel Wyck en hebben een viersterrenclassificatie en trekken daarmee een andere doelgroep en bieden een ander serviceniveau. Het toevoegen van een dergelijke zaal aan het huidige aanbod zorgt er voor dat nieuwe gasten naar Maastricht worden getrokken.

5. Tot slot

Tot slot moeten we helaas melden, dat we hebben vastgesteld dat de door de betreffende omwonenden gebruikte en ingezonden bijlagen deels informatie omvat, die ofwel niet klopt ofwel zodanig is aangepast dat het geen getrouw beeld meer geeft van de feiten. Ter illustratie hebben we in een tweetal van de gebruikte en ingezonden documenten van betreffende omwonenden markeringen aangebracht die hierop duiden. We hebben ons beperkt tot de bijlagen:

- 'Bijdrage bewoners_-_Domei.pdf'; In deze flyer staat een aantal woningvlakken (rood ingekleurd) die feitelijk garages/bergingen/magazijnruimte betreffen (door ons blauw ingekleurd in onze correctie-flyer). Zie daartoe de bijlagen 5 en 6.
- 'Flyer Verdichting klein binnenterrein door nieuwbouw Kruisherhotel.pdf'; Dit memo wordt voorgesteld als het verslag van de eerste omgevingstafel uit april 2021, maar is feitelijk een compilatie van zowel het verslag van de eerste omgevingstafel uit april 2021 als het verslag van de tweede omgevingstafel uit november 2021, hier en daar aangevuld met eigen tekst (bijlage 7). Deze tekstdelen uit de tweede omgevingstafel hebben we groen gemarkeerd.



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

INTEGRAAL ADVIES RUIMTE

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
12 mei 2021

BIJLAGEN
1. Kruisherengang 19
(RM 1-4-2021 gr.)
MB.doc
2. Toetsing Horeca
Definitief.doc
3. toets kruisherengang_de
stuers_april 2021.pdf

BEHANDELD DOOR
5.1.2e

DOORKIESNUMMER
5.1.2e

ONZE REFERENTIE
21-0008QS

E-MAILADRES
5.1.2e

FAXNUMMER
5.1.2e

UW REFERENTIE

ONDERWERP:
Omgevingstafel d.d. 21 april 2021

VERZONDEN:
date

Beste 5.1.2e 5.1.2e,

Op 16 maart 2021 hebben wij uw verzoek ontvangen voor de omgevingstafel uitbreiding Kruisherengang Maastricht.

Het verzoek heeft betrekking op de locatie 5.1.2e 5.1.2e en is geregistreerd onder nummer 21-0008QS. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld.

Bij de beoordeling hebben de volgende deelzaken geadviseerd:

- Planjurist
- Economie
- Horeca
- Stedenbouw
- Monument
- Openbare ruimte
- Verkeer/parkeren
- Verstoring
- Archeologie

Bestemmingsplan

Het voornemen om Sociëteit De Stuers te betrekken bij het Kruisherengang is zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht in strijd met het vigerende bestemmingsplan Centrum: de luchtbrug en de geprojecteerde nieuwbouw (hoogbouw) 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).



DATUM
12 mei 2021

Medewerking in planologische zin is daarom alleen buitenplans mogelijk. Indien de Omgevingswet daadwerkelijk op 1 januari 2022 in werking treedt ligt toepassing van de omgevingsplanactiviteit (opa) het meest voor de hand. Indien de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt uitgesteld kan daarentegen eventueel nog gedacht worden aan een postzegelbestemmingsplan om het project te realiseren.

Conclusie: strijd met de bestaande planologie. Afhankelijk van datum inwerkingtreding Omgevingswet is medewerking mogelijk via opa-procedure (Omgevingswet) dan wel (postzegel)bestemmingsplan (Wet ruimtelijke ordening).

Economie

Geen weigeringsgrond, er zijn wel voorwaarden.

In principe geen bezwaar tegen een uitbreiding van een bestaand hotel in stedelijk gebied, ook met daarbij bij het hotel passende voorzieningen.

Het betreft een bestaand hotel dat wil uitbreiden met meer dan 7 kamers. Conform het hotelbeleid is het verplicht een haalbaarheidsstudie uit te voeren. Deze wordt getoetst (zie Toetsingskader hotels Maastricht, februari 2017) door een extern adviesbureau.

Een positieve uitkomst van de toets wordt daarna voorgelegd aan de regio. De regio toetst vergelijkbaar met de toets voor de gemeente Maastricht.

Binnen de huidige marktruimte (rapport ZKA 2021) is er ruimte voor het gevraagde aantal kamers. Vanuit het hotelbeleid kan een akkoord gegeven worden als er positieve uitkomsten zijn voor de toetsen.

De kantoorfunctie dient ondergeschikt en ten behoeve van de hotelfunctie te zijn.

Voor vestiging restaurant / café voor hotelgasten en niet-hotelgasten: dit wordt beoordeeld door de Horeca werkgroep.

- **gebouw De Stuers:**

Intern wordt nog nagevraagd bij Cultuur of er met betrekking tot dit gebouw opmerkingen zijn. Vanuit economie zijn er geen opmerkingen ten aanzien van een specifiek gewenste invulling.

- **multifunctionele ruimte voor 150 gasten:**

Graag bij de verdere uitwerking van het plan aangeven of de ruimte enkel voor de klandizie van de hotels is, voor welk gebruik het is bedoeld, bijvoorbeeld zakelijke bijeenkomsten of ook feesten en partijen.

Stelling is dat een dergelijke zaal niet aanwezig is aan deze kant van de Maas. In de gehele stad zijn er op meerdere plekken zalen beschikbaar.

Zaalfunctie wordt meegewogen in het totaalconcept (hoteltoets).

- **winkelruimte:**

Ook hierbij dient te worden aangegeven wat de samenhang is met het hotelconcept. Graag ook de omvang in m² aangeven en wat voor producten het zijn, bijvoorbeeld producten van de nabijgelegen kunstacademie, of is het een reguliere galerie et cetera.

In principe is het toegestaan om regulier m² winkelruimte (kunstwinkel) toe te voegen buiten de aangewezen winkelcentra (Detailhandelsnota, SVREZL). Risico voor precedentwerking voor elk hotel.

- **penthouse:**



DATUM
12 mei 2021

Graag bij de invulling van de rooftop aangeven of de tuin en fitnessruimte specifiek is voor de gast(en) van het penthouse of breder toegankelijk.

Horeca

Horeca toets niet de hotelfunctie, maar wel het restaurant, bar en of cafégedeelte. Dit dient te worden getoetst aan het horecabeleid. Er zijn een viertal toets criteria:

- Unicitéit : Hebben we dit al in de stad of zijn er al te veel?
- Gewild : Is er behoefte aan in de stad (bijv. voor studenten)?
- Kwaliteit : Stijgt de kwaliteit van het aanbod (bijv. verzoek van een sterrenkok)?
- Bijzonder : Trekt het initiatief nieuwe bezoekers aan?

In de bijlage wordt dit verder toegelicht: Toetsing Horeca Definitief.doc

Voor de beoordeling van de horecafunctie(s) dienen deze vier criteria te zijn uitgewerkt.

Opgemerkt wordt dat detailhandel en horeca bij elkaar verboden is door de drank en horeca wet.

Ruimtelijk advies

Advies (op basis van ingediende stukken en omgevingstafel met initiatiefnemer):

- Versterking hotelfunctie past in vergroten dynamiek binnenstad;
- Ambities vernieuwing en verduurzaming worden onderschreven;
- Uitbreiding richting de Stuers gebouw lijkt passend, mits monumentale waarden behouden worden;
- Alternatieven voor het maken van een luchtbrug als fysieke verbinding zouden onderzocht moeten worden;
- Nieuwbouwplan op binnenterrein plan past formeel niet in het bestemmingsplan, en is qua massaopbouw een stap te ver. Informele, hoogbouw van 8 of 9 lagen draagt niet bij aan verhoging van de stedenbouwkundige kwaliteit (beschermd stadsgezicht) en belangen van derden worden onevenredig aangetast;
- Verdere sterke verdichting binnenterrein past niet in gewenste verbetering omgevingskwaliteit;
- Voorgesteld wordt uitbreiding in vorm van nog meer hergebruik in de omgeving te zoeken (Abtstraat, Kommel, etc.);
- Op zich is een nieuwbouw concept in carré vorm van 2 a 3 lagen wel bespreekbaar, mits zorgvuldig ingepast rekening houdend met belangen directe omgeving.

Voor onderbouwing zie bijlage document: toets kruisherer_de stuers_april 2021.pdf

Conclusie:

Intentie 'stad maken' wordt sterk gewaardeerd, de uitwerking / het plan (de toren) wordt stedenbouwkundig negatief beoordeeld, geadviseerd wordt andere alternatieven om uit te breiden in bestaande gebouwen te overwegen, i.p.v. sterke verdichting van het binnenterrein.

Monument

Er kunnen helaas vanuit monumentenzorg in dit stadium nog geen definitieve of goed onderbouwde uitspraken worden gedaan.

En dit in relatie tot hetgeen potentieel gezien wel of niet mogelijk is in dit specifiek en vrij omvangrijk voorliggend initiatief.

Er ontbreken nog belangrijke onderbouwende bescheiden zoals bouwhistorische rapporten van bedien gebouwen.



DATUM
12 mei 2021

En voor wat betreft het verbindingselement (De Luchtbrug) met name conceptmatige maar met principe details en constructieve oplossingen onderbouwde schetsen die voor het realiseren van de gewenste verbinding tussen beiden monumentale gebouwen noodzakelijk zijn.

En dit vanuit technisch-constructief oogpunt maar ook vanuit beiden monumenten gezien en hoe, waar, waarom sluit men hier op deze plek aan en wat zijn de consequenties of gevolgen hierdoor voor de aanwezige monumentale- en bouwhistorische waarden.

Dit ook omdat dit verbindingselement een primair en zelfs essentieel onderdeel vormt van de basis en uiteindelijke totstandkoming van het initiatief.

De beiden te verbinden rijksmonumenten bezitten sowieso hoge monumentale waarden en een lange cultuurhistorische bouw- en gebruiksgeschiedenis.

In 2009 is eerder door het architectenbureau Satijnplus een gelijkwaardig idee ontwikkeld en als voorstudie om de tegenover liggende gebouwen aan de Kruisherengang te verbinden door middel van een transparante luchtbrug en zoals nu op hoofdlijnen ook het geval is.

Na een kleine studie en bouwtechnische achtergrond enz. komt ondergetekende tot de volgende conclusie en dan uitsluitend gekeken naar de gewenste luchtbrug.

De lengte van brug is zeker ca. 20 meter en hierbij gemeten van voorgevel Kruisherencomplex tot aan entree-aansluiting op het Stuersgebouw. De hoogte gemeten van loopniveau tot bovenzijde is conform eerder voorstel uit 2009 minimaal 2.30 meter en zeker een netto breedte van om en om de 1.80 meter en dit gezien over de volle lengte is dit ook hoogstwaarschijnlijk noodzakelijk.

Kleine inventarisaties en/of studies uitgevoerd aan de hand van foto's voorhanden en het tellen van de mergel- en baksteen lagen komt men op het volgende uit:

Kruisherencomplex en entree boven primaire historische entree klooster en gemeten van onderzijde geprofileerde gootlijn tot bovenzijde timpaan is, 13 lagen * ca. 20 cm = ca. 2.60 meter.

Het Stuersgebouw en gemeten van onderzijde raamdorpelstenen tot onderzijde horizontale bakstenen waterlijst is 37 lagen baksteen * ca. 7 cm = ca. 2.60 meter.

Deze gegevens zover die helemaal kloppen maar in ieder geval bij benadering zou men in combinatie met lengte luchtbrug (overspanning) constructief moeten bekijken en welke dimensie van stalen constructie of wat dan ook hiervoor noodzakelijk is en welke invloed deze gegevens straks op beiden monumenten zouden gaan uitoefenen.

Dit is een zeer belangrijke oefening om vooraf te doen of uit te voeren.

Ps. Verder dient er van het object Kruisherengang 12 een bouwhistorische opname gemaakt te worden om een inschatting te kunnen maken of de gewenste herbestemming en nieuwe functies wel of niet mogelijk zijn binnen de huidige vloeroppervlakte en beschikbare ruimtes plus ook afhankelijk van aanwezige bouwhistorische waarden die in zo'n rapport zijn opgenomen.

Dit geldt ook straks voor de aansluiting op Kruisherengang 21 (Kruisherenhotel en bouwhistorische waarden van gevel (exterieur) maar ook interieur op plek waar aansluiting plaats zal vinden.

Voor volledig advies monument CE zie bijlage: Kruisherengang 19 (RM 1-4-2021 gr.) MB.doc

Openbare ruimte

Dit initiatief raakt de openbare ruimte niet; behalve dat over de Kruisherengang een brug wordt aangelegd.

De hoogte van deze brug moet voldoende zijn in verband met hulpdiensten en vrachtverkeer. Los daarvan speelt hier een stedenbouwkundige discussie: is het verstandig om in de binnenstad van Maastricht zo'n hoog bouwvolume toe te voegen, terwijl er vele gebouwen in de binnenstad van Maastricht leeg staan. Ook speelt hier een kwestie van privacy van aanliggende achtertuinen in verband met de getekende hoogbouw.



DATUM
12 mei 2021

Verkeer/parkeren

- Parkeerbalans (A-zone)

De parkeerbalans wordt getoetst aan de hand van het Facet Bestemmingsplan Parkeren. Binnen het Facet Bestemmingsplan Parkeren wordt verwezen naar de Parkeernormen Maastricht 2017 (meest recent).

Het plan dient een parkeerbalans (bestaande situatie en nieuwe situatie) aan te reiken ter beoordeling.

Daarbij dient rekening te houden met de volgende parkeernormen:

- Hotel 1 pp / kamer

Gelet op de (parkeer)situatie zijn er de volgende opmerkingen:

- Parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein en/of een alternatieve locatie.
- Als er sprake is van valet-parking kan er geregeld worden dat het parkeren op een grotere afstand wordt opgelost, zolang operationeel geregeld wordt dat de valet-plaatsen voldoende zijn.
- Er dient een mobiliteitsplan opgesteld te worden waarin wordt aangegeven wat de parkeerbalans is en hoe wordt omgegaan met de toename in de parkeerbehoefte (incl. eventuele onderbouw van een alternatieve parkeernorm).
- Wanneer er sprake is van een parkeeroplossing met minder parkeerplekken, dan dient dit te worden onderbouwd. Hierbij dient ook een alternatief plan te worden bijgeleverd bij extra parkeerbelasting. Een goede beargumentering is noodzakelijk.

- Verkeersaantrekkende werking

Het plan dient te voorkomen dat er sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking in de omgeving van het plangebied.

- Bevoorrading

Ten behoeve van bevoorrading dient er rekening gehouden te worden met:

- Voertuigen dienen vooruit in- en uit te rijden en er wordt niet gemanoeuvreed op de openbare weg.
- Er dient uitgewerkt te worden hoe met het laden en lossen wordt omgegaan.

- Fietsstallen

Ten behoeve van fietsstalling dient er rekening gehouden te worden met:

- Integraal onderdeel van het ontwerp voor medewerkers en bezoekers.

Verstoring

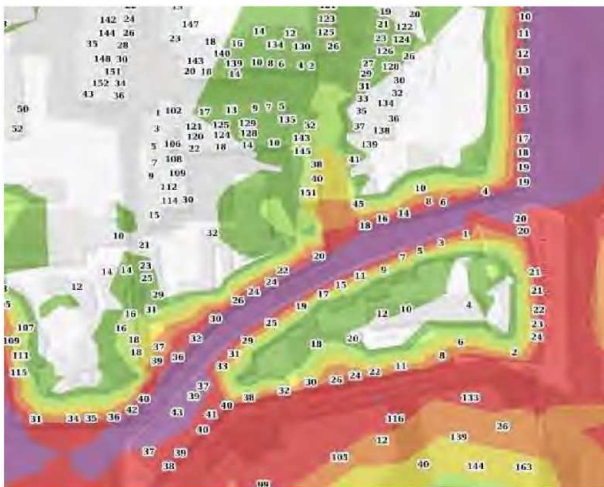
De achterzijde van het herdenkingsplein is waarschijnlijk een geluidluw gebied. Deze geluidluwe achterkanten willen we in het drukke centrum behouden.

Overzicht icinity:





DATUM
12 mei 2021



Met aandacht voor de stille omgeving en, indien noodzakelijk, technische maatregelen is inpassing mogelijk.

- Wet geluidhinder:
 - industrielawaai: niet van toepassing;
 - railverkeerslawaai: niet van toepassing;
 - wegverkeerslawaai: 48 dB of lager (inclusief correctie).

Geluidbelasting is gelijk of beneden de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek geluidbelasting en gevelwering niet noodzakelijk.

- lucht:
 - niet in de nabijheid van een dreigende overschrijdingslocatie*1;
 - aangetoond dient te worden of het plan al dan niet in betekende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit.
- externe veiligheid:
 - buiten zone van een rijksweg;
 - zone gemeentelijke weg: niet meer van toepassing;
 - binnen zone 3 van railverkeer;
 - binnen zone 3 van een vaarweg;
 - buiten zone van een LPG-tankstation;
 - buiten zone van een hogedrukgasleiding.
 - niet in de nabijheid van overige risicovolle inrichting

Aangezien dit initiatief ligt binnen zone 3 van vaarweg en railverkeer kunnen deze contouren worden afgedaan met de standaard verantwoording conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid Maastricht revisie 4. Voor de standaard verantwoording wordt verwezen naar pagina 26 en 27 van de beleidsvisie,

- goede ruimtelijke ordening (initiatief betreft bedrijfsmatige functie):
Aandacht dient uit te gaan naar 'een goede ruimtelijke ordening'. Afhankelijk van de exacte invulling van de functies binnen het pand dienen de daarbij behorende afstanden conform de publicatie Bedrijven en milieuzonering te worden gerespecteerd. Indien niet aan de afstand kan worden voldaan zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er, ondanks de te beperkte afstand, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



DATUM
12 mei 2021

Voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening wordt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering gehanteerd. Een hotel valt hierbij onder milieucategorie 1 waarbij een te respecteren afstand van 10 meter geldt (geluid en geur). Voor een gemengd gebied mag deze afstand worden teruggebracht tot 0 meter.

De directe omgeving van het plan heeft de bestemming gemengd, wonen en maatschappelijk. Het is dan ook redelijk om de richtafstand die behoort bij het omgevingstype gemengd gebied te hanteren, zijnde 0 meter.

De VNG-brochure is een richtlijn waar gemotiveerd van afgeweken kan worden. In dit geval betreft het de uitbreiding (nieuwbouw) aan de achterzijde van woningen (herdenkingsplein) in een rustig gebied. Er is niet zondermeer sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Afhankelijk welke voorzieningen (technische ruimte) waar in het hotel komen rekening houden met de overlast gevende aspecten geluid en geur.

Archeologie

Het voornemen is akkoord onder voorwaarden (onderzoek plichtig):

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota 'Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012' in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone A. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoek plichtig zijn voor archeologie.

Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden voor de uitbreiding op het binnenterrein van de Sociëteit De Stuers noodzakelijk.

Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden met een door de gemeente opgesteld Plan van Aanpak c.q. Programma van Eisen. Ook zal de gemeente de bijbehorende rapportages beoordelen. Aan beide diensten zijn legeskosten verbonden.

Dit besluit vervalt een jaar na datum en/of wanneer planaanpassing plaatsvindt.

- Advies onderzoekstype:

Aangezien nog geen vastomlijnd plan voorligt, kunnen over de vorm en aard van eventueel benodigd onderzoek nog geen uitspraken worden gedaan.

- Planaanpassing:

De verwachting in ogenschouw nemend, kunnen de kosten voor het archeologisch onderzoek in relatie tot de projectkosten hoog uitvallen. Aangeraden wordt dan ook alternatieven te verkennen waarbij de bodemverstoring minimaal is.

Conclusie



DATUM
12 mei 2021

Op basis van bovenstaande afwegingen wordt het initiatief voor de gevraagde locatie staat ruimte positief tegenover een ontwikkeling op deze locatie.

Echter, vanuit de vakdisciplines zijn op- en aanmerkingen die bij de verdere uitwerking van het plan dienen te worden meegenomen. Vooral nog is de massa vanuit stedenbouwkundig oogpunt een zwaar beperkende factor die eerst dient te worden opgelost. Daarnaast vraagt Monument CE extra aandacht voor het verbindingselement (De Luchtbrug).

