



BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 19-02-2024
No. 2024-00604 (Vergunnen Wabo)
No. 2024-00603 (RAAD)

19 februari 2024

Betreft: Stukken uitbreiding Kruisherhotel

Beste lezer,

Graag zouden wij ter voorbereiding op de besluitvorming rondom de voorgenomen uitbreiding van het Kruisherhotel de volgende stukken ontvangen:

- De notulen van de bijeenkomsten van de Welstandscommissie aangaande dit onderwerp;
- Het rapport van de toetsing van de uitbreidingsplannen aan het 'Toetsingskader hotels Maastricht';
- Het advies van de Monumentencommissie d.d. 25 november 2021 over het project met registratienummer 21-2270 WB-005.

Alvast bedankt voor de verwerking en toezending en een fijne dag!

Indiener: S. Blom
Partij indiener: SP Maastricht

Antwoord:

Geachte mevrouw Blom,

In de bijlagen treft u de gevraagde stukken aan:

Bijlage 1:

Alle adviezen van de Welstand-/monumentencommissie aangaande het principeplan Kruisherhotel. Hierin zit tevens het advies van de welstand-/monumentencommissie van d.d. 11 november 2022 (21-2270WB-005)

Bijlage 2:

Het rapport van de toetsing van de uitbreidingsplannen aan het 'Toetsingskader hotels Maastricht'.

Bijlage 3:

Het vervolgrapport van de toetsing van de uitbreidingsplannen aan het 'Toetsingskader hotels Maastricht'.

Bijlage 4:

Hernieuwd advies regionale uitwerking POL Zuid-Limburg

Behandeld door gemeente Maastricht/ team: Vergunnen WABO

Adviezen vergaderingen Kruisherhotel

Datum 25 juli 2023 Akkoord onder voorwaarden (21-2270WB-009W)

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bebouwingstype, de criteria behorende bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het cultuurhistorisch attentiegebied Maastricht.

Het voorstel betreft het uitbreiden van het Kruisherhotel middels het herbestemmen van Sociëteit De Stuers inclusief nieuwbouw.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers van het plan [REDACTED] en de initiatiefnemer [REDACTED]. Vervolgens deelt de gemeentelijke adviseur Cultureel Erfgoed zijn bevindingen.

De commissie waardeert het dat er nu integrale tekeningen zijn aangeleverd door de architecten, die op elkaar zijn afgestemd.

De commissie sluit zich aan bij de bevindingen van de adviseur Cultureel Erfgoed en maakt bovendien de volgende opmerkingen.

De nieuwbouw

Voor wat betreft de nieuwbouw, de drie bouwlagen met steile zadeldaken, is de commissie van mening dat de dakbedekking, de zonnepanelen en de dakuitbouwen nog altijd onvoldoende met elkaar zijn geïntegreerd. De commissie verwijst hierbij naar haar advies van 13 juni 2023 waarin het volgende is aangegeven:

“Het gebouw is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en het dakenlandschap vormt de vijfde gevel. Het is daarom van groot belang dat het materiaal van het dak, de zonnepanelen en de dakuitbouwen één geheel met elkaar vormen. In het huidige voorstel liggen de zonnepanelen op het zinken dak en houden geen rekening met de felsnaden en de dakkapellen c.q. uitbouwen zijn dozen die op het dak zijn geplaatst en er geen onderdeel vanuit maken. Opnieuw verwijst de commissie bijvoorbeeld naar Artis in Amsterdam en Rheinzink waar een geïntegreerde oplossing van een zinken dak met zonnepanelen is gerealiseerd op een rijksmonument. Er zijn misschien ook andere geïntegreerde oplossingen denkbaar. De commissie is daarom niet akkoord met dit voorstel.”

Dit betekent dat de commissie op dit punt opnieuw niet akkoord is en vraagt bovenstaand deel van verslag te verwerken in het ontwerp.

