

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 05-02-2024
No. 2024-00462 (RAAD)
No. 2024-00463 (CERK)**

Van: 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>

Verzonden: zondag 4 februari 2024 17:15

Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>

Onderwerp: Spoed: Verzoek aan Domeinvergadering Fysiek 06-02-2024 Informatiesessie uitbreiding Kruisherhotel

Aan de gemeenteraad ter agendering in de domeinvergadering Fysiek van 6 februari 2024

Geachte Raadsleden,

Op 6 februari as staat een informatiesessies over de uitbreiding Kruisherhotel op de agenda, waarin het Domein Fysiek door de betrokken stedenbouwkundige ambtenaar geïnformeerd wordt over de laatste stand van zaken van de uitbreiding van het Kruisherhotel, waarbij de nadruk ligt op het proces en de rol van de experts bij de afweging van de beleidskaders. Er ligt geen raadsvoorstel voor, zodat er geen besluitvorming aan de orde is. Het domein wordt bijgepraat over de voortgang sinds de indiening van het plan en vormt de opmaat naar een aanvraag voor de af te geven verklaring van geen bedenkingen door de Raad voor de aangevraagde uitbreiding, voorzien in april as.

De omwonenden hebben recentelijk naar de raad schriftelijk gereageerd op de bij de agenda gevoegde presentatie van de stedenbouwkundige.

Een mondelinge bijdrage is bij deze informatiesessies niet mogelijk, maar een eerste conclusie is dat de raadsleden het risico lopen eenzijdig te worden voorgelicht met uitsluitend uitleg over de gemeentelijke standpunten en standpunten van de initiatiefnemer zonder dat de standpunten en inhoudelijke opvattingen van de omwonenden en de door hen ingeschakelde experts aan de raadsleden op een gelijke manier kunnen worden uitgelegd.

De ingeschakelde experts zijn 5.1.2e 5.1.2e, zelfstandig stedenbouwkundige en voormalig hoofd stedenbouw in Maastricht, verantwoordelijk voor de toenmalige planvorming van het Herdenkingsplein. 5.1.2e 5.1.2e, lange tijd verantwoordelijk bij de gemeente Maastricht voor het monumentenbeleid, waaronder het Kruishercomplex en het contact met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed daarover en ondergetekende als voormalig Directeur Stadsontwikkeling en Grondzaken en ambtelijk eindverantwoordelijk voor o.a. de planvorming Herdenkingsplein en realisatie in 1995.

De ervaringen van de omwonenden en de door hen ingeschakelde experts is dat er tot nu toe in het planproces uitbreiding Kruisherhotel geen ruimte is geweest voor een volwaardige inhoudelijke inbreng en debat. Dit ten nadele niet alleen van de gerechtvaardigde belangen van omwonenden maar ook ter beoordeling van het risico van precedentwerking in een gevoelige en beschermingswaardige historische context. Een voorbeeld is het terzijde leggen door de gemeente zonder inhoudelijke belangenafweging en beoordeling van het in opdracht van de omwonenden opgestelde rapport “ Stedenbouwkundige inpassing bebouwing locatie de Stuers” van 5.1.2e 5.1.2e.

Dit omdat volgens de gemeente de Oostwegel Collection als initiafnemer daarin geen aanknopingspunten zag voor zijn eigen plannen. Daarbij werd door de gemeente gesuggereerd dat er bij het rapport **5.1.2e** sprake zou zijn van een alternatief door derden ter realisatie, terwijl sprake is van een deskundige opvatting over mogelijkheden voor een stedenbouwkundige inpassing als kaderstelling, voorafgaande aan concrete planuitwerking. In het rapport van **5.1.2e** **5.1.2e** zijn, uitgaande van zijn voorstel stedenbouwkundige inpassing, 2 mogelijke planuitwerkingen van voormalig Rijksbouwmeester **5.1.2e** **5.1.2e** als voorbeeld en uitnodiging aan de architect van de initiatiefnemer opgenomen.

Overigens waren de opvattingen van **5.1.2e** **5.1.2e** gelijklopend aan de opvattingen in de gemeentelijke kaderstellende reactie van de eerste omgevingstafel d.d. 21 april 2021 op het initiatief voorstel van de Oostwegel Collection. Citaat uit gemeentelijke conclusies zoals medegedeeld aan de Oostwegel Collection:

“ 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 carrevorm van 2 a 3 lagen wel bespreekbaar, mits zorgvuldig ingepast rekening houdend met belangen directe omgeving. “

Zoals gesteld kwam de analyse van **5.1.2e** **5.1.2e** tot dezelfde conclusies als hierboven geciteerd, met de nadruk, gelet op de gehanteerde referenties, dat hier sprake was van bebouwing op een niet aan de openbare ruimte gelegen binnenterrein tegen de erfgrans met de omwonenden, achter het in de transformatie gerealiseerde grote bouwblok aan het Herdenkingsplein.