Voor af te wijken van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer een initiatiefplan indienen bij V&L. Op de gemeentelijke website is een aanvraagformulier te downloaden. Initiatiefnemer dient dit in te vullen en in te dienen bij centraalpunt@maastricht.nl inclusief de bijbehorende documenten.

Aan het bovenstaande advies zijn geen rechten te ontleen.

Tevens is dit advies alleen voor intern gebruik. Wanneer het principeverzoek ter beoordeling aan Ruimte toe komt, wordt bepaald of er medewerking verleend kan worden aan het initiatiefplan.

Deze beoordeling is geldig is voor de duur van één jaar.



Bijlage 2

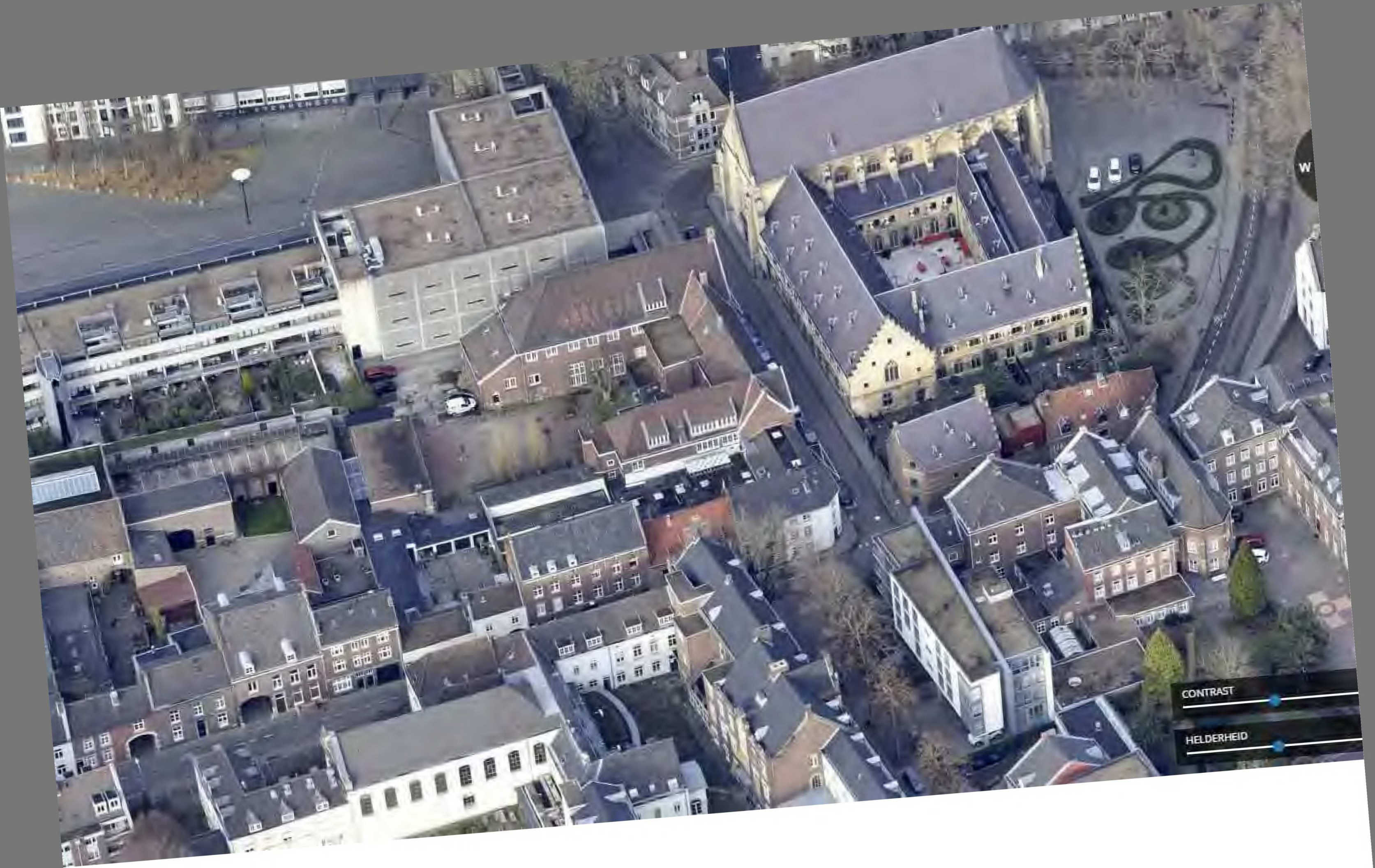
Kruisheren complex overlegtafel

Concept Stedenbouwkundige toets / aandachtspunten d.d. april 2021





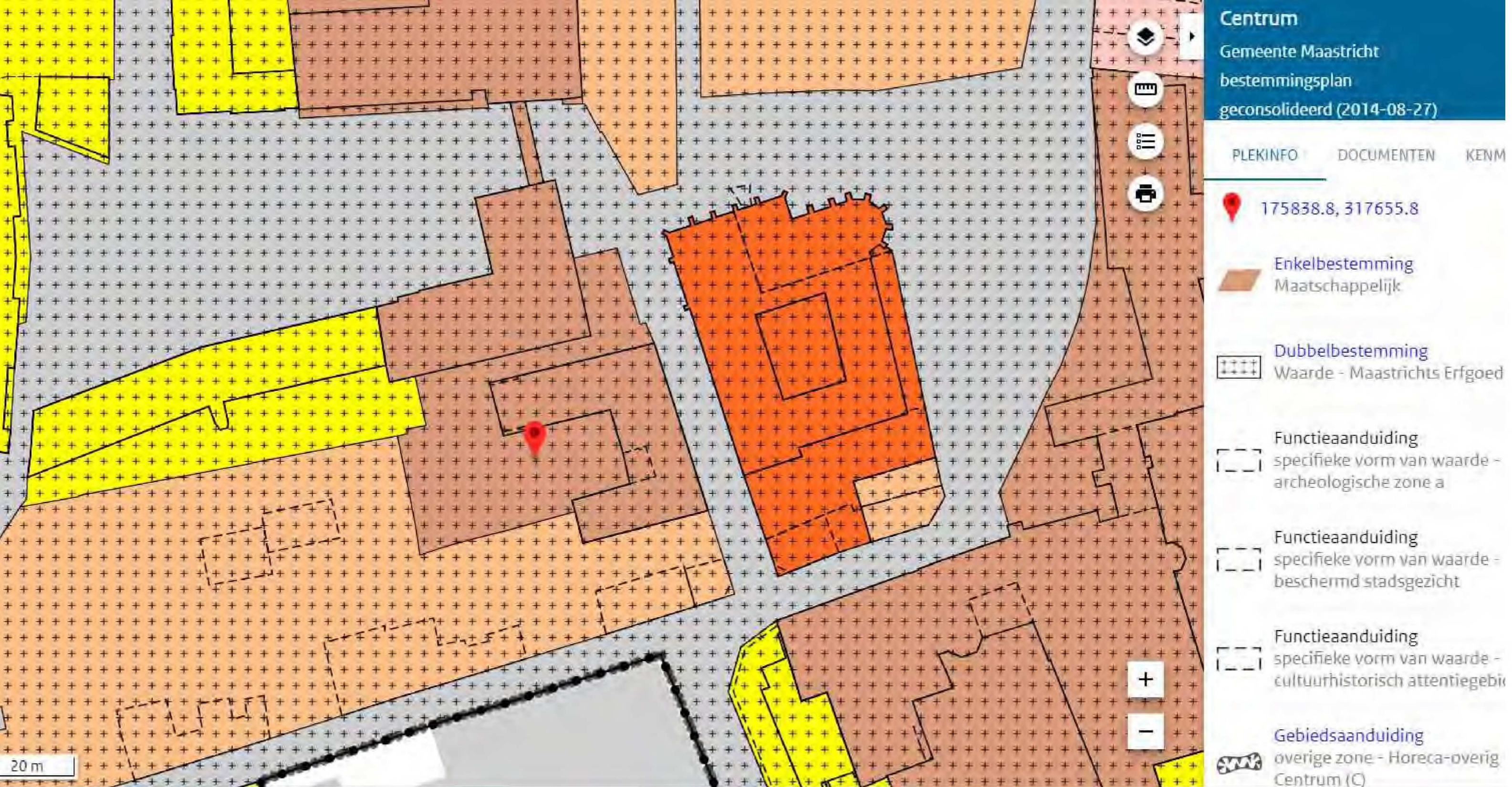
ZOEKEN



CONTRAST

HELDERHEID

W



Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1.maatschappelijke voorzieningen, conform de begripsbepaling in artikel 1, lid 65;
- 2.aan de functies zoals genoemd in a. ondergeschikte horeca in de categorieën 1 en 2;
- 3.aan de functies zoals genoemd in a. ondergeschikte detailhandel;
- 4.wonen met zorg;
- 5.een verenigingssociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-verenigingssociëteit (sm-vsc);
- 6.horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3 (h=3)';
- 7.water in de vorm van een rivier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa);
- 8.ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [*sba-rm*]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- 9.tuinen, erven en verhardingen;
- 10.voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- 11.water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 12.groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- 13.additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 GebouwenVoor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1.deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- 2.bestaaende gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- 3.de bestaaende goothoogte mag niet worden overschreden; dit is de goothoogte zoals vermeld in bijlage 3 'Bestaaende situatie functies en goothoogten' van deze regels;
- 4.het doorbreken van panden is niet toegestaan.

Omgevingsvisie 2040

4. Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied van Maastricht ligt grofweg tussen Brusselsepoort en Geusselt (oost – west) en tussen Boschpoort en de Brightlands Maastricht Health Campus (noord – zuid). Door de ondertunneling van de A2 en de verlegging van het tracé van de Noorderbrug is dit gebied groter geworden. Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. Doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, is de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren, een relatief hoge mate van verstening (hittestress) en plaatselijk wrijving tussen verschillende belangen en doelgroepen.

(Hoog)stedelijk en divers

In 2040 biedt het stedelijk gebied nog steeds aantrekkelijke woonmilieus. Het is eenvoudiger geworden je er te verplaatsen te voet of met de fiets. Waar mogelijk zijn buurten groener geworden door bomen toe te voegen en het parkeren meer op afstand te faciliteren en minder in de openbare ruimte. Het woning-

aanbod is aangepast aan de diverse bevolkings-samenstelling, gericht op menging, diversiteit en een juiste balans in doelgroepen, woningtypen, woon/werkcombinaties en prijsklasse.

Specifieke principes

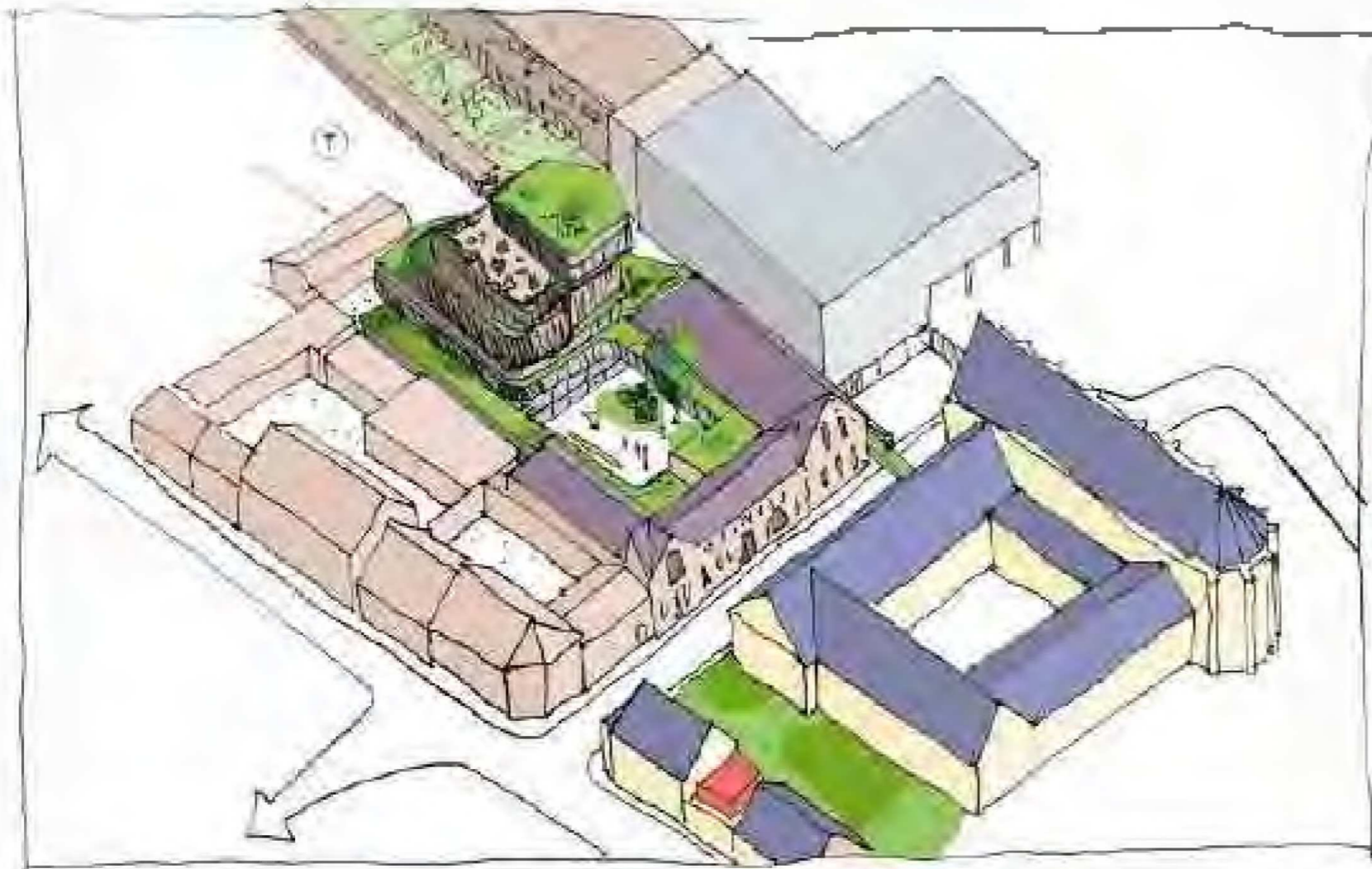
- selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen (in principe niet-zijnde grootschalige groene binnenterreinen), om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- bijzondere aandacht voor het selectief toevoegen van sociale woningvoorraad in dit gebied om menging en diversiteit van verschillende doelgroepen en woningtypen te stimuleren;
- behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkings-samenstelling, door ontmoeting in de openbare ruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- stimuleren van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met laadinfrastructuur voor de e-bike.



What if....?

Een nieuw stuk stad

Mecanoo koos het thema 'Promenade' als uitgangspunt voor het ontwerp. Door op strategische plaatsen doorbraken te maken is een duidelijke route gecreëerd. De route verbindt de hoofdentree en de iconische lobby van het Kruissherenhotel met het nieuwe volume op de binnenplaats van De Stuers. De verrassende route met verschillende transitie momenten en doorkijkjes in het gebouw, verbindt binnen en buiten door zicht op de monumentale panden en de binnentuin.



Sculpturale vorm, groene daken, elegant en tijdloos!

Dynamische binnenplaats open voor publiek!



Torentje als bestemming!



Toren – Klimaatadaptatie

Groene daken & hittestress

De welvingen en groene daken van het volume bewegen naar binnen en geven het gebouw een zachte, elegante uitstraling. Het uitzicht van het woongebouw aan de Herdenkingsplein blijft behouden.

Het nieuwe volume straalt ambachtelijkheid uit door metselwerk geïnspireerd door gebouwen in de omgeving, waardoor een coherente integratie met de aangrenzende gebouwen ontstaat.

Vermindering hittestress

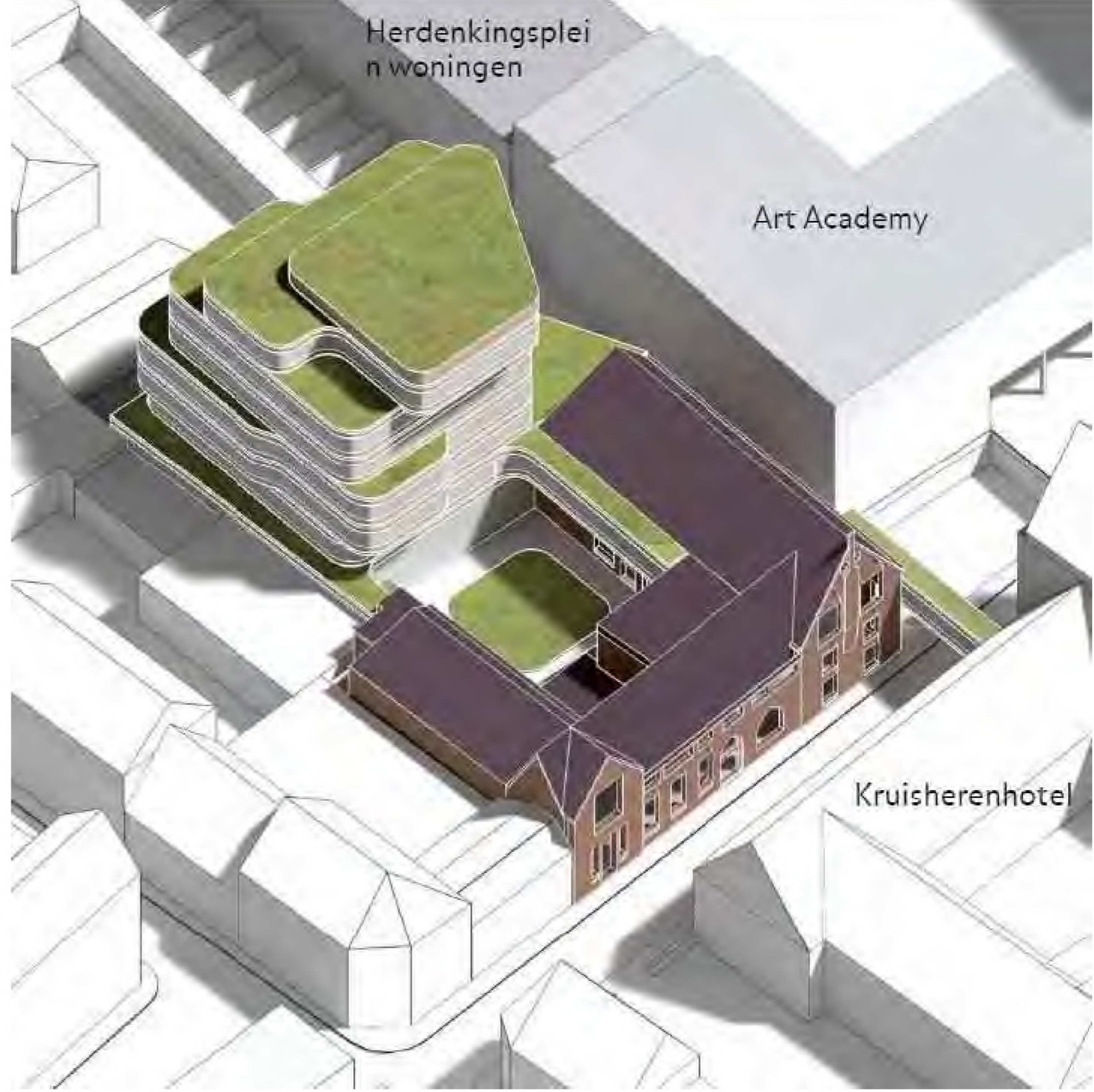
Traditionele daken werken op warme, zonnige dagen op die manier als een soort kachel. Dak- en gevelgroen kan een aanzienlijke invloed hebben op het stadsklimaat en warme stadse zomers een stuk aangenamer maken. Daarnaast koelen planten de lucht doordat ze vocht transpireren. Uit modelmatig onderzoek is gebleken, dat wanneer we de helft van onze daken intensief zouden vergroenen, we de temperatuur in de stad met gemiddeld 2 graden Celsius zouden kunnen verlagen.