Victor de Stuersgebouw

Over het Victor de Stuersgebouw maakt de commissie volgende opmerkingen:

- in de huidige plannen is het gebrekenplan en het restauratieplan gemaakt op basis van de bestaande toestand, de commissie vraagt om dit aan te geven op de nieuwe toestand.
- de commissie is positief over het gewijzigde ontwerp van de multifunctionele zaal. Het achterwege laten van de omloop en een betere afstemming op de bestaande kozijnen wordt ondersteund door de commissie.
- ze vraagt aandacht voor de positief gewaardeerde monumentale elementen die in het ontwerp gesloopt lijken te gaan worden. In principe is het de bedoeling dat deze gehandhaafd blijven en ingepast worden in het ontwerp, maar als handhaven niet mogelijk zou zijn dan dient voor de aanvraag omgevingsvergunning sterk gemotiveerd te worden waarom ze gesloopt moeten worden voordat de commissie hier positief over kan adviseren.
- het motief van de gesmoorde en rode dakpannen wordt in het verlengde van de zijvleugels van het gebouw in identieke vorm doorgelegd. Hierdoor wordt de afleesbaarheid in het dak van de oude versus

de nieuwe delen te diffuus ten opzichte van het duidelijke onderscheid dat zich in de gevels wel aftekent. Het is daarom noodzakelijk dat een verschil zichtbaar is tussen bestaand en nieuw. De commissie kan zich een rustig dakvlak met alleen gesmoorde pannen voorstellen, maar stelt als mogelijk alternatief voor om een inversie van de kleurstelling in het patroon aan te brengen. De overgang tussen beide dakvlakken hoeft wat de commissie betreft niet met een intermediair maar kan trapsgewijs. De architect kan zich in dit voorstel vinden en zal dit meenemen in de uitwerking van het plan.

- zoals eerder afgesproken worden de ingrepen in het Victor de Stuersgebouw eerst in overleg met cultureel erfgoed en een vooruitgeschoven post van de commissie in hoofdlijnen besproken, waarna ze voor definitieve goedkeuring aan de commissie worden voorgelegd.

Loopbrug

De commissie is positief over het doortrekken van de loopbrug in het interieur en de gekozen materialisering. De commissie waardeert dat in- en extern een spannende eenheid vormen. Aandacht wordt gevraagd voor de lichtlijn met name ter plaatse van de ontmoeting van beide monumentale gevels. De commissie ziet een verder uitgewerkt voorstel inclusief de aansluitingen op de monumenten ter beoordeling tegemoet.

Gelet op bovenstaande voldoet het voorstel voor het uitbreiden van het Kruisherhotel met uitzondering van het dak van de nieuwbouw in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand onder bovengenoemde voorwaarden.

Voor een definitieve goedkeuring ziet de commissie een volledig uitgewerkt plan met in acht name van bovengenoemde punten inclusief detaillering ter beoordeling tegemoet.

Datum 13 juni 2023 Niet akkoord (21-2270WB-008W)

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, het beschermd stadsgezicht, cultuurhistorisch attentiegebied en het monumentenbeleid.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper van het plan [REDACTED] en de interieurarchitect [REDACTED] in aanwezigheid van de opdrachtgever [REDACTED] en [REDACTED] (projectleider).

De commissie wordt door de ontwerper [REDACTED] geïnformeerd over de stappen die zijn gezet in het voorstel betreffende het herbestemmen van het Victor de Stuersgebouw, het uitbreiden middels een nieuwbouw en het verbinden van het Kruisherhotel met het Victor de Stuersgebouw middels een loopbrug.

Loopbrug

De commissie vindt de nieuwe doorsnede interessant en is er positief over dat qua materiaal aansluiting is gezocht bij de hoofdentree van het Kruisherhotel. De commissie constateert dat de loopbrug slechts een fysieke verbinding vormt tussen de twee monumenten. De aansluiting tussen de brug en de monumenten is nog niet voldoende uitgewerkt. Het is van belang om de loopbrug dezelfde heldere uitstraling en sculpturale kwaliteit te geven als de hoofdentree van het Kruisherhotel, die als het ware in het monument is geschoven. De commissie is niet akkoord met dit voorstel en acht daarom nog een ontwerpsslag nodig.

Nieuwbouw

Voor wat betreft de nieuwbouw, de drie bouwlagen met steile zadeldaken, is de commissie van mening dat de dakbedekking, de zonnepanelen en de dakuitbouwen nog altijd onvoldoende met elkaar zijn geïntegreerd. Het gebouw is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en het dakenlandschap vormt de vijfde gevel. Het is daarom van groot belang dat het materiaal van het dak, de zonnepanelen en de dakuitbouwen één geheel met elkaar vormen. In het huidige voorstel liggen de zonnepanelen op het zinken dak en houden geen rekening met de felsnaden en de dakkapellen c.q. uitbouwen zijn dozen die op het dak zijn geplaatst en er geen onderdeel van uitmaken. Opnieuw verwijst de commissie bijvoorbeeld naar Artis in Amsterdam en Rheinzink waar een geïntegreerde oplossing van een zinken dak met zonnepanelen is gerealiseerd op een rijksmonument. Er zijn misschien ook andere geïntegreerde oplossingen denkbaar. De commissie is daarom niet akkoord met dit voorstel en acht nog een grote ontwerpsslag nodig.