Alleen werd in gemeentelijke reactie ook gevraagd alternatieve mogelijkheden te zoeken voor uitbreiding in de directe omgeving van het Kruisherhotel. Tot nu toe is daar geen resultaat van bekend.

De gemeente herhaalde bovenstaande opvattingen in december 2021 als reactie van de tweede omgevingstafel op het in november 2021 ingediende principe verzoek van de Oostwegel Collection, waarin met voorbij gaan aan het advies uit de eerste omgevingstafel, andermaal een sterke verdichting op het binnenterrein achter het gebouw de Stuers was opgenomen.

Verzoek

Namens de omwonenden en namens de door hun ingeschakelde experts doe ik een dringend verzoek aan het domein om de omwonenden en hun adviseurs een gelijke kans te bieden als nu aan de orde bij de presentatie van de gemeentelijke stedenbouwkundige. Dit zou kunnen via een mondelinge informatie en toelichting onzerzijds in de volgende vergadering van het domein op 5 maart aanstaande of op een nader te bepalen datum, in ieder geval voorafgaande aan de behandeling in de raad vd verklaring van geen bedenkingen en zo mogelijk een tijdig te houden openbaar debat in aanwezigheid vd raad over de hoteluitbreiding met de voor en tegenstanders.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e **5.1.2e**,

Gezien en accoord **5.1.2e** **5.1.2e** namens omwonenden.

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 2

Van: 5.1.2e 5.1.2e

Datum: 5 februari 2024 om 23:08:12 CET

Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>

Onderwerp: Spoed / bijlage met bericht aan Dhr Oostwegel: integraal advies ruimte 21 april 2021 mbt uitbreiding Kruisherhotel

Aan het domein fysiek 6 februari 2024, svp als nagekomen bijlage aan mijn eerdere brief toevoegen.

Ik schreef aan het domein fysiek op 4 februari 2024 een brief met citaten uit het bovengenoemd integraal advies ruimte na accordering in de eerste omgevingstafel over de uitbreiding Kruisherhotel. Zie bijlage 9 in de agenda. Dit advies is op 12 mei 2021 aan Dhr Oostwegel toegezonden met de mededeling, zie bijgevoegde bijlage pagina 8, dat

“ de op- en aanmerkingen vanuit de vakdisciplines bij de verdere uitwerking van het plan dienen te worden meegenomen. Vooralsnog is de massa vanuit stedenbouwkundig oogpunt een zwaar beperkende factor die eerst dient te worden opgelost.”

Bovenstaande maakt (feitelijk) duidelijk dat het bovengenoemd advies niet vrijblijvend is en uitsluitend intern gemeentelijk zou zijn gericht. Dat zou ook niet sporen met het door de gemeente gehanteerde stroomschema vergunningverlening en de positie van de eerste omgevingstafel daarin.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e5 5.1.2e

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



Gemeente Maastricht

> 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_
stuers_april 2021.pdf

BEHANDELD DOOR

[REDACTED]

DOORKIESNUMMER
043 350 [REDACTED]

ONZE REFERENTIE
21-0008QS

E-MAILADRES

[REDACTED]@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 3504448

UW REFERENTIE

ONDERWERP:

Omgevingstafel d.d. 21 april 2021

VERZONDEN:
date

Beste heer [REDACTED],

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

Het verzoek heeft betrekking op de locatie Kruisherengang 19 te Maastricht 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



DATUM
12 mei 2021

('Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Gemengd - 1') niet in het herbergen van de functie horeca in categorie 5 (hotel).
Medewerking in planologische zin is daarom alleen buitenplannen 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.



DATUM
12 mei 2021

- penthouse:

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:

- Unicité : 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 kruisheren_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 ontwikkelt 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 raandorpelstenen 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 onderbouwing 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 gemanoeuvrerd op de openbare weg.
- Er dient uitgewerkt te worden hoe met het laden en lossen wordt omgegaan.

- Fietsstallen

Ten behoeve van fietsenstalling 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.