Uitzicht vanuit woongebouw Herdenkingsplein



Studie C
Toren 26m



Herdenkingsplei
n woningen

Art Academy

Kruishererhotel



Concept Stedenbouwkundig advies

uitbreiding kruisherencomplex; april 2021

Advies (ingediende stukken) :

- Versterking hotel functie past in vergroten dynamiek binnenstad
- Ambities vernieuwing en verduurzaming worden onderschreven
- Uitbreiding richting de Stuersgebouw lijkt passend mits monumentale waarden behouden
- Plan past formeel niet in het bestemmingsplan, en is qua massaopbouw een stap te ver. Informele hoogbouw van 8 lagen draagt niet bij aan verhoging van de stedenbouwkundige kwaliteit en belangen van derden worden onevenredig aangetast.
- Verdere sterke verdichting binnenterrein past niet in gewenste omgevingskwaliteit
- Op zich is een concept in carrevorm van 2 a 3 lagen wel bespreekbaar, mits zorgvuldig ingepast

Conclusie:

het plan wordt stedenbouwkundig negatief beoordeeld, andere alternatieven om uit te breiden in bestaande gebouwen overwegen, ipv verdichting binnenterrein



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
11 februari 2022

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
5.1.2e

DOORKIESNUMMER
5.1.2e

ONZE REFERENTIE
21-2270WB

E-MAILADRES
5.1.2e

FAXNUMMER
5.1.2e

UW REFERENTIE

ONDERWERP:
Aanpassen project op grond van inhoudelijke aanpassingen

VERZONDEN:

14 FEB 2022

Beste heer Oostwegel,

Op 10 november 2021 hebben wij uw aanvraag voor een principeverzoek voor de locatie 5.1.2e 5.1.2e ontvangen. Uw aanvraag is geregistreerd onder referentienummer 21-2270WB. De aanvraag gaat over het uitbreiden van het Kruisherhotel middels het herbestemmen van Sociëteit de Stuers inclusief nieuwbouw en omvat de volgende activiteiten:

Waarom ontvangt u deze brief?

Uw aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Hierbij laten wij u de beoordeling tegemoetkomen.

Het plan betreft het voornemen om Sociëteit De Stuers te betrekken bij het Kruisherhotel. Hiervoor vindt er een verbouwing plaats van de Sociëteit, op het achter terrein nieuwbouw en het realiseren van een luchtbrug tussen de Sociëteit en Kruisherhotel.

Het plan betreft een uitbreiding van het bestaande concept, vijfsterren designhotel. De uitbreiding betreft onder andere: hotelkamers en suites, multifunctionele ruimte (circa 150 pax) diverse kleinere multifunctionele ruimtes en een hoogwaardig restaurant en bar op de begane grond.

Het plan is zowel functioneel als in ruimtelijk opzicht in strijd met 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).

De volgende drie punten zijn van belang bij de beoordeling van het plan:

1. de schaal en maat van de uitbreiding bij de Sociëteit de Stuers;
2. de verbinding middels een luchtbrug tussen het Kruisherhotel en de Sociëteit de Stuers;
3. de context van het gebouw en de openbare ruimte.



DATUM
11 februari 2022

Ad 1

Het realiseren van een uitbreiding op deze plek behoort tot de mogelijkheden maar de schaal, massa en korrel is te groot. In de bovenste lagen zijn collectieve functies aanwezig zoals fitness en sauna gevraagd wordt te onderzoeken of deze functies op een andere plek mogelijk zijn b.v. ondergronds.

De omgeving van het gebouw moet als leidraad gelden voor de nieuwbouw en de schaal en maat moet beter passen in de omgeving. Het kan een eigenzinnig gebouw zijn maar het voorgestelde volume is op deze wijze te groot in zijn omgeving. De stedenbouwkundige inpassing dient leidend te zijn voor het volume en niet het programma.

Ad 2

De luchtbrug vormt een te grote aantasting op de monumentale waarde van het Kruishercomplex en is niet passend binnen het straatbeeld en de ruimtelijke beleving/karakteristiek van het beschermde stadsgezicht. Het Kruisherhotel moet als complex zo onaantast mogelijk blijven. Geadviseerd wordt te onderzoeken of een verbinding tussen de beide panden ondergronds mogelijk is.

De voordelen die worden aangehaald door de initiatiefnemer lijken niet op te wegen tegen de aantasting. De zijn de effecten van de ingrepen die een groots effect hebben, voornamelijk op beide gevels.

Het wringt op verschillende punten met de aansluitingen. De negatieve gevolgen lijken zich het meeste voor te doen aan het Kruishercomplex. Het is aan de initiatiefnemer om te overtuigen of het oplosbaar is. Benadrukt wordt ook dat zowel de uitbreiding van het hotel en de luchtbrug twee heikel punten zijn, maar dit betekent niet dat het niet als positief wordt ontvangen. Wel degelijk wordt een ontwikkeling als positief ervaren.

Onderzocht moet worden of de luchtbrug niet te laag ligt. Hoger is beter.

De vraag is of het niet te veel het zicht op de gevels belemmert.

Ad3

Het inrichten van de kruisherengang als voetgangersgebied door het vergroenen en terugdringen van het straat parkeren wordt als een positief impuls beschouwd.

Door het autoluw maken van de straat ontstaat de vraag of het nog wel noodzakelijk is om een luchtbrug te realiseren tussen de beide panden.

De inzet voor herinrichting openbare ruimte sluit aan bij het gemeentelijk beleid, maar deze moet nader uitgewerkt worden op basis van een iets bredere analyse van een ruimere context. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze omgeving voor de gemeentelijke organisatie niet op een lijst staat voor groot onderhoud van riolering en/of bestrating.

De ambtelijke reactie om de Kruisherengang op termijn autoluw te maken is dat het een positieve ontwikkeling is, maar ook dat daar in het gemeentelijke mobiliteitsprogramma op dit moment geen ruimte of prioriteit zit.

Inhoudelijk is dit thema, gezien de tijd, niet verder besproken tijdens de omgevingstafel.

Overwegingen

Stedenbouw

Ruimtelijke opgaven (omgevingsvisie)

- Instandhouding/versterking stedelijk vestigingsmilieu (dynamiek, functiemenging en kwaliteit openbare ruimte).
- Verbeteren omgevingskwaliteit door:
 - Vergroenen i.k.v. klimaatadaptatie en leefkwaliteit;
 - Mobiliteitstransitie; terugdringen (straat parkeren (meer ruimte voor voetgangers, fietsers en functie in openbare ruimte) en verkeersoverlast (gezonder- woon en verblijfsklimaat);



DATUM
11 februari 2022

- Selectieve verdichting; vooral door hergebruik bestaande monumentale bebouwing (er dreigt immers veel leegstand).

Ruimtelijk beleid

Stedelijk gebied, vooral gericht op versterking van de woonfunctie in een stedelijk woonmilieu.

Nota Hoger bouwen

Hoewel in de strikte zin geen hoger bouwen (want voorgestelde toren is lager dan 30 meter) zijn er wel de volgende aandachtspunten:

- Locatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht waar ruimtelijke constellatie feitelijk bevroren is;
- Locatie valt niet binnen de nieuwe stedelijke gebieden (Sphinxkwartier, Groeneloper, Stad en Spoor) waarvoor 20m als referentie hoogte benoemd wordt;
- Toren op binnenterrein dient hier niet als compositorisch middel, maar slechts ter intensivering.

Aangepast concept - van toren (9L) naar groots dak (7L)

Stedenbouwkundig is verandering van torenconcept naar samengesteld daklandschap een flinke verbetering.

- volumes passen bijna naadloos in het stadssilhouet;
- zwaartepunt van de bouwmasa in meer naar het centrum van het bouwblok verschoven;
- vrij letterlijk is de standaard bouwhoogte van de Maastrichtse kerken overgenomen. Om dat te rechtvaardigen dienen de effecten op de omgeving beperkt te blijven.

Bij elke wijziging van het bestemmingsplan is naast de beleidstoets ook een belanghebbenden toets aan de orde; worden belanghebbende onevenredig in hun belangen (bezonning van pand en tuin, recht op privacy en geen milieuhinder) geschaad?

Sterke intensivering van de bebouwing op het binnenterrein en zeker de schaa sprong van de toren maakt het moeilijk deze vraag negatief te beantwoorden. Bij elke uitwerking van het plan zal dus aangetoond moeten worden dat met deze belangen rekening wordt gehouden.

Belangen omwonenden

Hoewel in de strikte zin geen hoger bouwen (want voorgestelde toren is lager dan 30 meter) zijn er wel de volgende aandachtspunten:

- Locatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht waar ruimtelijke constellatie feitelijk bevroren is;
- Toets richt zich naast het stadssilhouet, vooral op belangen van omwonenden;
- Uit bezonningsstudies blijkt dat voor meer dan de helft van het jaar de ochtendzon uit de tuinen van het woningen aan het herdenkingsplein verdwijnt;
- Dit wordt vooral veroorzaakt door de bovenste 10 meter van het dak, waar alleen de fitness en sauna een plaats hebben. Graag alternatief (kelder) en een nieuwe conceptueel even sterke dakvorm onderzoeken;
- Alternatief, minder lagen, kost misschien te veel kamers.

Toegangen en routes

Het nieuwe complex heeft een veelheid aan toegangen.

- Omdat het de Stuersgebouw een eigen receptie en lobby heeft is de noodzaak van een luchtbrug niet echt aannemelijk;
- Gebruik van de Kruisherengang door de hotelgasten draagt bij aan de keuze om de openbare ruimte te herinrichten en maakt deze ook sociaal veiliger;
- De binnenplaats is fraai, maar heeft meer de status van een besloten cour voor gasten van hotel en café en zal niet als echte semi-openbare ruimte functioneren. Is okay, maar geen argument voor beoogde intensivering.



DATUM
11 februari 2022

Kans 1 _ transformatie Kruisherengang

Inrichting Kruisherengang als voetgangersgebied /sharedspace:

- Enorme verbetering voor verblijfskwaliteit door vergroenen en terugdringen straat parkeren;
- Past in doorontwikkeling binnenstad tot verblijfsgebied voor voetgangers en fietsers;
- Maakt luchtbrug tussen Kruisherengang en De Stuersgebouw eigenlijk overbodig.

Kans 1 _ transformatie Kruisherengang

Bij uitwerking voorstellen herinrichting:

- Wordt aangesloten op materialisatie noordelijke deel van Kruisherengang;
- In planuitwerking komen tot 1 samenhangend inrichtingsplan van totale straat;
- En liefst ook inclusief het noordelijke deel van het Kommelplein;
- Oplossing / alternatieven voor straat parkeren is cruciaal in de opgave;
- Daarnaast heldere routing uitwerken.

Advies

- Versterking hotel functie past in vergroten dynamiek binnenstad;
- Ambities vernieuwing en verduurzaming worden onderschreven;
- Uitbreiding richting de Stuersgebouw lijkt passend mits monumentale waarden behouden worden;
- Alternatieven voor het maken van een luchtbrug als fysieke verbinding zouden onderzocht moeten worden;

Herinrichting Kruisherengang draagt bij aan kwaliteitsverbetering omgeving en wordt ondersteund.

- Nieuwbouwplan op binnenterrein plan past formeel niet in het bestemmingsplan, maar is in het nieuwe concept een stuk beter ingepast als uitbreiding bestaande volumes en een groot kerkachtig volume c.q. stedelijk dak (i.p.v. eerdere toren). Stedenbouwkundig gezien past dit een stuk beter in het stedelijk silhouet;
- Uiteindelijk is het echter wel een gebouw van 7 lagen en worden de belangen van derden (direct aanwonenden) onevenredig aangetast Voorgestelde nokhoogte is te hoog in relatie tot bezonning;
- Alternatieve locatie voor programma deel fitness/sauna kan oplossing bieden.

Conclusie

Intentie "stad maken" wordt sterk gewaardeerd, de uitwerking / het plan (uitbreiding met 'stedelijk dak') en herinrichting Kruisherengang worden stedenbouwkundig positief beoordeeld. Nokhoogte te hoog; tussen 5 en 10 meter terugbrengen.

Cultureel Erfgoed

Het plan is niet akkoord omdat:

- de aanlanding van de luchtbrug op het kruisherenganghotel een ernstige aantasting is van het hoogwaardig rijksmonument. Er wordt te veel historisch materiaal van de gevel opgeofferd of aan het zicht onttrokken en is daardoor een ernstige aantasting van de gevel en de monumentale opbouw hiervan.
- de aanlanding en afwikkeling op het kruisherenganghotel, zoals het verticale verkeer en/of stijppunt met de eventuele benodigde ruimtelijke ingrepen naar alle waarschijnlijkheid een grote aantasting is van de monumentale waarden. Dit is nu onvoldoende inzichtelijk.
- de consequenties van de aanlanding van de luchtbrug op het Victor de Stuersgebouw nog niet in beeld zijn gebracht. Hierdoor is het onduidelijk welke aanwezige monumentale waarden nu daadwerkelijk worden aangetast.
- de aanwezigheid en de omvang van de luchtbrug op deze locatie niet passend is binnen het straatbeeld en de ruimtelijke beleving/karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.
- het volledig nieuw te plaatsen grootschalig volume is te kolossaal van omvang en ook ruimtelijk gezien te nadrukkelijk aanwezig in de historische binnenstad en directe omgeving.



DATUM
11 februari 2022

De grootschalige nieuwbouw dient in verhouding te zijn met het rijksmonument dat functioneert als hoofdgebouw en dient zich ook qua proporties meer te voegen naar de omliggende bebouwing en morfologie.

Overige opmerkingen:

- De inpandige wijzigingen in het Victor de Stuersgebouw zijn op hoofdlijnen akkoord en vormen zoals nu kan worden ingeschat weinig aantasting van de monumentale waarden.
- De verlengde nieuwbouw die aansluit op de achtervleugel van het Stuersgebouw past qua ruimtelijke samenhang, proporties, vormgeving bij het monument en zou in deze context in principe mogelijk moeten zijn.
- De nieuwe aanbouw in de oksel van het Victor de Stuersgebouw (serre en garderobe) past qua proporties, afmeting bij het monument en tast de monumentale waarden minimaal aan.
- De onderlinge relatie van de twee nieuw toe te voegen volumes (zowel het nieuwe grootschalige volume als de verlengde nieuwbouw Victor de Stuers) vormen onderlinge samenhang en zijn qua karakter aan elkaar verwant.
- Alle door te voeren wijzigingen dienen in een latere fase duidelijk en herkenbaar te worden aangebracht op tekeningen.

Advies en motivering

Omdat nog niet alle consequenties in beeld zijn gebracht kan in dit stadium nog geen definitief of goed onderbouwd advies worden gegeven.

Luchtbrug

De conceptmatige weergave van "de luchtbrug" geeft te weinig informatie om adequaat een onderbouwd advies hierover te geven.

Principe details en een toe te passen constructieve opbouw zijn minimaal noodzakelijk om dit goed te kunnen beoordelen en de gevolgen voor de monumenten en mogelijke aantasting hiervan in kaart te brengen.

Op basis van de aangeleverde stukken en de eerste inschatting is de luchtbrug een te grote aantasting op de monumentale waarde van het kruisherencomplex en niet passend binnen het beschermd stadsgezicht, omdat:

de aanwezigheid en de omvang van de luchtbrug op deze locatie niet passend is binnen het straatbeeld en de ruimtelijke beleving/karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

De lengte van de luchtbrug is ca. 20 meter gemeten vanuit voorgevel Kruisherencomplex tot aan entree/aansluiting op het Victor de Stuersgebouw. De bruto hoogte en breedte van de gewenste luchtbrug is 2.55*1.95 meter conform aangaven op tekeningen.

De omvang van de luchtbrug is vanwege de overspanning en doorloophoogte te groot en tast daarmee het straatbeeld en de ruimtelijke beleving/karakteristiek van het beschermd stadsgezicht aan.

- de aanlanding van de luchtbrug op het kruisherenshotel een ernstige aantasting is van het hoogwaardig rijksmonument. Er wordt te veel historisch materiaal van de gevel opgeofferd of aan het zicht onttrokken en is daardoor een ernstige aantasting van de gevel en de monumentale opbouw hiervan.
- de aanlanding en afwikkeling op het kruisherenshotel, zoals het verticale verkeer en/of stijgpunt met de eventuele benodigde ruimtelijke ingrepen naar alle waarschijnlijkheid een grote aantasting is van de monumentale waarden. Dit is nu onvoldoende inzichtelijk.
- De consequenties van de aanlanding van de luchtbrug op het Victor de Stuersgebouw nog niet in beeld zijn gebracht. Hierdoor is het onduidelijk welke aanwezige monumentale waarden nu daadwerkelijk worden aangetast.



DATUM
11 februari 2022

Een kleine inventarisatie aan de hand van foto's en het simpel tellen van de mergel- en/of baksteen lagen komt men op het volgende uit:

- Kruishercomplex: ruimte boven primaire entree klooster en gemeten vanaf onderzijde geprofileerde gootlijn tot hoogste punt timpaan is, 13 lagen * ca. 20 cm = ca. 2.60 meter. Zie rood kader hieronder foto links.
- Het Victor de Stuersgebouw en gemeten van onderzijde raamdorpelstenen tot onderzijde horizontale bakstenen waterlijst is 37 lagen baksteen * ca. 7 cm = ca. 2.60 meter. Zie rood kader hieronder foto rechts.

Deze gegevens zou men gedetailleerd in kaart moeten brengen en in combinatie met lengte van de luchtbrug (overspanning) constructief moeten onderzoeken. Hieruit volgt welke dimensie van de stalen draagconstructie noodzakelijk is en welke invloed dit op beiden monumenten gaat uitoefenen.

De verwachting is dat de algehele constructieve opbouw van de luchtbrug over een ononderbroken lengte van ca. 22 meter niet zonder aantasting van de aanwezige hoge monumentale waarde ongeforceerd boven de oorspronkelijke hoofdentree van het kruishercomplex kan aansluiten. Ook is de nieuw luchtbrug zodanig geprojecteerd dat deze excentrisch aan zal landen. Het timpaan als verbijzondering van de historische kloosterentree en als hiërarchisch element in de algehele gevelopbouw komen in de verdrukking door de geplande luchtbrug. Daarnaast zal de geprofileerde waterlijst en opbouw van de goot ook op deze plek worden aangetast. Zie pagina 5 voor tekeningen.

De aanlanding van de luchtbrug op het Victor de Stuersgebouw zal technisch gezien waarschijnlijk wel iets eenvoudiger en/of makkelijker opgelost kunnen worden. Daarentegen worden de belevingswaarden van de gevel en de ruimtelijke karakteristiek van omgeving wel aangetast. In feite zijn er op dit moment ook nog te weinig gegevens bekend om goed en gericht inzicht te krijgen in welke aanwezige monumentale waarden nu daadwerkelijk worden aangetast. Zie pagina 5, 6 en 7 voor impressies.

Herbestemming Victor de Stuersgebouw

- De inpassende wijzigingen in het Victor de Stuersgebouw zijn op hoofdlijnen akkoord en vormen zoals nu kan worden ingeschat weinig aantasting van de aanwezige monumentale waarden.
- De nieuwe aanbouw in de oksel van het Victor de Stuersgebouw (serre en garderobe) past qua proporties, afmeting bij het monument en tast de monumentale waarden minimaal aan.

Zoals nu kan worden ingeschat zijn deze wijzigingen terughoudend en tasten de monumentale waarden niet ernstig aan maar definitieve uitspraak kan pas worden gedaan na volledige uitwerking in een later stadium.

Nieuwbouw

Op basis van de aangeleverde stukken en de eerste inschatting is de nieuwe achterbouw van het Victor de Stuersgebouw een te grote aantasting op de monumentale waarden en niet passend binnen het beschermd stadsgezicht, omdat:

- het volledig nieuw te plaatsen grootschalig volume is te kolossaal van omvang en ook ruimtelijk gezien te nadrukkelijk aanwezig in de historische binnenstad en directe omgeving. De grootschalige nieuwbouw dient in verhouding te zijn met het rijksmonument dat functioneert als hoofdgebouw en dient zich ook qua proporties meer te voegen naar de omliggende bebouwing en morfologie.
- de verlengde nieuwbouw die aansluit op de achtervleugel van het Stuersgebouw qua ruimtelijke samenhang, proporties, vormgeving bij het monument past en zou in deze context in principe mogelijk moeten zijn.



DATUM
11 februari 2022

Horeca

Er is een intentie-overeenkomst gesloten tussen de Oostwegel Groep en de Sergio Herman Groep voor samenwerking bij het nieuwe initiatief aan de Kruisherengang 12. Er is in die overeenkomst geen uitwerking gegeven met betrekking tot de te vestigen horeca. De Horecawerkgroep vindt het plan zoals dat nu globaal voorligt interessant, maar zal dit plan nog verder dienen te worden uitgewerkt, zodat een beoordeling en toetsing kan plaatsvinden. Tot dat moment wordt nog geen standpunt ingenomen op basis waarvan een advies kan worden gegeven. Er zijn voor eind 2021 en begin 2022 nog een tweetal Omgevingstafels gepland.

De Horecawerkgroep vraagt wel om het aanvraagformulier met motivatie door de initiatiefnemers alvast in te vullen.