Victor de Stuersgebouw

In het huidige plan worden op de verlenging van de zijvleugels van het Victor de Stuersgebouw dezelfde dakpannen aangebracht als op het bestaande gebouw in plaats van zink zoals in de eerdere voorstellen was getoond. De commissie is positief over deze wijziging omdat hierdoor de nieuwbouw beter geïntegreerd wordt met de bestaande zijvleugels. Dit voorstel dient verder uitgewerkt te worden voor definitieve goedkeuring. De commissie vraagt te onderzoeken om een duidelijk onderscheid te maken tussen het bestaande en het nieuwe gebouw; het overnemen van het patroon van gesmoorde en rode pannen is niet wenselijk, omdat daarmee de afleesbaarheid van de oude versus de nieuwe delen te diffuus wordt. Voor de liggende dakpannen dient onderzocht te worden hoeveel van deze pannen nog te hergebruiken zijn en op welke plek de bestaande en nieuwe pannen worden geplaatst. Daarnaast zijn in het voorstel zonnepanelen geplaatst op de zuidgevel van het Victor de Stuersgebouw. Op dit dakvlak zijn de zonnepanelen weliswaar nauwelijks zichtbaar en vanuit de nota en de restauratierichtlijnen mogelijk, maar dit dakvlak wordt wel gekenmerkt door het motief van gesmoorde en rode dakpannen. Daarom spreekt de commissie haar voorkeur uit om de zonnepanelen alleen op de nieuwbouw te plaatsen. De commissie is positief over de getoonde interieurstudies en de geleidelijke ontwikkeling van de planvorming. De doos-in-doos thematiek is een interessante ontwerpkeuze, echter dient dit technisch diepgaander uitgewerkt te worden. Daarbij dient ook een visie te worden vastgesteld op welke manier omgegaan gaat worden met de muurschildering op de kopse kant van de zaal.

De commissie is positief over het getoonde kleurenpalet maar vindt de felle groene kleur bevreemdend en niet passend in het geheel.

Door het gewijzigde voorstel voor het verlengen van de zijvleugels van het Victor de Stuersgebouw moeten er delen worden gesloopt welke positieve monumentenwaarden hebben, zowel exterieur als interieur. Gevraagd wordt om te bekijken in hoeverre ze in de nieuwbouw geïntegreerd kunnen worden. Een sterkere motivatie is nodig voordat de commissie kan instemmen met het slopen van deze onderdelen.

Het herstellen van de dakkapellen met platte daken, zowel in de voorgevel als langs de binnencour, is positief evenals het voorstel om de kozijnen weer de historische bruine kleur terug te geven. Dit dient nader onderzocht en uitgewerkt te worden voor definitieve goedkeuring.

Verder ontbreekt nog het gebreken- en restauratieplan van het Victor de Stuersgebouw.

Zoals tijdens het overleg van d.d. 18 april 2023 afgesproken worden de ingegrepen in het Victor de Stuersgebouw eerst in overleg met cultureel erfgoed en een vooruitgeschoven post van de commissie in hoofdlijnen besproken, waarna ze voor definitieve goedkeuring aan de commissie worden voorgelegd.

Tot slot vraagt de commissie om de collectieve binnenplaats ingetogen te houden en te ontwerpen in samenhang met de gebouwen.

Op de eerder gemaakte opmerkingen in vorige verslagen over onder meer de laad- en losstraat is nog niet gereageerd.

Ten laatste geeft de commissie aan dat de tekeningen niet kloppen en onderling niet met elkaar overeenkomen/tegenstrijdigheden vertonen.

Gelet op bovenstaande is het voorstel vooralsnog in strijd met redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg. Geadviseerd wordt een aangepast en verder uitgewerkt plan in te dienen met inachtneming van bovengenoemde aandachtspunten.

Datum 18 april 2023 Akkoord onder voorwaarden (21-2270WB-007W)

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

Het voorstel omvat drie samenhangende voorstellen: het herbestemmen van het Victor De Stuersgebouw tot hotel, het verbinden van het Victor De Stuersgebouw en het Kruishercomplex en het realiseren van nieuwbouw van drie lagen met een kap tegen het bestaande Victor De Stuersgebouw.