Verkeer/parkeren

Er is nog onvoldoende informatie beschikbaar om een toets te doen aan de nota parkeernormen. Wel kan het volgende worden meegegeven:

In januari is de nota parkeernormen van 2017 vervangen worden door de versie 2021. De parkeernorm voor hotels zal wijzigen van 1 pp per hotelkamer naar 2,7 pp per 10 kamers. Dat is anders dan in de quickscan aangegeven, maar is wel een forse wijziging voor dit plan.

Graag in een parkeerbalans aangeven wat de toegevoegde parkeervraag is en op welke wijze die wordt ingevuld.

Het toevoegen van een mobiliteitsplan kan van toepassing zijn als de parkeervraag niet op eigen terrein wordt voorzien.

Zie stappenplan bepalen parkeerbalans, salderen en mobiliteitscorrectie.

In het plan wordt ook de suggestie gedaan om de Kruisherengang op termijn autoluw te maken. In eerste instantie is de ambtelijke reactie hierop dat dat een positieve ontwikkeling is, maar ook dat daar in het gemeentelijke mobiliteitsprogramma op dit moment geen ruimte of prioriteit zit.

Archeologie

Het voornemen is akkoord onder voorwaarden (onderzoeksplichtig):

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota 'Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012' in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

De planlocatie is gelegen binnen archeologische beleidszone A. Dit houdt in dat plangebieden waarbinnen bodemingrepen met een diepgang van 40 cm of meer plaatsvinden, onderzoek plichtig zijn voor archeologie.

Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden voor de uitbreiding op het binnenterrein van de Sociëteit De Stuers noodzakelijk.



DATUM
11 februari 2022

Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden met een door de gemeente opgesteld Plan van Aanpak c.q. Programma van Eisen. Ook zal de gemeente de bijbehorende rapportages beoordelen. Aan beide diensten zijn legeskosten verbonden.

Dit besluit vervalt een jaar na datum en/of wanneer planaanpassing plaatsvindt.

Advies onderzoekstype:

Aangezien nog geen vastomlijnd plan voorligt, kunnen over de vorm en aard van eventueel benodigd onderzoek nog geen uitspraken worden gedaan. Om dit te kunnen bepalen dient het plan gespecificeerd te worden, inclusief plattegronden en doorsnedetekeningen van de bestaande en nieuw toestand.

Planaanpassing:

De verwachting in ogenschouw nemend, kunnen de kosten voor het archeologisch onderzoek in relatie tot de projectkosten hoog uitvallen. Aangeraden wordt dan ook alternatieven te verkennen waarbij de bodemverstoring minimaal is.

Groen, natuur en landschap

Wnb soortenbescherming

Bij zowel het slopen als het bouwen van de nieuwbouw vinden mogelijk overtreding plaats van de verbodsbepalingen van Wet Natuurbescherming. Er moet een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd worden, met speciale aandacht voor gebouwbewonende soorten (vleermuizen, vogels) en deze dient i.v.m. de omvang van de nieuwbouw ook de direct omliggende (aangrenzende) panden te betreffen. Het effect van de luchtbrug moet ook beoordeeld worden.

Wnb gebiedsbescherming Natura 2000 (stikstof)

Er moet een AERIUS berekening uitgevoerd worden voor de nieuwe gebruiksfase, waarin (eventuele) gebouwverwarmingen en de verkeersbewegingen doorgerekend worden op hun effect om Natura 2000-gebieden.

Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte is dit bouwinitiatief strikt genomen niet van belang. Evenwel wordt er een suggestie gedaan voor herinrichting van de openbare ruimte van de Kruisherengang.

Een gedeelte (ongeveer de helft) van de Kruisherengang wordt weergegeven met grantiet kleinplaveisel in plaats van de asfalt rijbaan in de huidige situatie. Die omvorming van asfalt naar het voorzien van de omgeving van het Kruisherenghotel van natuurstenen vloeren komt overeen met de voorstellen in het door de Raad vastgestelde Raamplan Openbare Ruimte voor de binnenstad. Echter zou deze omvorming gebaseerd moeten zijn op een bredere visie voor de omgeving, zodat ook het Kommelplein (noordzijde) en het noordelijk deel van de Kruisherengang in die visie wordt meegenomen.

Op dit moment ontbeert het de gemeente om aan de gestalte van deze visie gevolg te geven. Ook grootschalige onderhoudswerken en/of vervanging van rioleringen zijn op korte termijn hier niet ingepland.

Verder aandachtspunt is de aanwezigheid van kabels en leidingen. Deze dienen voor beheer en onderhoud en/of aanvulling met kabels bereikbaar te zijn voor nutsbedrijven. In de beelden worden prachtige borders en groene bermen bovenop deze kabeltracé getekend. Het is de vraag of dat realistisch is.

Ook het weglaten van acht combiparkeerplaatsen in de Kruisherengang is op dit moment voorbarig, want zou elders gecompenseerd moeten worden.



DATUM
11 februari 2022

Verstoring

De achterzijde van het herdenkingsplein is waarschijnlijk een geluidluw gebied. Deze geluidluwe achterzijde willen we in het drukke centrum behouden.

Er wordt verwezen naar het overzicht icinity.

Met aandacht voor de stille omgeving en, indien noodzakelijk, technische maatregelen is inpassing mogelijk.

Wet geluidhinder

- industrielawaai: niet van toepassing;
- railverkeerslawaai: niet van toepassing;
- wegverkeerslawaai: 48 dB of lager (inclusief correctie).

Geluidbelasting is gelijk of beneden de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek geluidbelasting en gevelwering niet noodzakelijk.

Lucht

- niet in de nabijheid van een dreigende overschrijdingslocatie*1;
- aangetoond dient te worden of het plan al dan niet in betekende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

- buiten zone van een rijksweg;
- zone gemeentelijke weg: niet meer van toepassing;
- binnen zone 3 van railverkeer;
- binnen zone 3 van een vaarweg;
- buiten zone van een LPG-tankstation;
- buiten zone van een hogedrukgasleiding.
- niet in de nabijheid van overige risicovolle inrichting

Aangezien dit initiatief ligt binnen zone 3 van een vaarweg en railverkeer kunnen deze contouren worden afgedaan met de standaard verantwoording conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid Maastricht revisie 4. Voor de standaard verantwoording wordt verwezen naar pagina 26 en 27 van de beleidsvisie,

Goede ruimtelijke ordening (initiatief betreft bedrijfsmatige functie)

Aandacht dient uit te gaan naar 'een goede ruimtelijke ordening'. Afhankelijk van de exacte invulling van de functies binnen het pand dienen de daarbij behorende afstanden conform de publicatie Bedrijven en milieuzonering te worden gerespecteerd. Indien niet aan de afstand kan worden voldaan zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er, ondanks de te beperkte afstand, sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening wordt de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering gehanteerd. Een hotel valt hierbij onder milieucategorie 1 waarbij een te respecteren afstand van 10 meter geldt (geluid en geur). Voor een gemengd gebied mag deze afstand worden teruggebracht tot 0 meter.

De directe omgeving van het plan heeft de bestemming gemengd, wonen en maatschappelijk. Het is dan ook redelijk om de richtafstand die behoort bij het omgevingstype gemengd gebied te hanteren, zijnde 0 meter.

De VNG brochure is een richtlijn waar gemotiveerd van afgeweken kan worden. In dit geval betreft het de uitbreiding (nieuwbouw) aan de achterzijde van woningen (herdenkingsplein) in een rustig gebied. Er is niet zondermeer sprake van een goede ruimtelijke ordening.



DATUM
11 februari 2022

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wij benieuwd naar de mening (participatie) van de aanwonenden (woningen/tuinen herdenkingsplein).

Nadere informatie

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met 5.1.2e 5.1.2e, email 5.1.2e of telefoonnummer 5.1.2e.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

5.1.2e

5.1.2e

Medewerkster Vergunnen Wabo

5.1.2e Afschrift versturen aan:

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e



Adviesbureau
ROB
d.d. 21-12-2021
Zaaknummer 21-2270WB

Bijlage 4

Kruisheren complex uitbreiding _ 2e overlegtafel

Stedenbouwkundige aandachtspunten bij principeverzoek d.d. nov 2021



Kruisheren
complex

context

Ruimtelijke opgaven (omgevingsvisie)

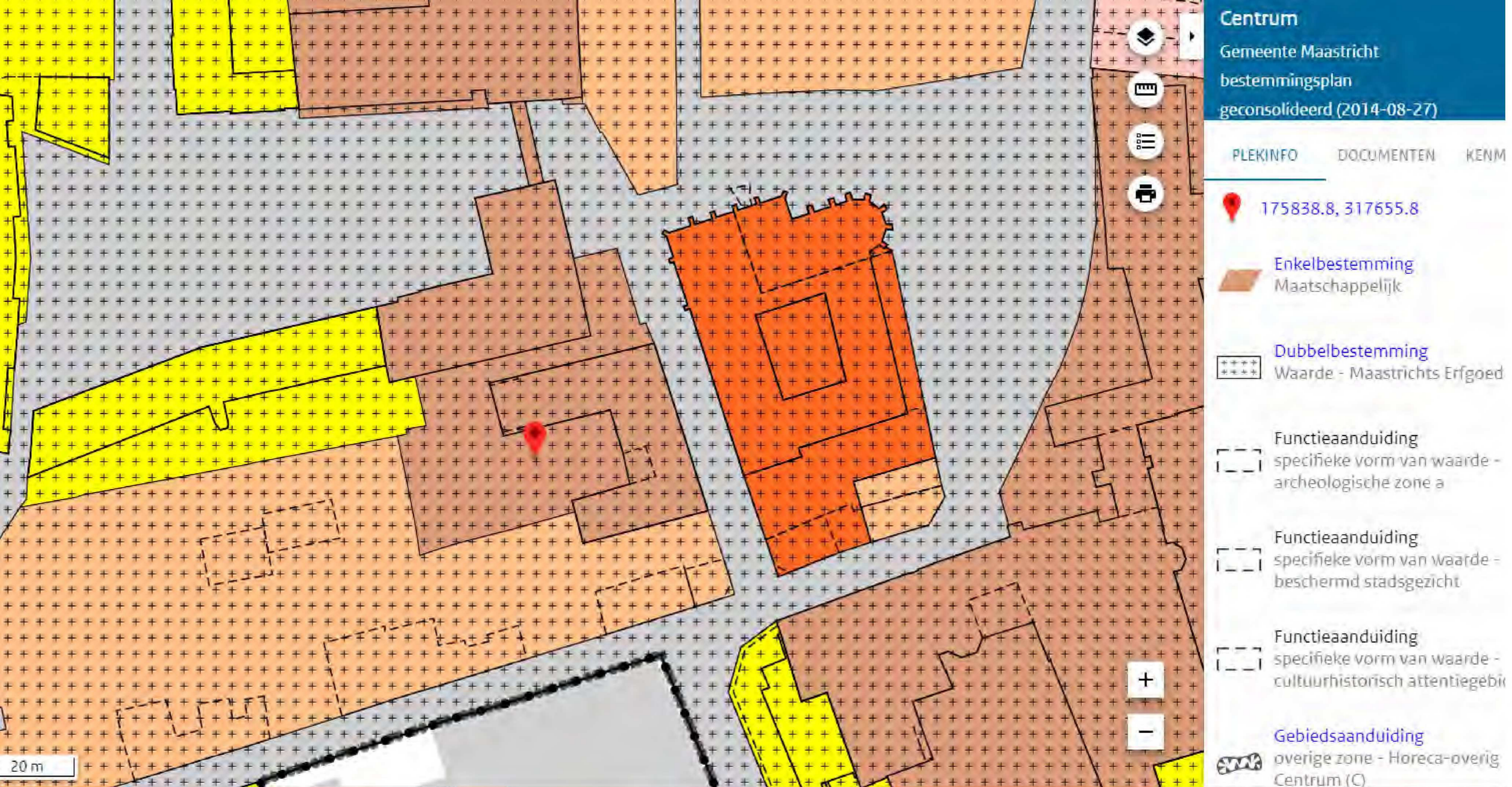
- Instandhouding/versterking stedelijk vestigingsmilieu (dynamiek, functiemenging en kwaliteit openbare ruimte)
- Verbeteren omgevingskwaliteit door:
 - Vergroenen i.k.v. klimaatadaptatie en leefkwaliteit
 - Mobiliteitstransitie; terugdringen (straat-)parkeren (meer ruimte voor voetgangers, fietsers en functie in openbare ruimte) en verkeersoverlast (gezonder woon en verblijfsklimaat)
- Selectieve verdichting; vooral door hergebruik bestaande monumentale bebouwing (er dreigt immers veel leegstand)



luchtfoto in westelijke richting



luchtfoto in noordelijke richting



Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1.maatschappelijke voorzieningen, conform de begripsbepaling in artikel 1, lid 65;
- 2.aan de functies zoals genoemd in a. ondergeschikte horeca in de categorieën 1 en 2;
- 3.aan de functies zoals genoemd in a. ondergeschikte detailhandel;
- 4.wonen met zorg;
- 5.een verenigingssociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-verenigingssociëteit (sm-vsc);
- 6.horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3 (h=3)';
- 7.water in de vorm van een rivier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa);
- 8.ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- 9.tuinen, erven en verhardingen;
- 10.voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- 11.water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- 12.groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- 13.additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 1.deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- 2.bestaaende gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- 3.de bestaaende goothoogte mag niet worden overschreden; dit is de goothoogte zoals vermeld in bijlage 3 'Bestaaende situatie functies en goothoogten' van deze regels;
- 4.het doorbreken van panden is niet toegestaan.

Omgevingsvisie 2040

4. Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied van Maastricht ligt grofweg tussen Brusselsepoort en Geusselt (oost – west) en tussen Boschpoort en de Brightlands Maastricht Health Campus (noord – zuid). Door de ondertunneling van de A2 en de verlegging van het tracé van de Noorderbrug is dit gebied groter geworden. Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. Doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, is de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren, een relatief hoge mate van verstening (hittestress) en plaatselijk wrijving tussen verschillende belangen en doelgroepen.

(Hoog)stedelijk en divers

In 2040 biedt het stedelijk gebied nog steeds aantrekkelijke woonmilieus. Het is eenvoudiger geworden je er te verplaatsen te voet of met de fiets. Waar mogelijk zijn buurten groener geworden door bomen toe te voegen en het parkeren meer op afstand te faciliteren en minder in de openbare ruimte. Het woning-

aanbod is aangepast aan de diverse bevolkings-samenstelling, gericht op menging, diversiteit en een juiste balans in doelgroepen, woningtypen, woon/werkcombinaties en prijsklasse.

Specifieke principes

- selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen (in principe niet-zijnde grootschalige groene binnenterreinen), om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- bijzondere aandacht voor het selectief toevoegen van sociale woningvoorraad in dit gebied om menging en diversiteit van verschillende doelgroepen en woningtypen te stimuleren;
- behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingsamenstelling, door ontmoeting in de openbare ruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- stimuleren van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met laadinfrastructuur voor de e-bike.



Ruimtelijk beleid:

Stedelijk gebied, vooral gericht op versterking van de woonfunctie in een stedelijk woonmilieu.



Discussieruimte hoger bouwen in Maastricht

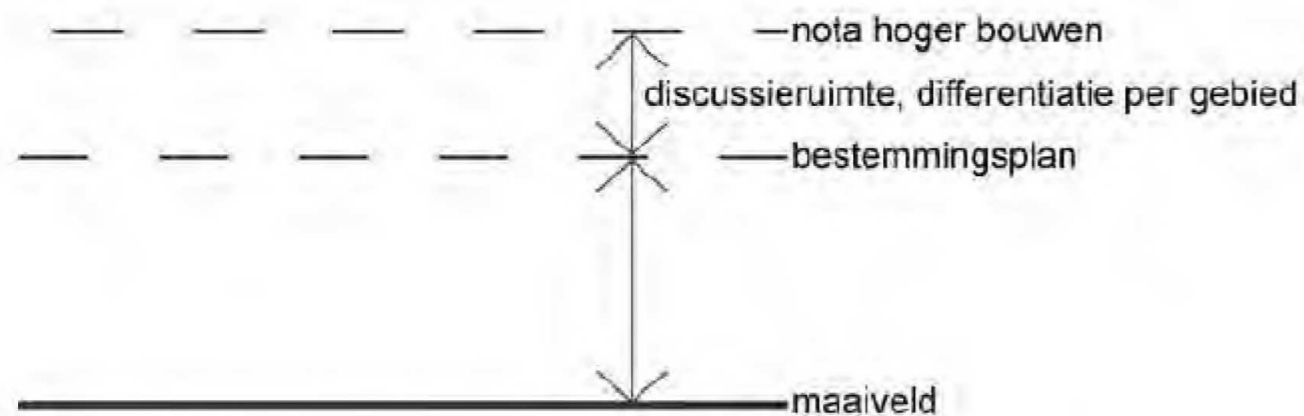
	Beschermd stadsgezicht:	Maatwerk per bestemmingsplan
	Dorp/Villamilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 10m. goothoogte.
	Stadsrand/laagbouwmilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 10m. goothoogte + bij voorzieningencentra tot 20m. goothoogte.
	Stedelijke woonmilieus:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 20m. goothoogte op markante punten, langs hoofdwegen en nabij voorzieningen.
	Centrummilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 20m. goothoogte + hoogbouw uit compositorische overwegingen mogelijk.
	Parken/Buitengebieden/ Bedrijventerreinen	



Nota Hoger bouwen

In deze nota wordt de discussieruimte over hoogtes per gebied aangegeven.

De in deze nota aangegeven hoogte is de maximale bovengrens. Dit is zeer nadrukkelijk geen recht. Per situatie moet bekeken worden welke



Differentiatie gebieden: in de *centrummilieus* (rood), de *stedelijke woonmilieus* en de *parkwijkmilieus* (roze) ligt hoger bouwen voor de hand. Vanwege de continuïteit in het Maastrichtse stadsbeeld wordt de recente schaa sprong in het Ceramique echter wel als bovengrens voor nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Dat betekent dat de discussieruimte voor afwijkingen van het bestemmingsplan gaat tot een maximale goothoogte van 20m. Hoogbouw als compositorisch element is in de *centrummilieus* niet uitgesloten (zie ook hierna: beleid t.a.v. hoogbouw).

Hoewel in de strikte zin geen hoger bouwen (want voorgestelde toren is lager dan 30 meter) zijn er wel de volgende aandachtspunten:

- Locatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht waar ruimtelijke constellatie feitelijk bevroren is.
- Locatie valt niet binnen de nieuwe stedelijke gebieden (Sphinxkwartier, Groeneloper, Stad en Spoor) waarvoor 20m als referentie hoogte benoemd wordt
- Toren op binnenterrein dient hier niet als compositorisch middel, maar slechts ter intensivering

Beleid voor hoogbouw in Maastricht

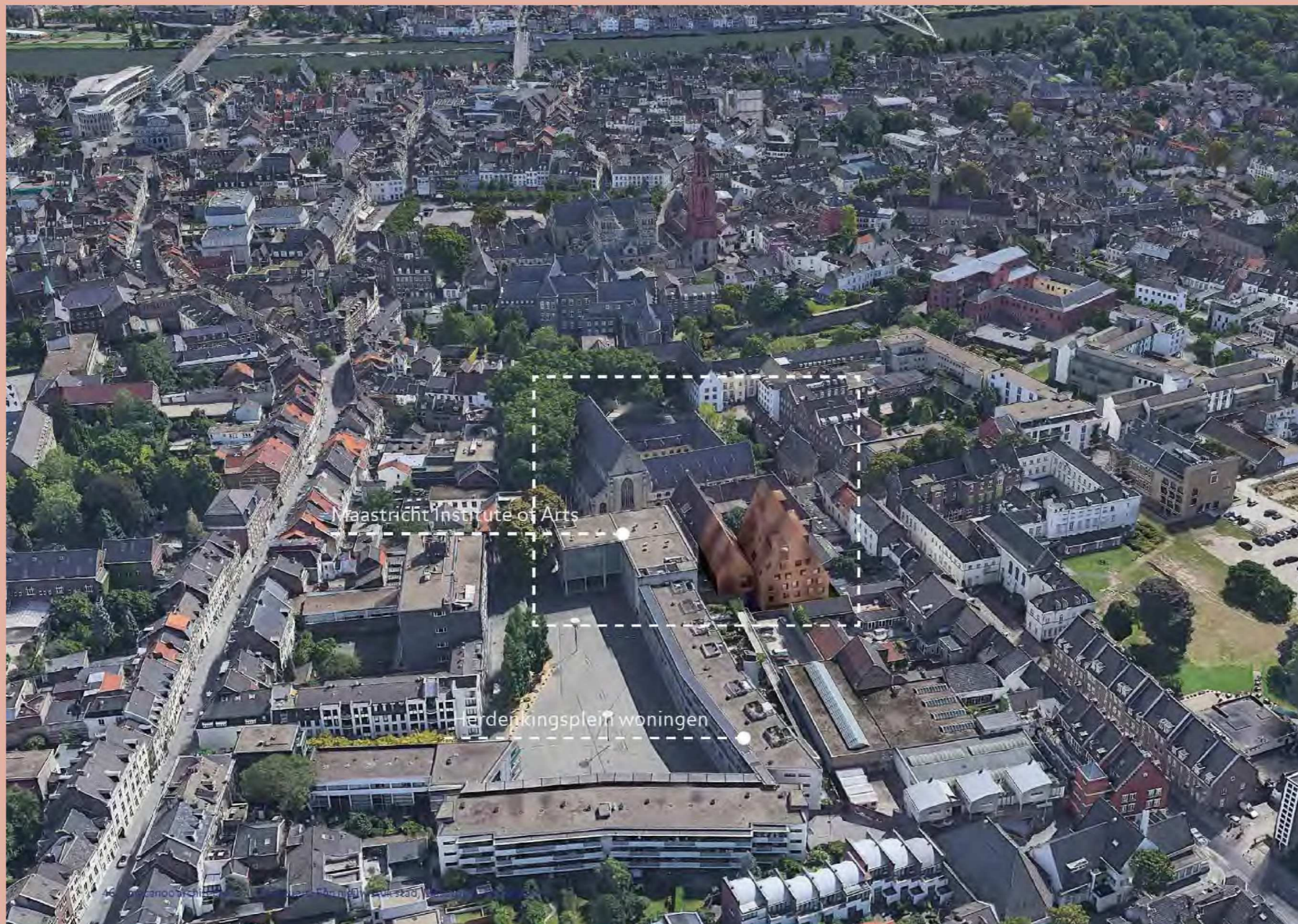
Hoogbouw betreft gebouwen, hoger dan 30 meter. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn geen onderwerp van deze studie.

Hoogbouw is niet mogelijk binnen het beschermd stadsgezicht. Op de locatie Landbouwbelang is bouwen hoger dan 30 meter plaatselijk bespreekbaar vanwege de van oudsher grootschalige bebouwing ter plaatse.

Hoogbouw is niet mogelijk in de zichtlijn vanaf de Pietersberg naar de torens van St. Jan en St. Servaas.

Buiten de bovengenoemde zones is hoogbouw bespreekbaar als stedenbouwkundig compositiemiddel binnen een centrummilieu (rood). Het gaat dus om de markering van een belangrijk punt in de stad.

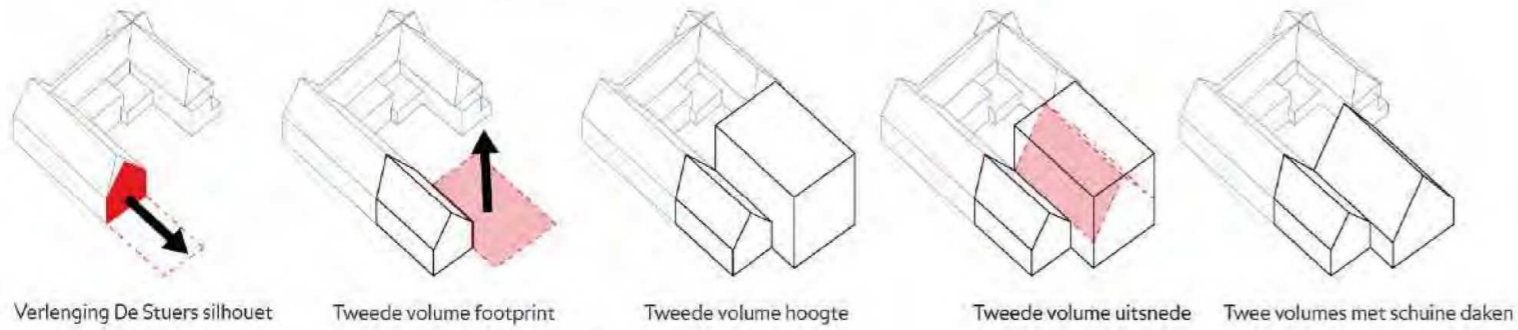
Wat wordt gevraagd bij
aangepast principe verzoek?



Concept

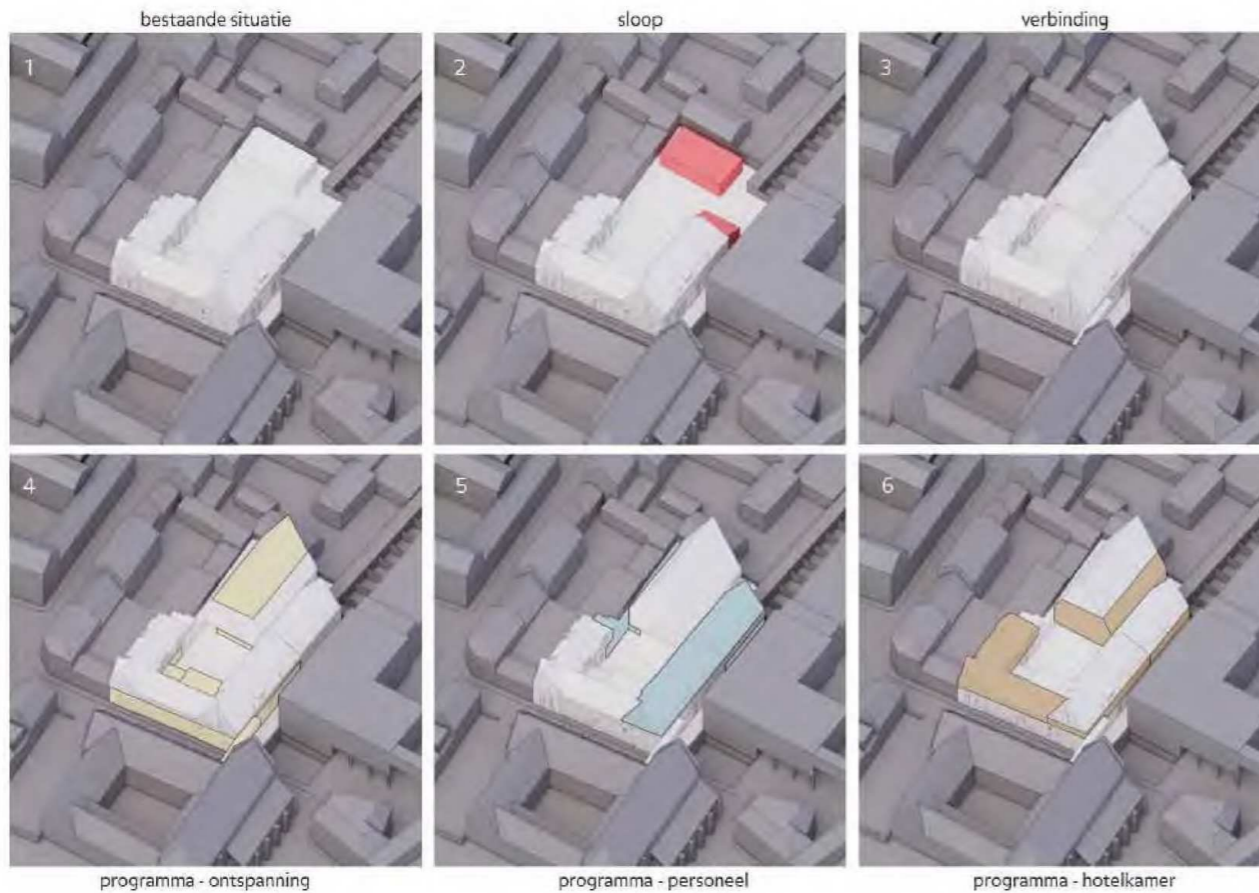
Vernaculaire architectuur veroudert nooit

De voorgestelde uitbreiding is een logische voortzetting van het De Stuers complex. Door de noordvleugel van De Stuers te verlengen ontstaat op natuurlijke wijze een uitbreiding van deze vleugel. De dakhoek en de hoogte van de lage en hoge dakgoten van De Stuers zijn richtlijnen voor het volume van de uitbreiding in combinatie met de gewenste footprint voor de nieuwe functies van het hotel. De maximale hoogte is 25 meter, dezelfde hoogte als de hoogste noklijn, die even hoog is als het dak van de Kruisheerenkerk. Door het nieuwe bouwvolume op te splitsen in twee volumes ontstaat een kleinschalige uitstraling passend in het dynamische daklandschap van Maastricht. Bovendien wordt er meer openheid en meer ruimte voor zonlicht gecreëerd.



De Stuers, Een nieuw stuk stad, Maastricht, Nederland | mecanoo architecten 37

Ontwerpbenadering



De Stuers, Een nieuw stuk stad, Maastricht, Nederland | mecanoo architecten 41

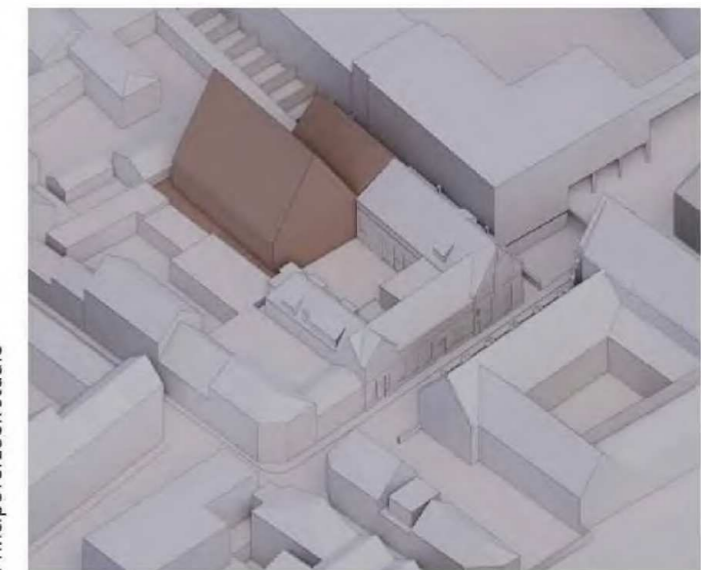
Aangepast concept; van toren (9L) naar groots dak (7L)

Stedenbouwkundig is verandering van torenconcept naar samengesteld daklandschap een flinke verbetering.

- volumes passen bijna naadloos in het stadssilhouet
- zwaartepunt van de bouwmassa in meer naar het centrum van het bouwblok verschoven
- Vrij letterlijk is de standaard bouwhoogte van de maastrichtse kerken overgenomen. Om dat te rechtvaardigen dienen de effecten op de omgeving beperkt te blijven.



Quick scan studie



Principeverzoek studie

Bij elke wijziging van het bestemmingsplan is naast de beleidstoets ook een belanghebbenden toets aan de orde; worden belanghebbende onevenredig in hun belangen (bezonning van pand en tuin, recht op privacy en geen milieuhinder) geschaad?

Sterke intensivering van de bebouwing op het binnenterrein en zeker de schaalsprong van de toren maakt het moeilijk deze vraag negatief te beantwoorden. Bij elke uitwerking van het plan zal dus aangetoond moeten worden dat met deze belangen rekening wordt gehouden.



Uitzicht vanuit woongebouw Herdenkingsplein



Belangen omwonenden

Hoewel in de strikte zin geen hoger bouwen (want voorgestelde toren is lager dan 30 meter) zijn er wel de volgende aandachtspunten:

- Locatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht waar ruimtelijke constellatie feitelijk bevroren is.
- Toets richt zich naast het stadsihouette, vooral op belangen van omwonenden
- Uit bezonningsstudies blijkt dat voor meer dan de helft van het jaar de ochtendzon uit de tuinen van het woningen aan het herdenkingsplein verdwijnt
- Dit wordt vooral veroorzaakt door de bovenste 10 meter van het dak, waar alleen de fitness en sauna een plaats hebben. **Graag alternatief (kelder) en een nieuwe conceptueel even sterke dakvorm onderzoeken.....**



Zonnestudie

5.1.2e - 21 maart

's ochtends

's middags

's avonds

bestaande situatie



massa studie



9:00

12:30

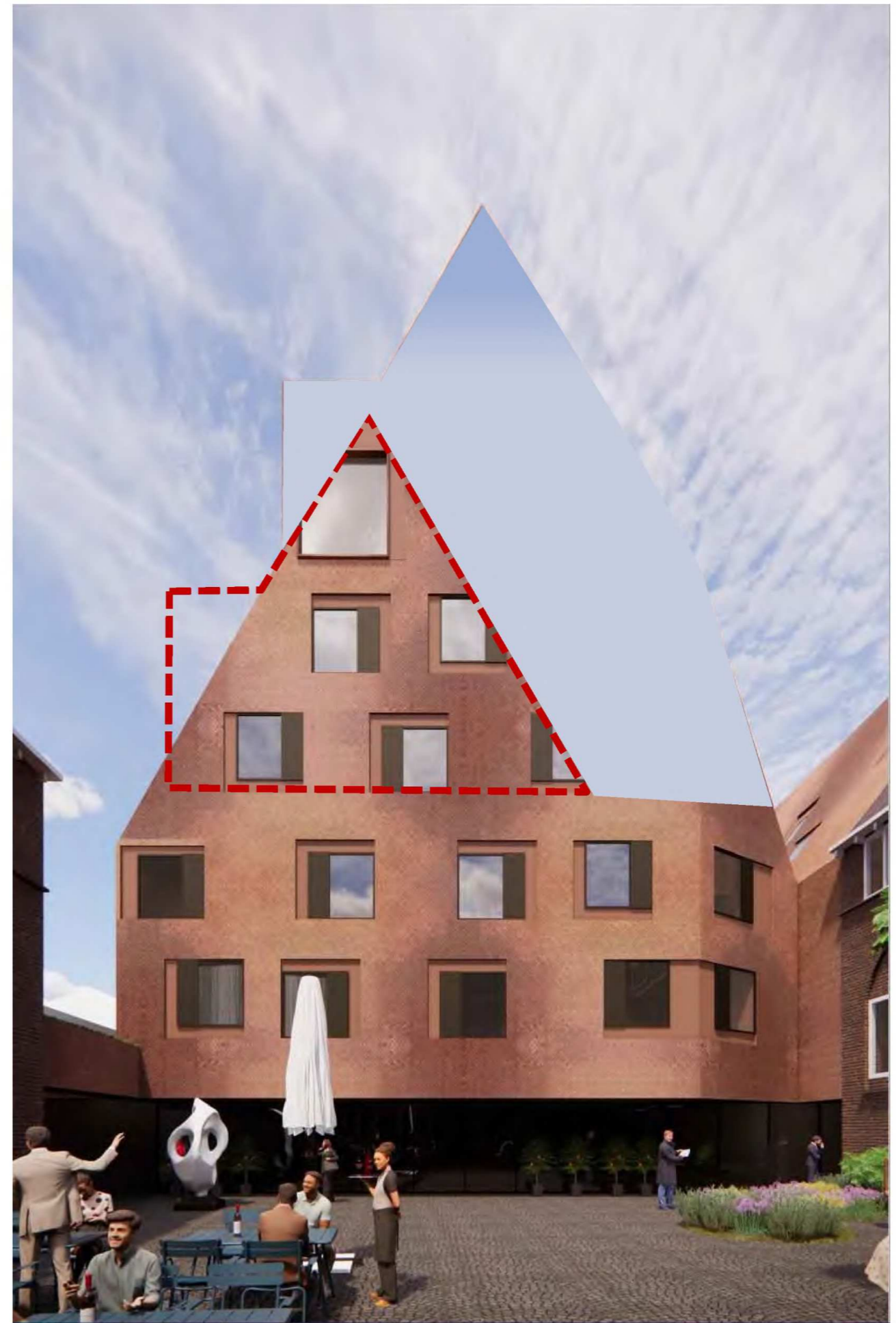
18:00



Doorsnede AA



Doorsnede CC



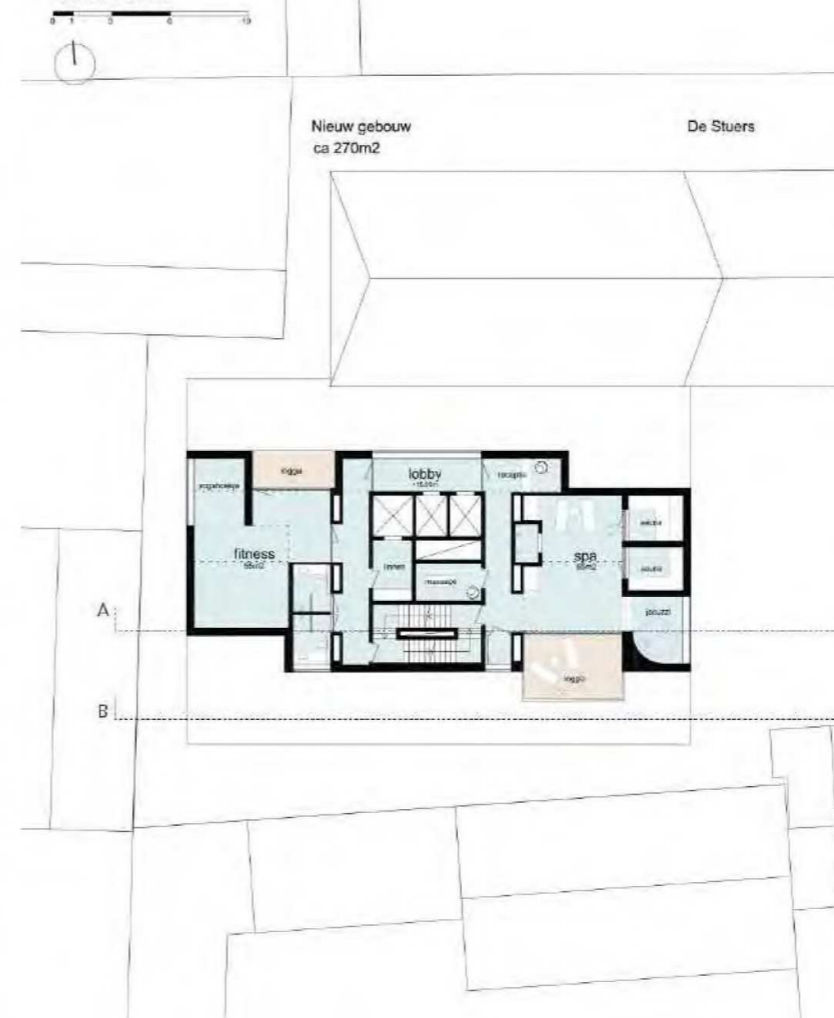
Alternatief, minder lagen, kost misschien te veel kamers (18)

.....

1ste verdieping
niveau +5.20/ +6.10/ 6.30



Penthouse
niveau +15.90



Begane grond
niveau 0.0



Toegangen en routes

Het nieuwe complex heeft een veelheid aan toegangen.

- Omdat het de Stuersgebouw een eigen receptie en lobby heeft is de noodzaak van een luchtbrug niet echt aannemelijk.
- Gebruik van de Kruisherengang door de hotelgasten draagt bij aan de keuze om de openbare ruimte te herinrichten en maakt deze ook sociaal veiliger.
- De binnenplaats is fraai, maar heeft meer de status van een besloten cour voor gasten van hotel en cafe en zal niet als echte semi-openbare ruimte functioneren. Is okay, maar geen argument voor beoogde intensivering.

“ Wat als..” de Kruisherengang voetgangersgebied wordt?...



De Stuers, Een nieuw stuk stad, Maastricht, Nederland | mecanoo architecten 31

En een nieuwe bestemming creëert in de stad om...