Door de adviseur van Cultureel Erfgoed en de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Maastricht worden hun bevindingen gedeeld met de commissie. Zij zien in principe mogelijkheden in dit initiatief, maar hebben ook nog enkele fundamentele vragen.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers van het plan [REDACTED] en uitgebreid met hen besproken.

- Restauratie Victor De Stuersgebouw:

Voor de herbestemming van het Victor De Stuersgebouw zijn in de tekeningen verschillende maatregelen getekend, waaronder een akoestische en thermische isolatie en een inbouwpakket. Daarnaast valt op dat een oorspronkelijke vloer vervangen wordt door een nieuwe betonnen vloer, op de koppen van de zijvleugels nogal wat gesloopt wordt, en zijn andere ingrepen weergegeven, die vragen oproepen. Om dit alles te kunnen beoordelen vraagt de commissie om een verdere uitwerking van de maatregelen in een gebreken- en restauratieplan. Zij geeft daarbij mee om de ingrepen te realiseren met respect voor de bestaande bouwsporen, ornamenten en historische bouwelementen, verwijzend naar de restauratierichtlijnen.

Als extra aandachtspunt voor het interieur vraagt de commissie een onderzoek te laten doen door het SRAL om de originele kleur van het interieur te achterhalen en deze te gebruiken als inspiratie voor het nieuwe ontwerp.

- De nieuwbouw:

Bij de nieuwbouw doen zich twee vragen voor, namelijk of de omvang en bouwmassa passend zijn in dit deel van het beschermd stadsgezicht en of de getoonde principe-uitwerking van gecombineerde massa's, gevels en daken voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wat het eerste punt betreft constateert de commissie dat de bouwmassa bestaande uit drie bouwlagen met twee als het ware in elkaar geschoven steile daken voldoet aan de criteria in de nota. Hetzelfde geldt voor de materialisering: bakstenen gevels en met zink gedekte daken.

Het effect van de bouwmassa op het straatbeeld is nihil en op het beschermde stadsgezicht bescheiden. Mede omdat het gebouw lager is dan de letterlijke hoogtepunten in de binnenstad, inclusief het nabije Kruishercomplex met de hoge kloosterkerk, acht de commissie daarom, net als Stedenbouw en Cultureel Erfgoed, dat deze nieuwbouw als 'incident' in deze omgeving op zijn plaats is.

Wat betreft het tweede punt, de nieuwbouw zelf: Deze wordt ingeklemd tussen twee lagere bouwdelen die in het verlengde van de zijvleugels van het Victor De Stuersgebouw liggen en dezelfde maatvoering hebben. Over de vorm en materialisering is de commissie overwegend positief en ziet een nadere uitwerking tegemoet. Wel geeft zij alvast enkele aandachtspunten aan.

Het metselen van de gevelrand van het nieuwbouwdeel is positief. Wel vraagt de commissie de tekeningen zo te maken dat geen tegenstrijdigheden zitten in de gevels, doorsneden, plattegronden en impressies. De commissie vraagt bijvoorbeeld de pv-cellen juist te tekenen zodat duidelijk is of en hoe deze geïntegreerd worden in de felsbanen van de zinken daken, want het is vanwege het dakenlandschap in het beschermd stadsgezicht noodzakelijk dat het dak één geheel vormt en er geen

visueel onderscheid waar te nemen is tussen dak en pv-panelen. De commissie adviseert om als referentieproject te kijken naar Artis in Amsterdam, waar pv-cellen zijn geïntegreerd tussen de felsen van het zinken dak.

Wat betreft de twee dakuitbouwen op de steile daken van het hoge bouwdeel, lijkt de dakserre overtuigender over te komen dan de dakkapel. Essentieel is dat eventuele uitbouwen volledig geïntegreerd zijn in het dak en er als vanzelfsprekend onderdeel van uitmaken. Daarom vraagt de commissie om hier nog eens kritisch naar te kijken en ze subtieler vorm te geven en te detailleren.

Verder vraagt de commissie de architect na te denken over hoe de begane grond met de entree van de nieuwbouw ervaren wordt vanaf de binnenplaats. De huidige vormgeving overtuigt nog niet. Wat betreft de blinde gevels van de nieuwbouw vraagt de commissie deze levendiger te maken, bijvoorbeeld door het aanbrengen van reliëf of vlakken met andere metselverbanden. Daarin ondersteunt de commissie de aanbevelingen van stedenbouw.

De commissie vraagt de installaties volledig te integreren in het gebouw omdat installaties op daken ongewenst zijn. Ze vraagt alle installaties gedetailleerd uit te werken op tekening.