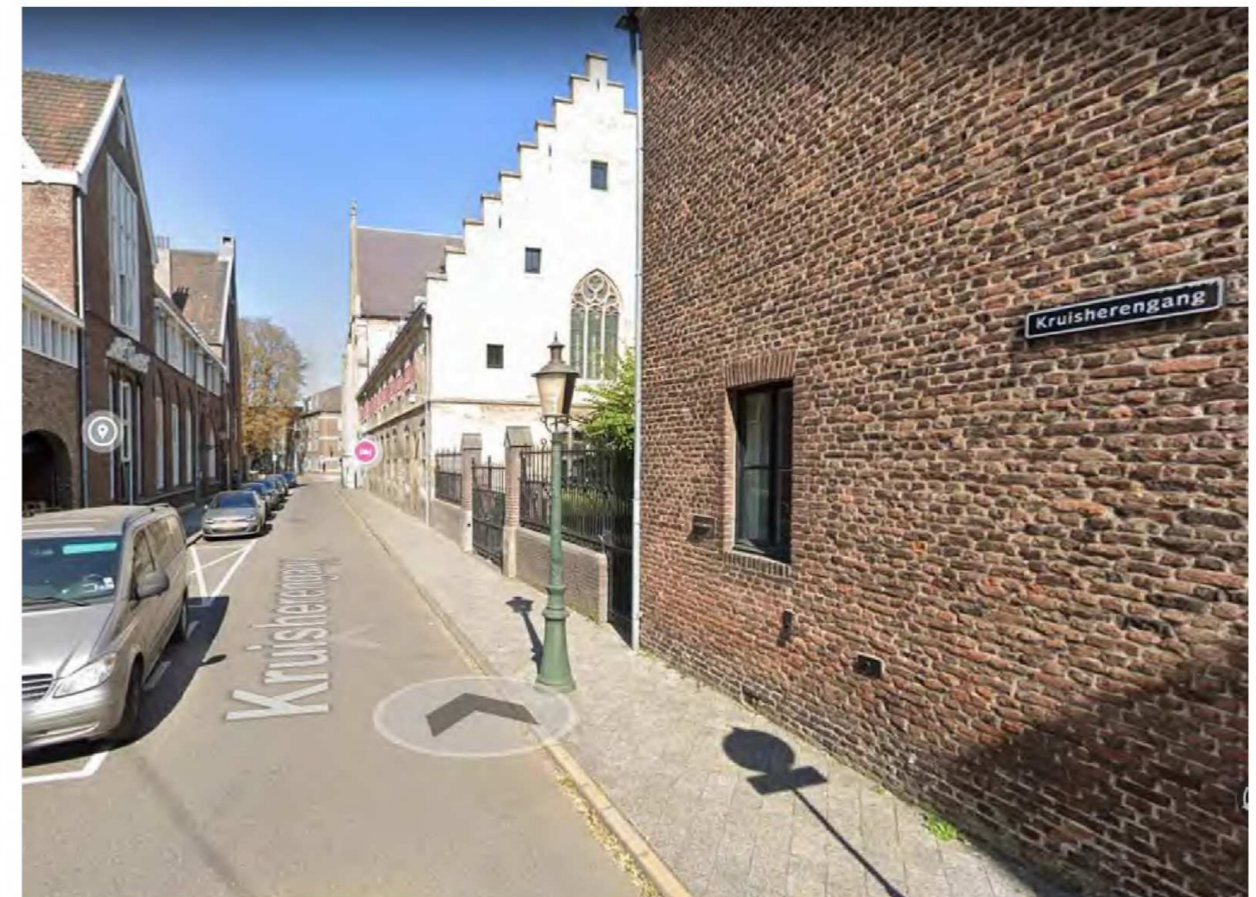


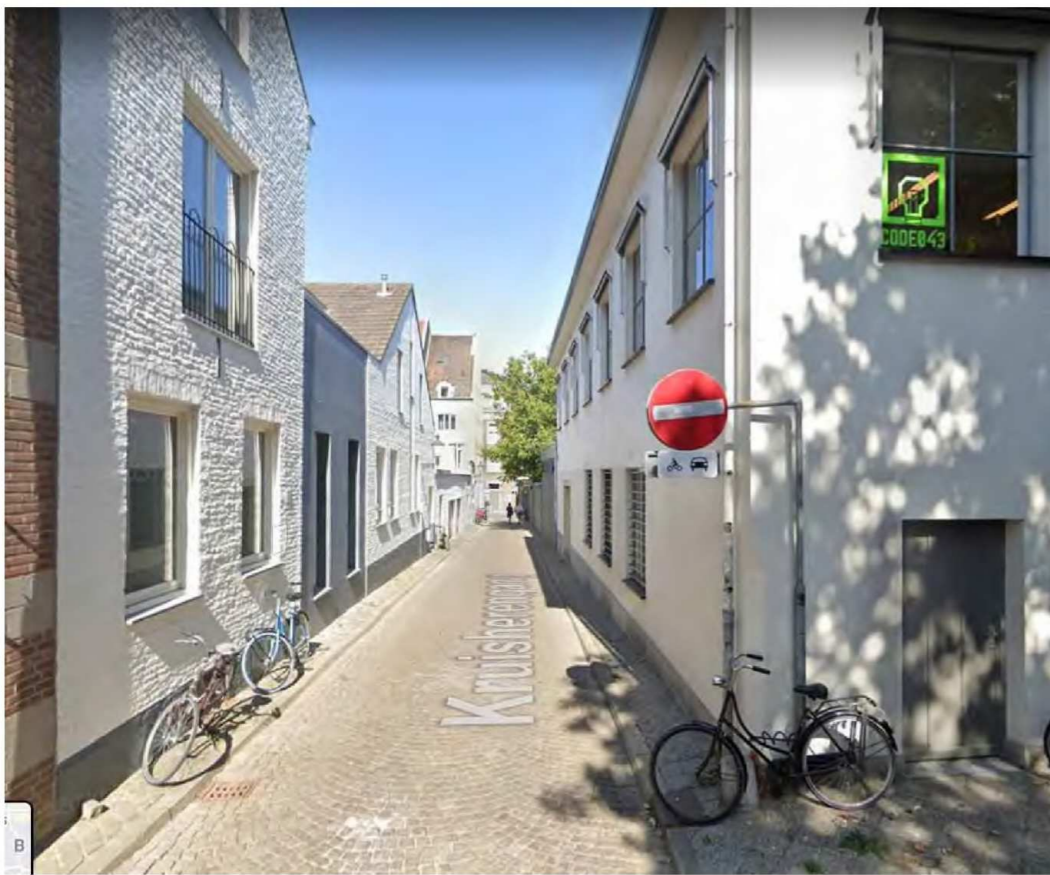
32 mecanoo architecten | De Stuers, Een nieuw stuk stad, Maastricht, Nederland

Kans 1 _ transformatie Kruisheren gang

Inrichting Kruisheren gang als voetgangersgebied / sharedspace:

- Enorme verbetering voor verblijfskwaliteit door vergroenen en terugdringen straat parkeren
- Past in doorontwikkeling binnenstad tot verblijfsgebied voor voetgangers en fietsers
- Maakt luchtbrug tussen Kruisheren en DeStuers gebouw eigenlijk overbodig.





Kans 1 _ transformatie Kruisherengang

Bij uitwerking voorstellen herinrichting:

- Wordt aangesloten op materialisatie noordelijke deel van Kruisherengang
- In planuitwerking komen tot 1 samenhangend inrichtingsplan van totale straat
- En liefst ook inclusief het noordelijke deel van het Kommelplein.
- Oplossing / alternatieven voor straat parkeren is cruciaal in de opgave
- Daarnaast heldere routing uitwerken

Stedenbouwkundig advies

uitbreiding kruisherengang; dec 2021_PdR

Advies (op basis van ingediende stukken principe aanvraag en eerste gesprek met initiatiefnemer) :

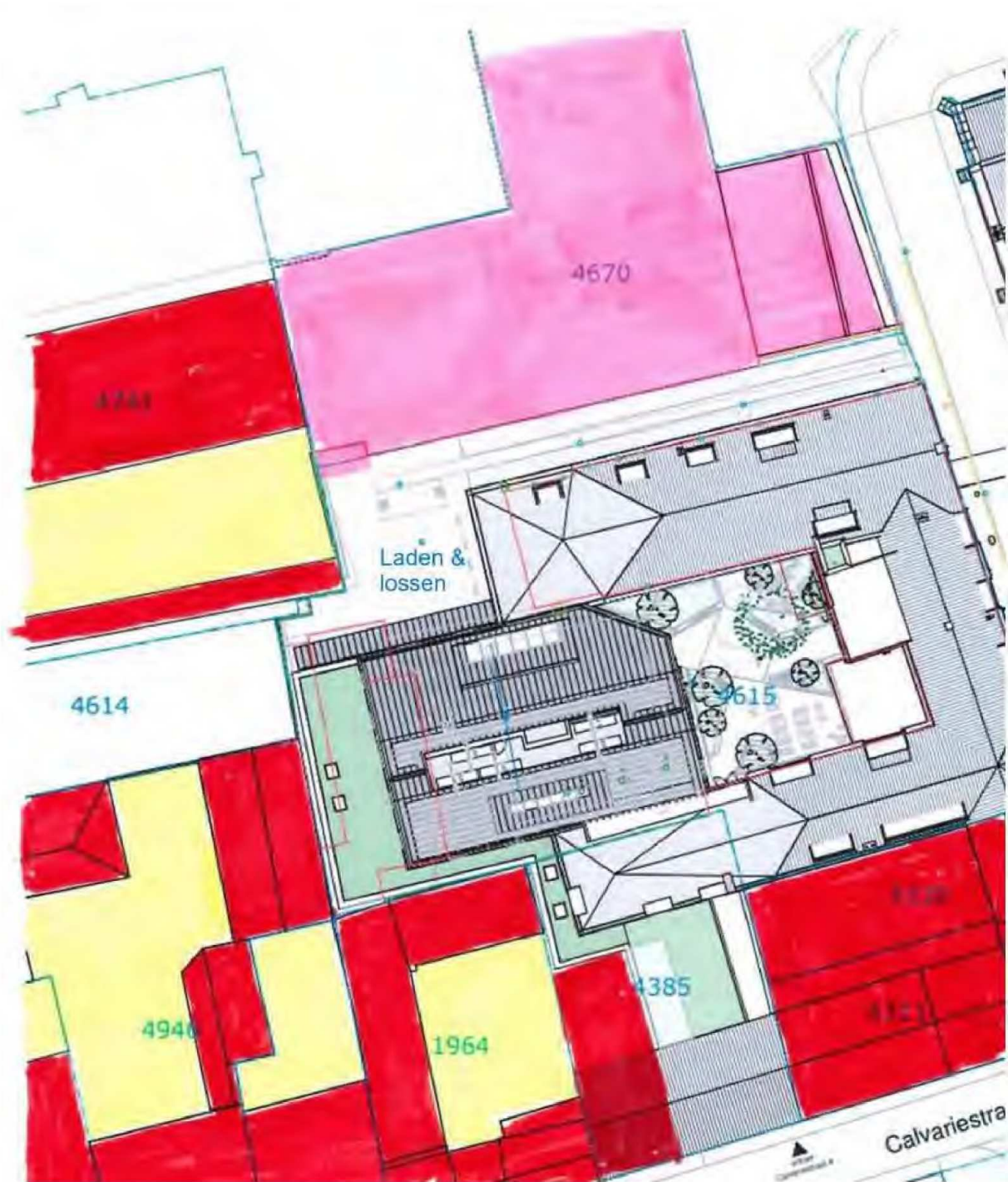
- Versterking hotel functie past in vergroten dynamiek binnenstad
- Ambities vernieuwing en verduurzaming worden onderschreven
- Uitbreiding richting de Stuersgebouw lijkt passend mits monumentale waarden behouden worden.
- Alternatieven voor het maken van een luchtbrug als fysieke verbinding zouden onderzocht moeten worden. Herinrichting Kruisherengang draagt bij aan kwaliteitsverbetering omgeving en wordt ondersteund.
- Nieuwbouwplan op binnenterrein plan past formeel niet in het bestemmingsplan, maar is in het nieuwe concept een stuk beter ingepast als uitbreiding bestaande volumes en een groot kerkachtig volume c.q. stedelijk dak (i.p.v. eerdere toren). Stedenbouwkundig gezien past dit een stuk beter in het stedelijk silhouet.
- Uiteindelijk is het echter wel een gebouw van 7 lagen en worden de belangen van derden (direct aanwonenden) m.i. onevenredig aangetast. Voorgestelde nokhoogte is te hoog in relatie tot bezonning. Alternatieve locatie voor programma deel fitness/sauna kan oplossing bieden.

Conclusie:

Intentie “stad maken” wordt sterk gewaardeerd, de uitwerking / het plan (uitbreiding met ‘stedelijk dak’) en herinrichting Kruisherengang worden stedenbouwkundig positief beoordeeld. Nokhoogte te hoog; tussen 5 en 10 meter terugbrengen

Verdichting klein binnenterrein door nieuwbouw Kruisherrenhotel





- Roze is Maastricht Institute of Arts (HS Zuyd)
- Rood zijn bestaande woningen
- Geel zijn tuinen/binnenplaatsen van woningen
- Groen is begane grond nieuwbouw Kruisherenhotel

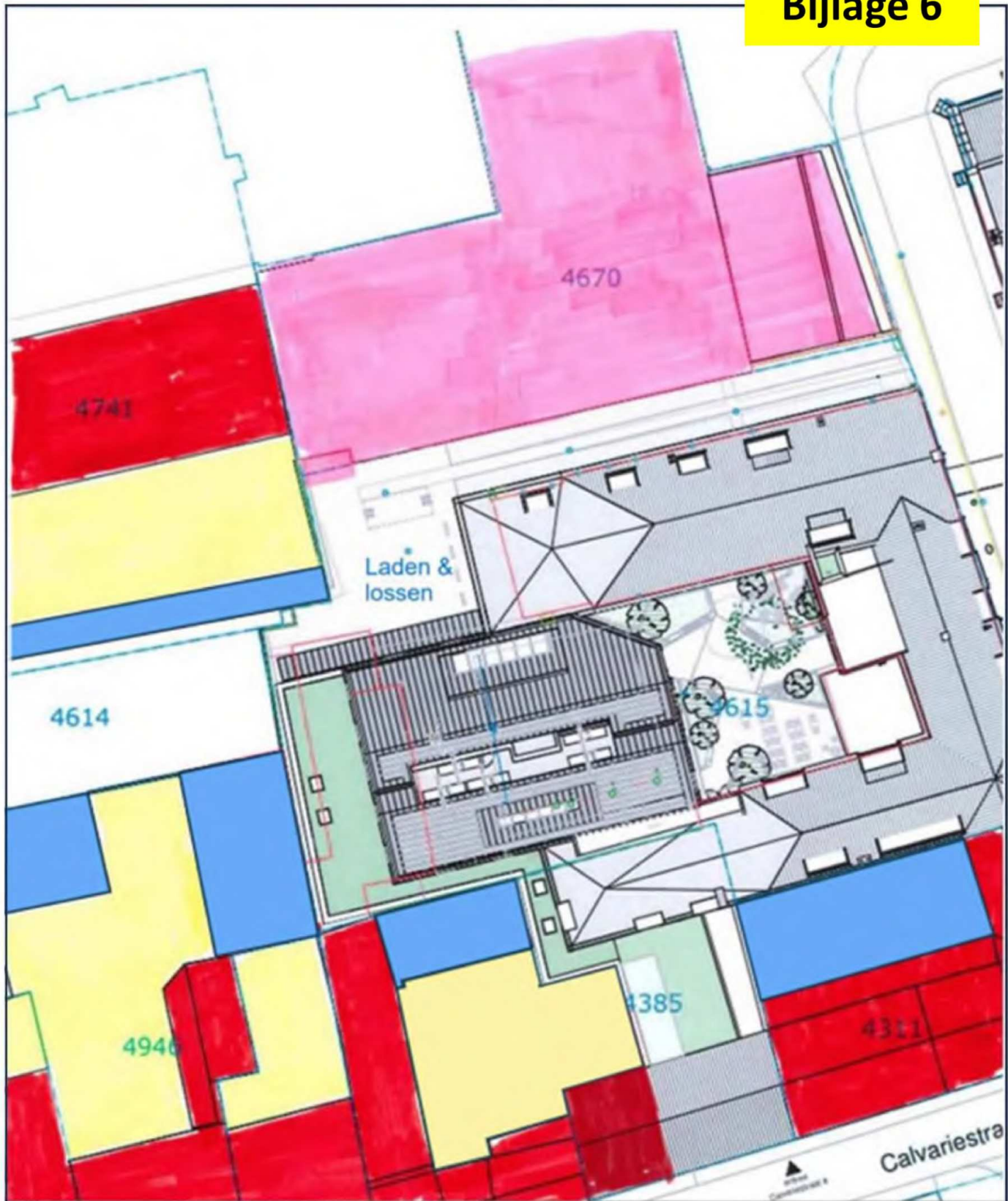
Schaal: = 5 meter

Uit de bovenstaande plattegrond blijkt duidelijke de sterke verdichting van het binnenterrein.

Echter een stedenbouwkundige verantwoorde inpassing incl. hoogte is niet opgesteld.

Vanwege het ontbreken hiervan hebben de omwonenden dit laten opstellen door 5.1.2e 5.1.2e,
voormalig hoofd stedenbouwkundige van de Gemeente Maastricht.

Het is dus geen alternatief plan, zoals gesuggereerd door de gemeente.



- Roze is Maastricht Institute of Arts (HS Zuyd)
- Rood zijn bestaande woningen
- Geel zijn tuinen/binnenplaatsen van woningen
- Groen is begane grond nieuwbouw Kruisherenhotel
- Blauw zijn garages/magazijnen/bergingen

Schaal: — = 5 meter

Domeinvergadering Fysiek Uitbreiding Kruisherrenhotel 06-02-2024: Informatiesessie

Aan de gemeenteraad gemeente Maastricht / domeinvergadering fysiek

Geachte raadsleden, deelnemers domeinvergadering fysiek

Op 6 februari 2024 vindt een Domeinvergadering Fysiek plaats. Op de agenda staat een informatiesessie m.b.t. de uitbreiding van het Kruisherrenhotel. Als bijlage bij de agenda heeft u een door stedenbouw te geven presentatie ontvangen met op pagina 24 het stedenbouwkundig advies versie december 2023.

Het onder voorwaarden positieve eindadvies op het principeverzoek van augustus 2023 is qua massa en hoogte van de nieuwbouw gebaseerd op dit stedenbouwkundig advies / een soortgelijk advies mei 2023. De hoogte van de nieuwbouw binnen dit eindadvies bedraagt 6 bouwlagen (zie definitie bestemmingsplan centrum) en 21 meter.

Deze hoogte bedraagt het dubbele van de maximale hoogte van de nieuwbouw zoals vastgelegd in het INTEGRaal ADVIES RUIMTE Omgevingstafel van 21-04-2021 n.a.v. het initiatiefplan en zoals herhaald vastgelegd in de Omgevingstafel INTERN van 21-12-2021 n.a.v. het principeverzoek.

In beide omgevingstafels is, gebaseerd op het stedenbouwkundig advies versie april 2021, de maximale hoogte voor de nieuwbouw bepaald op 3 bouwlagen d.w.z. 10,5 meter.

Hoofdpunten in het stedenbouwkundig advies versie april 2021, zie bijlage 1 pagina 13, zijn o.a.:

- Verdere sterke verdichting binnenterrein past niet in gewenste verbetering omgevingskwaliteit
- Een nieuwbouw concept in carrévorm van 2 a 3 lagen is bespreekbaar, mits zorgvuldig ingepast rekening houdend met belangen directe omgeving

Het INTEGRaal ADVIES RUIMTE Omgevingstafel 21-04-2021 is als definitief advies / als richtlijn voor het in te dienen principeverzoek toegestuurd aan initiatiefnemer. Maximaal 3 lagen oftewel maximaal 10,5 meter vormt daarmee het door de gemeente vastgestelde ruimtelijke kader voor de massa en hoogte van de nieuwbouw.

Desondanks dient initiatiefnemer op 10-11-2021 een principeverzoek in met een nieuwbouw van 7 lagen en 25 meter hoog. Dit principeverzoek wordt besproken in de omgevingstafel intern van 21-12-2021 en wordt in feite afgewezen.

"De hoogte van de nieuwbouw is niet acceptabel, het plan moet worden aangepast en het is aan de architect om met een nieuw ontwerp te komen. De acceptabele hoogte van de nieuwbouw is 2 a 3 lagen d.w.z. 10,5 meter". Dit alles, zoals gezegd, gebaseerd op het stedenbouwkundig advies versie april 2021.

Helaas moeten wij nu constateren dat de hoogte van de nieuwbouw binnen het positieve eindadvies principeverzoek augustus 2023 met 6 bouwlagen en 21 meter fundamenteel verschilt van de door de gemeente in 2021 vastgestelde maximale hoogte van de nieuwbouw i.c. maximaal 3 bouwlagen d.w.z. maximaal 10,5 meter.

De gemeente heeft dus in 2022/2023 een enorme draai gemaakt en heeft niet vastgehouden aan de in 2021 vastgestelde ruimtelijke kaders voor de hoogte van de nieuwbouw. Deze enorme draai is voor ons omwonenden en vele anderen onbegrijpelijk. Wij hebben de gemeente dan ook herhaaldelijk per brief de vraag gesteld waarom de gemeente niet heeft vastgehouden aan de in 2021 vastgestelde ruimtelijk kaders voor de massa en de hoogte van de nieuwbouw. Tot nog toe is concrete beantwoording van deze vraag achterwege gebleven.

Het eindadvies principeverzoek is gebaseerd op het stedenbouwkundig advies december 2023 / een soortgelijk advies mei 2023. Het door de gemeente in 2021 vastgestelde ruimtelijke kader voor de massa en hoogte van de nieuwbouw is gebaseerd op het stedenbouwkundig advies april 2021.

Beide stedenbouwkundige adviezen zijn absoluut niet met elkaar te rijmen, zij verschillen fundamenteel.

In de als bijlage bij de agenda gevoegde presentatie wordt nu getracht het beeld neer te zetten als betroffen de in 2021 vastgestelde ruimtelijke kaders (en daarmee het stedenbouwkundig advies april 2021) slechts een initiële vingeroefening / "een eerste reactie op het basisidee". Dit is pertinent een onjuiste voorstelling van zaken en strookt absoluut niet met de werkelijkheid, zoals blijkt uit het voorgaande.

Gezien de omvang van de draai kan hier ook niet gesproken worden van voortschrijdend inzicht.

De draai van de gemeente is o.i. maar voor één uitleg vatbaar.

Het economisch verdienmodel van initiatiefnemer (het onderste uit de kan halen) gaat boven alles, boven de meer dan gerechtvaardigde belangen van de omwonenden en boven het respecteren van de historische omgeving rondom het Stuersgebouw. Bedenk hierbij dat initiatiefnemer het Stuersgebouw koopt voor een prijs behorende bij de op het gebouw rustende bestemming maatschappelijk en dat initiatiefnemer spekkoper is zodra de bestemming van het gebouw wijzigt van maatschappelijk naar horeca. Bedenk tevens hierbij dat het eerste in juni 2021 aan de buurtbewoners gepresenteerde uitbreidingsplan geen nieuwbouw bevatte.

Ook is toen met geen woord gerept over een feestzaal voor 150 personen. Of er überhaupt behoefte is aan een grote feestzaal in de westelijke binnenstad vereist nadere onderbouwing, zie ook vraag 7 in onze brief van 30-01-2023.

Van de realisatie van "een nieuw stuk stad", zoals initiatiefnemer het graag probeert voor te stellen, is geen sprake. Waar wel sprake van is, is een naar binnen gekeerde niet openbare en grootschalige ontwikkeling op een binnenterrein achter het grote bouwblok van het Herdenkingsplein. In dit verband citeren wij graag professor [5.1.2e] [5.1.2e] met zijn waarschuwing om inbreiding niet uit de hand te laten lopen: "Bedenk dat individuele dromen van ondernemers en ontwikkelaars kunnen leiden tot een collectieve nachtmerrie". Laat ons allen dit niet overkomen!

Bij de als bijlage bij de agenda gevoegde presentatie zijn de nodige opmerkingen en commentaar te plaatsen, zie daartoe bijlage 2.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

Mede namens bewoners/belanghebbenden:

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

[5.1.2e]

Afschriften van deze brief inclusief bijlagen zijn binnen de gemeente verzonden aan:

- College van B&W
- De gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige aandachtspunten bij principeverzoek uitbreiding Kruishercomplex d.d. april 2021
2. Domeinvergadering Fysiek 06-02-2024 Informatiesessie uitbreiding Kruisherhotel:
Opmerkingen / Commentaar

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 2



Kruisheren complex uitbreiding 1e overlegtafel

Stedenbouwkundige aandachtspunten bij principeverzoek d.d. april 2021



Kruisheren
complex

context

Ruimtelijke opgaven (omgevingsvisie)

- Instandhouding/versterking stedelijk vestigingsmilieu (dynamiek, functiemenging en kwaliteit openbare ruimte)
- Verbeteren omgevingskwaliteit door:
 - Vergroenen i.k.v. klimaatadaptatie en leefkwaliteit
 - Mobiliteitstransitie; terugdringen (straat-)parkeren (meer ruimte voor voetgangers, fietsers en functie in openbare ruimte) en verkeersoverlast (gezonder woon en verblijfsklimaat)
- Selectieve verdichting; vooral door hergebruik bestaande monumentale bebouwing (er dreigt immers veel leegstand)



luchtfoto in westelijke richting



luchtfoto in noordelijke richting



Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. maatschappelijke voorzieningen, conform de begripsbepaling in artikel 1, lid 65;
2. aan de functies zoals genoemd in a. ondergeschikte horeca in de categorieën 1 en 2;
3. aan de functies zoals genoemd in a. ondergeschikte detailhandel;
4. wonen met zorg;
5. een verenigingssociëteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-verenigingssociëteit (sm-vsc);
6. horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3 (h=3)';
7. water in de vorm van een rivier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa);

8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
9. tuinen, erven en verhardingen;
10. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
11. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
12. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
13. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
3. de bestaande goothoogte mag niet worden overschreden; dit is de goothoogte zoals vermeld in bijlage 3 'Bestaande situatie functies en goothoogten' van deze regels;
4. het doorbreken van panden is niet toegestaan.

Omgevingsvisie 2040

4. Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied van Maastricht ligt grofweg tussen Brusselsepoort en Geusselt (oost – west) en tussen Boschpoort en de Brightlands Maastricht Health Campus (noord – zuid). Door de ondertunneling van de A2 en de verlegging van het tracé van de Noorderbrug is dit gebied groter geworden. Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met dynamiek om de hoek. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio, is het meest divers in Maastricht en voorziet in een grote behoefte. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. Doordat de gebouwen dicht op elkaar staan en soms voortuinen ontbreken, is de ruimtedruk in het stedelijk gebied relatief hoog. Dat leidt op veel plekken tot knelpunten op het gebied van mobiliteit en parkeren, een relatief hoge mate van verstening (hittestress) en plaatselijk wrijving tussen verschillende belangen en doelgroepen.

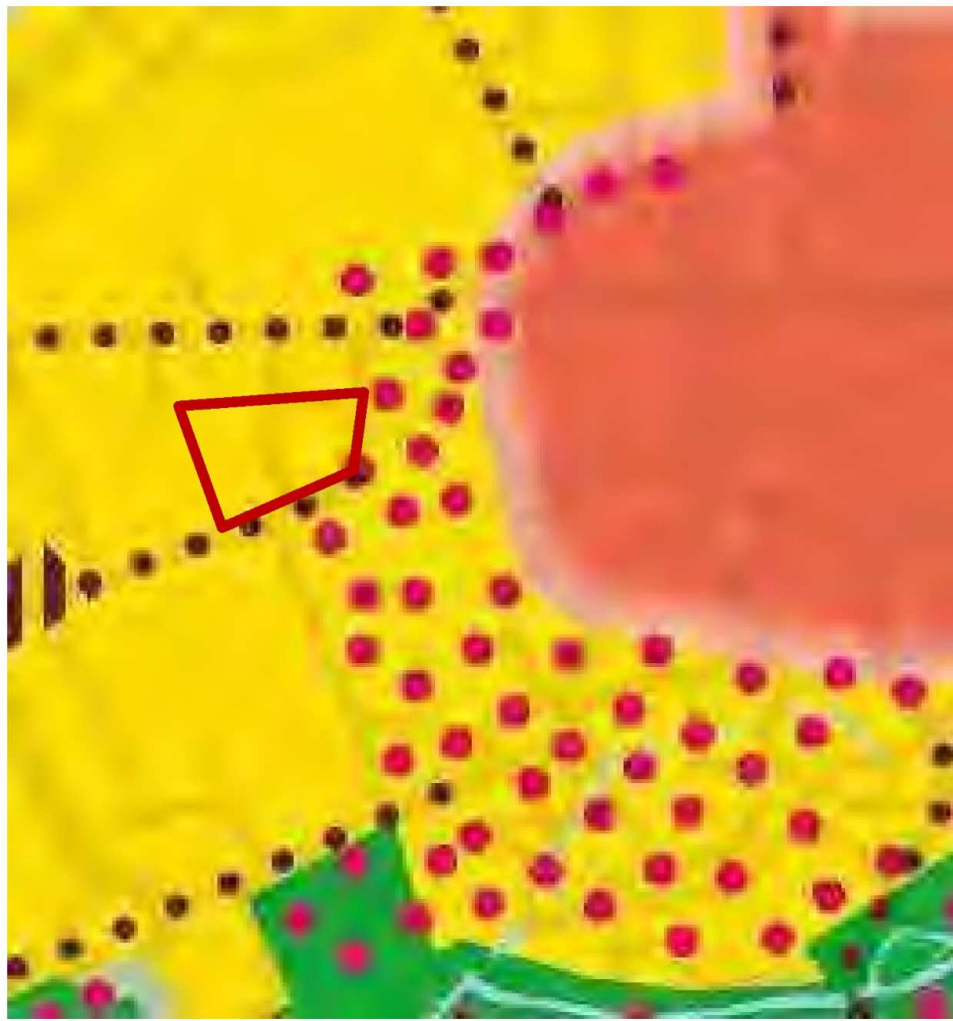
(Hoog)stedelijk en divers

In 2040 biedt het stedelijk gebied nog steeds aantrekkelijke woonmilieus. Het is eenvoudiger geworden je er te verplaatsen te voet of met de fiets. Waar mogelijk zijn buurten groener geworden door bomen toe te voegen en het parkeren meer op afstand te faciliteren en minder in de openbare ruimte. Het woning-

aanbod is aangepast aan de diverse bevolkings-samenstelling, gericht op menging, diversiteit en een juiste balans in doelgroepen, woningtypen, woon/werkcombinaties en prijsklasse.

Specifieke principes

- selectief verdichten in leegstaande gebouwen of op vrijkomende terreinen (in principe niet-zijnde grootschalige groene binnenterreinen); om potentiële bevolkingsgroei op te vangen en te voldoen aan de woningbehoefte van bestaande en nieuwe bewoners;
- bijzondere aandacht voor het selectief toevoegen van sociale woningvoorraad in dit gebied om menging en diversiteit van verschillende doelgroepen en woningtypen te stimuleren;
- behoud en versterken van de sociale cohesie binnen een diverse bevolkingssamenstelling, door ontmoeting in de openbare ruimte te stimuleren en de verblijfskwaliteit te verhogen, een gevarieerd woningaanbod te waarborgen en activiteiten gericht op meer beleving, ontmoeting en verbinding te faciliteren;
- stimuleren van lopen en fietsen, door verkeersbarrières te verzachten en de toegankelijkheid voor mensen met een beperking te verbeteren;
- intensiever fietsgebruik faciliteren met meer fietspaden en voldoende veilige stallingen met laadinfrastructuur voor de e-bike.



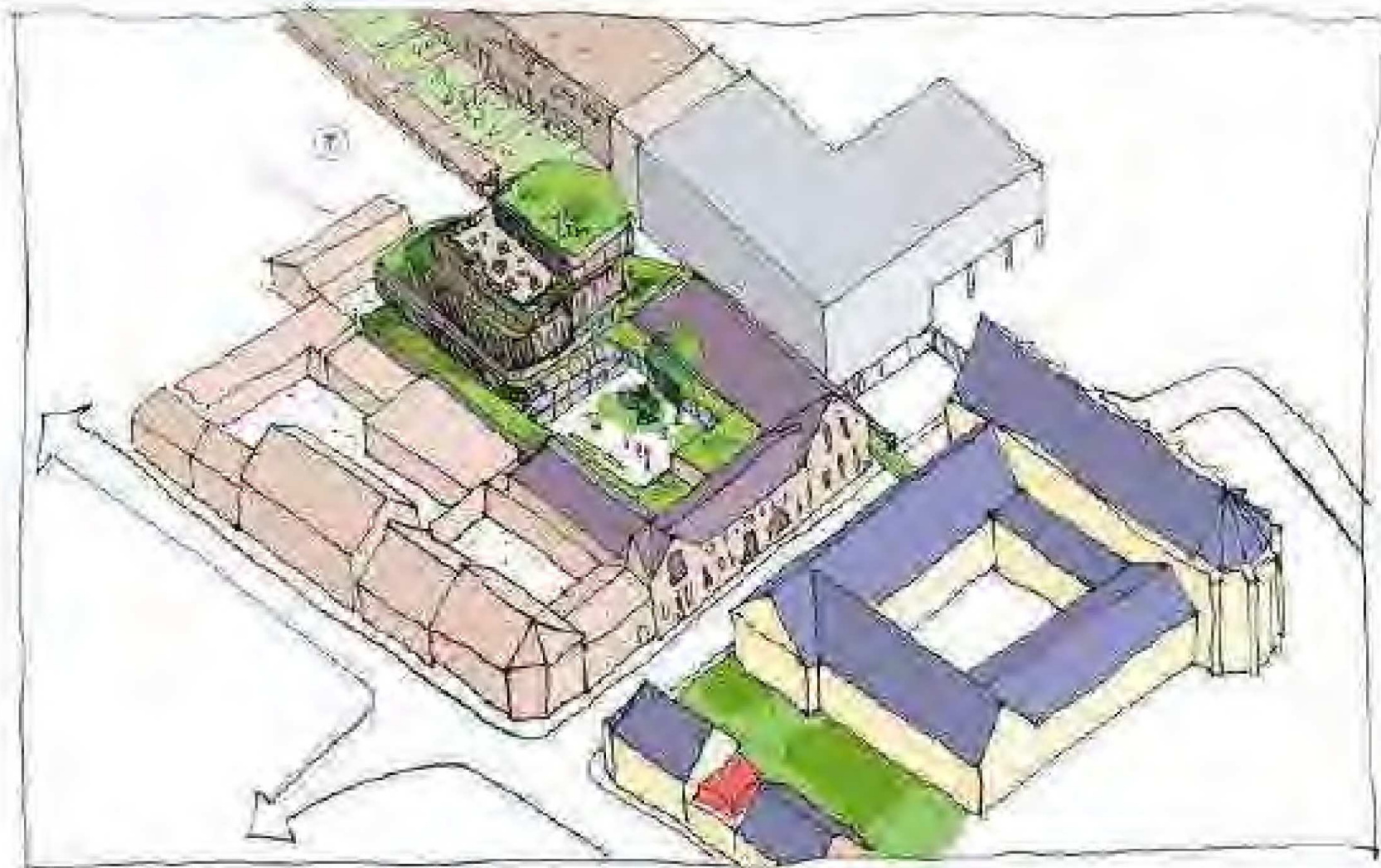
Ruimtelijk beleid:

Stedelijk gebied, vooral gericht op versterking van de woonfunctie in een stedelijk woonmilieu.

What if....?

Een nieuw stuk stad

Mecanoo koos het thema "Promenade" als uitgangspunt voor het ontwerp. Door op strategische plaatsen doorbraken te maken is een duidelijke route gecreëerd. De route verbindt de hoofdentree en de iconische lobby van het Kruisherenhotel met het nieuwe volume op de binnenplaats van De Stuers. De verrassende route met verschillende transitie momenten en doorkijkjes in het gebouw, verbindt binnen en buiten door zicht op de monumentale panden en de binnentuin.



Sculpturale vorm, groene daken, elegant en tijdloos!

Wat wordt gevraagd?

Dynamische binnenplaats open voor publiek!



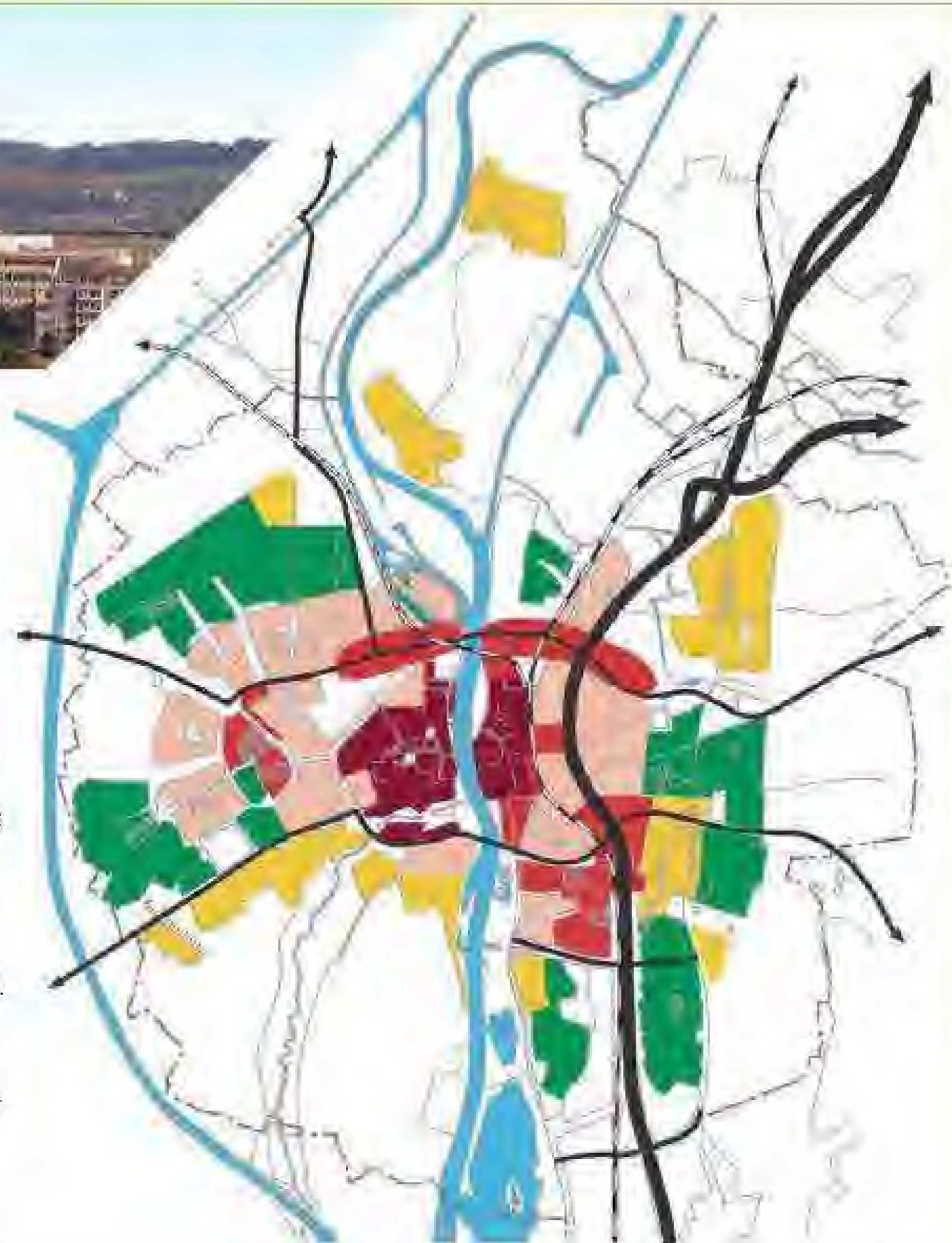
Torentje als bestemming!





Discussieruimte hoger bouwen in Maastricht

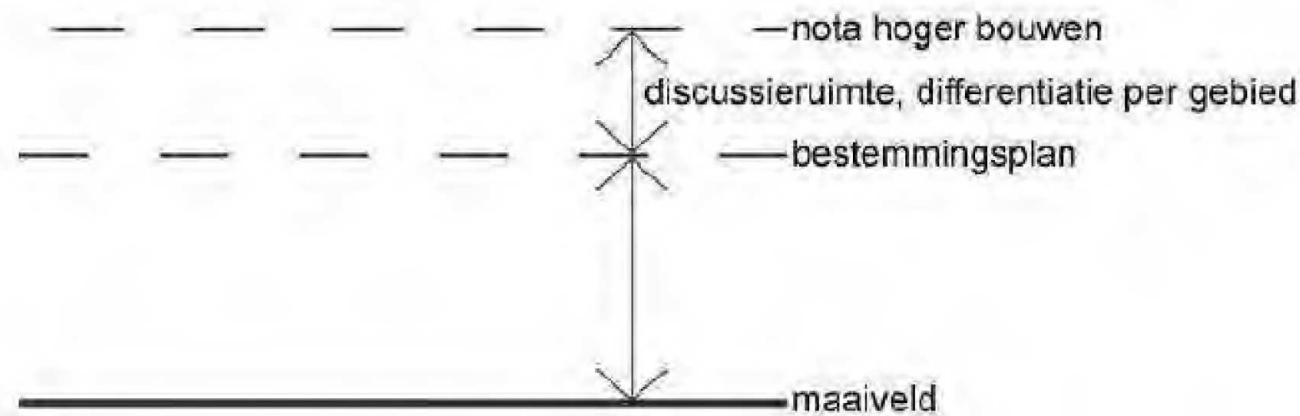
	Beschermd stadsgezicht:	Maatwerk per bestemmingsplan
	Dorp/Villamilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 10m. goot-hoogte.
	Stadsrand/laagbouwmilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 10m. goot-hoogte + bij voorzieningencentra tot 20m. goot-hoogte.
	Stedelijke woonmilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 20m. goot-hoogte op markante punten, langs hoofdwegen en nabij voorzieningen.
	Centrummilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 20m. goot-hoogte + hoogbouw uit compositorische overwegingen mogelijk.
	Parken/Buitengebieden/ Bedrijventerreinen	



Nota Hoger bouwen

In deze nota wordt de discussieruimte over hoogtes per gebied aangegeven.