De commissie vraagt specifiek aandacht voor de aansluiting van de nieuwbouw op de zijvleugels van het Victor De Stuersgebouw. Ze is positief over het principe om die zijvleugels als het ware te verlengen, maar geeft de ontwerper mee dat voor de aansluiting van de nieuwbouw op het monument een zorgvuldig uitwerking en detaillering nodig is.

- De luchtbrug:

De commissie kan instemmen met de luchtbrug tussen het Kruisherenklooster en het Victor De Stuersgebouw, omdat dit gebouw staat op een terrein dat oorspronkelijk tot het Kruisherenklooster behoorde. Bovendien is de stedenbouwkundige impact van de luchtbrug, die de Kruisherengang overbrugt, minimaal, omdat er geen sprake is van een belangrijke straat of belangrijke zichtassen. In een vooroverleg zijn verschillende varianten voorgelegd, inclusief een ondergrondse verbinding, waaruit de nu voorgelegde variant als optimale oplossing naar voren is gekomen, waarbij de beide rijksmonumenten in hun monumentale kwaliteit afleesbaar blijven.

Wat betreft de vorm en materialisering van de luchtbrug vraagt de commissie deze niet te veel weg te detailleren maar deze juist te zien als een nieuw toe te voegen kwaliteit aan de gebouwen. Het huidige voorstel met glas met daarop een print is om die reden van onvoldoende kwaliteit. Als suggestie wordt meegegeven om de luchtbrug een vergelijkbaar karakter te geven als de koperen entree van het Kruisherenhotel. Kortom maak er iets bijzonders van, het moet een feestje zijn erdoor te lopen en te ervaren vanuit de openbare ruimte

- Andere opmerkingen:

De commissie vraagt zich af hoe de logistiek met betrekking tot leveranciers van het restaurant is vormgegeven en vraagt om dit nader uit te werken en beter inzichtelijk te maken met tekeningen. Ook vraagt de commissie toe te lichten hoe de zij-entree zal worden vormgegeven die als tweede gastenentree moet gaan functioneren.

Op verzoek van de architect stelt de commissie voor dat de nadere uitwerking van de restauratieplannen zal worden uitgevoerd in nauw overleg met Cultureel Erfgoed en een afgevaardigde van de commissie.

De commissie is in hoofdopzet positief over de ontwikkeling (de massa van de nieuwbouw, de loopbrug, restauratie) en ziet een nader uitgewerkt plan ter beoordeling tegemoet.

Datum 24 januari 2023 Akkoord onder voorwaarden (21-2270WB-006W)

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper van het plan [REDACTED] en initiatiefnemer [REDACTED]

In de behandeling ligt de nadruk op het beoordelen van de nieuwe massa's. De punt van de nieuwbouw is verlaagd ten opzichte van het vorige ontwerp. De daken zullen aan de zonzijde volledig voorzien worden van zonnepanelen. De donkere kleur van het vorige ontwerp is achterwege gelaten en voorgesteld wordt een zachtere kleur baksteen toe te passen die een sterkere relatie heeft met de materialisatie in de omgeving, met name het De Stuersgebouw. De commissie is positief over de beëindiging met dakschild van het nieuwe bijgebouw aan de zijde van de Calvariestraat en vindt dit een passende oplossing voor daken aan de achterzijde in de binnenstad. In hoofdlijnen is de commissie positief over de wijzigingen in het voorstel ten opzichte van de vorige behandeling.

Een aandachtspunt in het plan waarbij de commissie vraagtekens stelt is de aansluiting van de nieuwbouw op het bestaande gebouw. Aan de zijde van de Calvariestraat wordt er gekozen om het volume ertegen aan te zetten aan de zijde van het Vrijheidsplein wordt gekozen om het volume in dezelfde hoofdvorm te verlengen. De architect geeft aan dat de goothoogte er de oorzaak van is dat het volume aan de Calvariestraatzijde waar de massa tegen de bestaande bouw geplaatst wordt niet op dezelfde wijze kan worden verlengd. De commissie vraagt dit te onderbouwen middels gevelbeelden.

De commissie geeft aan dat met de keuze waarbij zonnepanelen worden aangebracht rondom de dakkapel een lastige combinatie ontstaat. Conform het beleid omtrent zonnepanelen dienen pv-cellen in eenduidige orthogonale vlakken aangebracht te worden; met andere woorden dient hier geen gefiguurzaagd ontwerp te ontstaan.