De in deze nota aangegeven hoogte is de maximale bovengrens. Dit is zeer nadrukkelijk geen recht. Per situatie moet bekeken worden welke



Differentiatie gebieden: in de *centrummilieus* (rood), de *stedelijke woonmilieus* en de *parkwijkmilieus* (roze) ligt hoger bouwen voor de hand. Vanwege de continuïteit in het Maastrichtse stadsbeeld wordt de recente schaa sprong in het Ceramique echter wel als bovengrens voor nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Dat betekent dat de discussieruimte voor afwijkingen van het bestemmingsplan gaat tot een maximale goothoogte van 20m. Hoogbouw als compositorisch element is in de *centrummilieus* niet uitgesloten (zie ook hierna: beleid t.a.v. hoogbouw).

Hoewel in de strikte zin geen hoger bouwen (want voorgestelde toren is lager dan 30 meter) zijn er wel de volgende aandachtspunten:

- Locatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht waar ruimtelijke constellatie feitelijk bevroren is.
- Locatie valt niet binnen de nieuwe stedelijke gebieden (Sphinxkwartier, Groeneloper, Stad en Spoor) waarvoor 20m als referentie hoogte benoemd wordt
- Toren op binnenterrein dient hier niet als compositorisch middel, maar slechts ter intensivering

Beleid voor hoogbouw in Maastricht

Hoogbouw betreft gebouwen, hoger dan 30 meter. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn geen onderwerp van deze studie.

Hoogbouw is niet mogelijk binnen het beschermd stadsgezicht. Op de locatie Landbouwbelang is bouwen hoger dan 30 meter plaatselijk bespreekbaar vanwege de van oudsher grootschalige bebouwing ter plaatse.

Hoogbouw is niet mogelijk in de zichtlijn vanaf de Pietersberg naar de torens van St. Jan en St. Servaas.

Buiten de bovengenoemde zones is hoogbouw bespreekbaar als stedenbouwkundig compositiemiddel binnen een centrummilieu (rood). Het gaat dus om de markering van een belangrijk punt in de stad.

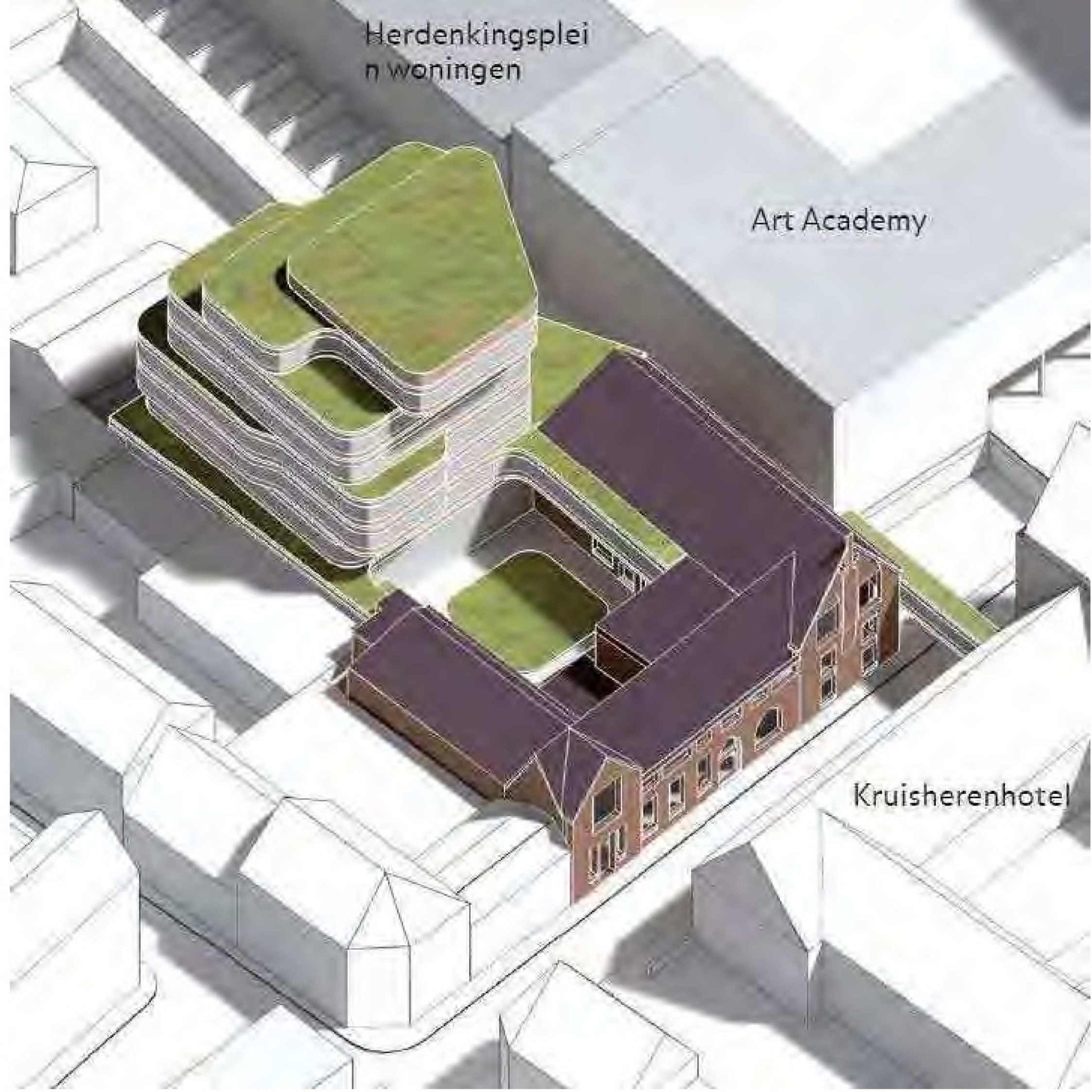
Bij elke wijziging van het bestemmingsplan is naast de beleidstoets ook een belanghebbenden toets aan de orde; worden belanghebbende onevenredig in hun belangen (bezonning van pand en tuin, recht op privacy en geen milieuhinder) geschaad?

Sterke intensivering van de bebouwing op het binnenterrein en zeker de schaalsprong van de toren maakt het moeilijk deze vraag negatief te beantwoorden. Bij elke uitwerking van het plan zal dus aangetoond moeten worden dat met deze belangen rekening wordt gehouden.



Uitzicht vanuit woongebouw Herdenkingsplein

Studie C
Toren 26m





Denkbare alternatieven voor torengebouw om uitbreiding in omgeving te realiseren; direct beschikbaar of op overzienbare termijn
Niet fysieke verbinding maar nabijheid gebruiken voor complex of ensemblevorming Kommel als hart van de locatie.

Concept Stedenbouwkundig advies

uitbreiding kruisherencomplex; april 2021_PdR

Advies (op basis van ingediende stukken en eerste gesprek met initiatiefnemer) :

- Versterking hotel functie past in vergroten dynamiek binnenstad
- Ambities vernieuwing en verduurzaming worden onderschreven
- Uitbreiding richting de Stuersgebouw lijkt passend mits monumentale waarden behouden worden
- Alternatieven voor het maken van een luchtbrug als fysieke verbinding zouden onderzocht moeten worden
- Nieuwbouwplan op binnenterrein plan past formeel niet in het bestemmingsplan, en is qua massaopbouw een stap te ver. 'Informeel' hoogbouw van 8 of 9 lagen draagt niet bij aan verhoging van de stedenbouwkundige kwaliteit (beschermd stadsgezicht) en belangen van derden worden onevenredig aangetast.
- Verdere sterke verdichting binnenterrein past niet in gewenste verbetering omgevingskwaliteit
- Voorgesteld wordt uitbreiding in vorm van nog meer hergebruik in de omgeving te zoeken (Abtstraat, Kommel, etc.)
- Opzich is een nieuwbouw concept in carrevorm van 2 a 3 lagen wel bespreekbaar, mits zorgvuldig ingepast rekening houdend met belangen directe omgeving

Conclusie:

Intentie "stad maken" wordt sterk gewaardeerd, de uitwerking / het plan (de toren) wordt stedenbouwkundig negatief beoordeeld, andere alternatieven om uit te breiden in bestaande gebouwen overwegen, i.p.v. sterke verdichting binnenterrein

Pagina	Onderdeel	Opmerkingen / Commentaar
4	Mobiliteit Belangenweging derden	De ontwerp omgevingsvergunning voldoet niet aan de Nota Parkeernormen 2021 De vereiste, inzichtelijk onderbouwde, belanghebbendentoets is niet opgesteld
5	Er wordt een beeld geschetst als zou OMGEVINGSTAFEL een ontwerpgesprek zijn van initiatiefnemer + gemeente, een gezamenlijk ontwikkelingsproces van een eerste reactie in maart 2021 naar een 1 ^e concept in april 2021 en vervolgens naar een 2 ^e concept in november 2021.	<p>Geschetste beeld is een onjuiste voorstelling van zaken/strookt niet met de werkelijkheid. De gemeente heeft in april 2021 en herhaald in december 2021 duidelijk de piketpaaltjes geslagen voor de hoogte van de nieuwbouw (maximaal 3 lagen).</p> <p>Op 16-03-2021 dient initiatiefnemer bij de gemeente een initiatiefplan in met een nieuwbouw van 8 lagen en 26 meter hoog. De omgevingstafel d.d. 21-04-2021 wijst dit initiatiefplan af en stelt een definitief advies op waarin nieuwbouw in carré vorm van 2 a 3 lagen bespreekbaar wordt geacht. Dit definitief advies is aan initiatiefnemer toegestuurd als startpunt richting een formeel principeverzoek.</p> <p>Op 10-11- 2021 dient initiatiefnemer een principeverzoek in met een nieuwbouw van 7 lagen en 25 meter hoog. Hij negeert dus bovenstaand definitief advies. Het principeverzoek wordt besproken in de omgevingstafel intern d.d. 21-12-2021 en in feite afgewezen. De hoogte van de nieuwbouw is niet acceptabel, het plan moet worden aangepast en het is aan de architect om met een nieuw ontwerp te komen. De acceptabele hoogte van de nieuwbouw is 2 a 3 lagen. Dit is gebaseerd op een advies van stedenbouw (PdR), zie bijlage.</p> <p>In januari 2023 ligt er uiteindelijk een principeontwerp met een nieuwbouw van 6 bouwlagen en 21 meter hoog waarop in augustus 2023 door de gemeente een onder voorwaarden positief advies wordt gegeven.</p> <p>De gemeente heeft dus in 2022/2023 een enorme draai gemaakt en niet vastgehouden aan de piketpaaltjes 2021. Getracht wordt dit nu anders voor te stellen.</p>
5	Er wordt een beeld geschetst als zou er parallel aan het geschetste ontwikkelingsproces sprake zijn van een OMGEVINGSDIALOOG tussen initiatiefnemer + belanghebbenden waarbij via informatie + gesprek het ontwikkelingsproces mede vorm zou zijn gegeven.	<p>Geschetste beeld is een onjuiste voorstelling van zaken/strookt niet met de werkelijkheid. Van een dialoog tussen initiatiefnemer + belanghebbenden is nooit sprake geweest. Enkel het overleg op 9 juni hebben de buurtbewoners als positief ervaren. Het toen gepresenteerde uitbreidingsplan omvatte geen nieuwbouw, het binnenterrein zou tuin kunnen worden. Het overige overleg heeft, gezien de hoogte van de nieuwbouw, niet geleid tot enig draagvlak bij de buurtbewoners.</p>
6	Verslag participatie Verslag en weging belangen wordt voorgelegd aan college in kader van vergunningstrajekts	<p>Een participatieverslag (volgens de leidraad participatie) is niet opgesteld en ook niet voorgelegd aan het college.</p> <p>Een weging van belangen en een (inzichtelijk onderbouwde) belanghebbendentoets zijn niet opgesteld en ook niet voorgelegd aan het college.</p>

Pagina	Onderdeel	Opmerkingen / Commentaar
11/12	<p>Toets aan hotel en horecabeleid vastgelegd in "Toetsingskader hotels Maastricht" (2017)</p> <p>Versterking hotelfunctie door uitbreiding met 52 kamers, restaurant en overige faciliteiten positief beoordeeld in kader hotel- en horecanota.</p>	<p>Het "Toetsingskader hotels Maastricht" (2017) is positief beoordeeld onder voorwaarde van de komst van een kwalitatief hoogwaardig restaurant.</p> <p>ZKA Leisure Consultants heeft in opdracht van de gemeente de "Haalbaarheidsstudie Uitbreidingsplan Kruisherhotel Maastricht" getoetst. ZKA concludeert dat de uitbreiding van de hotelcapaciteit en de toevoeging van een restaurant en zalen markttechnisch en financieel enkel haalbaar zijn bij een uniek hoogwaardig restaurantconcept. In de ontwerp omgevingsvergunning is slechts sprake van een intentieovereenkomst voor een kwalitatief hoogwaardige restaurant. Hieraan kan weinig waarde worden gehecht zoals gebleken is bij de intentieovereenkomst bij het principeverzoek.</p>
13	<p>Parkeernota</p> <p>Toets belangen derden bezonning, privacy, hinder</p>	<p>Parkeertoets voldoet niet aan de Nota Parkeernormen 2021.</p> <p>Vereiste, inzichtelijk onderbouwde, belanghebbendoets is niet opgesteld</p>
18	<p>Optelsom van programma leidt tot hinder door bezoekers en transport</p>	<p>De milieuhinder gaat aanzienlijk verder dan hinder door bezoekers en transport en betreft ook geluidshinder (afkomstig van installaties, muziek en stemmen), hittestress en lichthinder. Zie ook de opmerkingen bij pagina 24.</p>
19	<p>Het plan is expliciet getoetst op bezwaren</p> <p>Plannen zijn door initiatiefnemer in een aantal stappen aangepast qua inpassing en effecten:</p> <p>Vlg. aanvrager is minimale massa van noodzakelijke programma bereikt.</p>	<p>Het plan is niet expliciet getoetst op bezwaren.</p> <p>Het is een valse voorstelling van zaken dat een belangrijke aanpassing (een tegemoetkoming aan de omwonenden) zou zijn dat de hoogte van de nieuwbouw met 4 meter is teruggebracht t.o.v. de hoogte van de nieuwbouw bij de indiening van het principeverzoek. Dit is gebeurd <u>na eerst 14,5 meter hoogte nieuwbouw erbij gesmokkeld te hebben</u> door bij de indiening van het principeverzoek een nieuwbouwplan met een hoogte van 25 meter te presenteren in plaats van de bij de richtlijn voor het principeverzoek door de gemeente bespreekbaar geachte hoogte van 10,5 meter.</p> <p>Het eerste aan buurtbewoners gepresenteerde uitbreidingsplan bevatte geen nieuwbouw.</p>
21	<p>In een aantal stappen is het plan ingrijpend aangepast. Van de oorspronkelijke toren uit de idee fase via een het concept van een stedelijk dak naar het nu voorliggende plan</p>	<p>Initiatiefnemer heeft de piketpaaltjes van de gemeente 14,5 meter verschoven en vervolgens weer 4 meter teruggeschoven. De gemeente laat het gebeuren en tracht 4 meter terugschuiven naar de raad en de buitenwacht te presenteren als een ingrijpende aanpassing / een tegemoetkoming aan de omwonenden. Het is de wereld op zijn kop.</p> <p>De toren was reeds definitief afgewezen door de omgevingstafel d.d. 21-04-2021. De inhoudelijke beoordelingen van het principeverzoek van 11-02-2022 en 02-05-2022 door de gemeente spreken van een schaa sprong van 3 bouwlagen in het advies van de gemeente voor het principeverzoek naar 7 bouwlagen in het ingediende principeverzoek. Het geschetste beeld, als zou er sprake zijn van een neerwaartse aanpassing van de hoogte, is een onjuiste voorstelling van zaken en strookt niet met de werkelijkheid. Het plan is wel ingrijpend aangepast t.o.v. de in 2021 door de gemeente voorgeschreven maximale hoogte van de nieuwbouw maar wel in verkeerde zin. In de presentatie wordt getracht dit te verdoezelen.</p>

Pagina	Onderdeel	Opmerkingen / Commentaar
23	<p>Maat en schaal vergelijking</p> <p>Genoemde referenties: De zijbeuk van de St. Lambertuskerk in de Victor de Stuersstraat, het entreegebouw van de Tapijnkazerne en een pand in de Hoogbrugstraat,</p>	<p>Deze maat en schaalvergelijking is absoluut niet realistisch.</p> <p>Deze referenties hebben weliswaar een vergelijkbare bouwhoogte, maar de stedenbouwkundige context is fundamenteel verschillend. Het zijn stuk voor stuk gebouwen die gesitueerd zijn aan de openbare stedelijke ruimte, niet tussen woningen op een klein binnenterrein. Het zijn absoluut geen gebouwen die passen op een klein binnenterrein en dan ook nog tussen woningen. De maatvergelijkingen gaan stedenbouwkundig inhoudelijk geheel mank.. Stedenbouwkundigen van naam zijn van mening dat deze maatvergelijkingen de plank volkomen mis slaan.</p>
24	<p>Conclusie: Er is geen strijdigheid met het ruimtelijke beleid, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, en belangen derden zijn daarin zorgvuldig meegenomen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen strijdigheid met ruimtelijke beleid / Goede ruimtelijke ordening <ul style="list-style-type: none"> ○ Bij uitwerking luchtbrug boven goothoogte geen stedenbouwkundige kwaliteit in het geding ○ Concept 'dakenlandschap' past goed in het stedelijk silhouet; geen afbreuk aan het stedenbouwkundigbeeld en de ruimtelijke kwaliteit • Belangen derden zijn daarin zorgvuldig meegenomen <ul style="list-style-type: none"> ○ Qua massa en bezonning worden de belangen van direct omwonenden in dit binnenstedelijk milieu stedenbouwkundig gezien echter niet onevenredig aangetast ○ Effect op privacy van omwonenden is geminimaliseerd; geen publieksfuncties op verdiepingen, beperkt aantal kamers met beperkt zicht op omgeving. ○ Door de situering van entrees en buitenruimte (binnencour) ontstaat geen directe overlast voor omwonenden. 	<p>Deze conclusie is niet gebaseerd op een degelijke onderbouwing. Zonder degelijke onderbouwing is deze conclusie een loze bewering. Vergelijk deze conclusie met de conclusie op pagina 13 in advies van stedenbouw 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strijdigheid met ruimtelijke beleid / Goede ruimtelijke ordening <ul style="list-style-type: none"> ○ Bij uitwerking luchtbrug boven goothoogte is stedenbouwkundige kwaliteit wel degelijk in het geding. Raad Cultureel Erfgoed heeft negatief geadviseerd. ○ Het gaat bij de nieuwbouw om de hoogte van het 'dakenlandschap'. De hoogte van 21 meter op een klein binnenterrein doet wel degelijk afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. • Belangen derden zijn daarin niet zorgvuldig meegenomen <ul style="list-style-type: none"> ○ Onderbouwing ontbreekt, loze bewering ○ Hoezo geminimaliseerd? Vanuit hotelkamers bestaat inkijk in woningen en tuinen. Privacy wordt wel degelijk aangetast. ○ Het gaat om milieuhinder, waaronder geluidshinder, lichthinder en hittestress. Geluidsoverlast is afkomstig van installaties (warmtepompen, airco's, ventilatoren, luchtverversingsapparatuur e.d.), stemgeluid en muziek. Situering van entrees is maar een facet van milieuhinder, derhalve onvoldoende onderbouwing. <p>Conclusies als deze vereisen een zorgvuldige inzichtelijk onderbouwde belanghebbendoets, anders blijven het loze beweringen; Echter een zorgvuldige inzichtelijk onderbouwde belanghebbendoets ontbreekt!</p>

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 3 7 8 10 19 38 47 59 66 69