De omarming van de nieuwe binnenhof, het gebaar dat gekozen wordt in het huidige ontwerp, dient zorgvuldig uitgewerkt te worden en de keuze voor dakschilden of wolfseinden dient onderzocht te worden, als basis voor een verder onderbouwd ontwerp.

De keuze voor zink als dakbedekking en baksteen in combinatie met zonnepanelen wordt op zich positief ontvangen door de commissie maar dient gezamenlijk bemonsterd te worden.

De grote "dakkapellen" op de nieuwbouw verstoren de dakvorm en zijn een vreemd element in het dakvlak. Geadviseerd wordt te werken met dakramen.

Ten laatste merkt de commissie op dat door de minder steile dakhelling van het hoge bouwdeel de spanning in het ontwerp minder geworden is. Collegiaal vraagt de commissie te onderzoeken hoe deze spanning teruggebracht kan worden in het ontwerp zonder daarbij de gebouwen hoger te maken.

Gelet op het bovenstaande voldoet de massa in hoofdopzet aan redelijke eisen van welstand c.q. monumentenzorg onder voorwaarde dat bovenstaande aandachtspunten worden meegenomen in de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning.

De commissie vraagt in de volgende behandeling ook geveltekeningen aan te leveren in plaats van de impressies getoond in de behandelingen tot nu. Ook geeft de commissie aan dat de volgende behandeling openbaar zal plaatsvinden gelet op de gevoeligheid en effecten van het plan op de omgeving.

Datum 11 november 2022 Niet akkoord (21-2270WB-005W)

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers, [REDACTED], in aanwezigheid van de initiatiefnemer, [REDACTED]

Cultureel Erfgoed gemeente Maastricht) [REDACTED] (adviseur Stedenbouw), [REDACTED] (vergunningverlener) en uitvoerig met hen besproken.

Het voorstel betreft het uitbreiden van het Kruisherhotel middels het herbestemmen van Sociëteit de Stuers inclusief nieuwbouw. Middels een presentatie geeft het ontwerpteam een toelichting op de laatste stand van zaken in de ontwerpopgave voor het voorstel. Vervolgens delen de adviseurs stedenbouw en cultureel erfgoed hun bevindingen.

Daar het voorstel bestaat uit twee primaire onderdelen, is de verslaglegging opgedeeld in een deel voor de nieuwbouw achter Sociëteit de Stuers en een deel voor de nieuwe verbinding (luchtbrug) tussen het Kruisherhotel en de Sociëteit de Stuers.

Nieuwbouw: in de aankoop van Calvariestraat 4 ziet de commissie een goede ontwikkeling om de nodige balans in het programma te verkrijgen. Positief is ook het feit dat aanvrager aandacht heeft voor verduurzaming van het complex en dat de hieraan gekoppelde installatietechniek al vroeg in het ontwerp wordt meegenomen en geïntegreerd. Het nu voorgelegde ontwerp is deels een verdere uitwerking van het vorige overleg, maar laat ook enkele belangrijke conceptuele wijzigingen zien.

Naar aanleiding van de eerdere planbehandelingen verwachtte de commissie een massief monoliet gebouw. Op basis van de zwarte zonnepanelen die men voor de daken voorstelt, is gekozen voor een donkere baksteen in een poging het totaaleffect van een 'monoliet' te bewaren en dit wordt in de nieuwe impressies voorgelegd. De keuze voor meer volume en massa, in combinatie met de donkere kleurstelling en het gebruik van meerdere materialen is voor de commissie potentieel té zwaar, donker en massief in deze binnenstedelijke context. Een monoliet is uit één materiaal opgebouwd en dat principe wordt in dit voorstel losgelaten, door de keuze voor baksteen en zonnepanelen.

Verder is de commissie niet overtuigd van de donkere kleurstelling. Waar de nieuwbouw zich in de eerdere presentatie presenteerde als een veel lichtvoetiger parel op een ring, waar de commissie enthousiast over was, oogt deze in de getoonde impressies erg massief en donker. De kleurstelling zorgt er bovendien voor dat er geen goede continuering is van de bestaande vleugels van Sociëteit de Stuers in de geplande uitbreidingen.

De commissie heeft tevens haar vragen bij de wijze waarop de uitbreidingen architectonisch aansluiten op de bestaande bouwdelen in bijvoorbeeld goot- en nokhoogte, twee verdiepingen aansluitend op de anderhalve verdieping en de positie van de openingen. De uitbreidingen van de vleugels lijken onderbelicht en zijn vormgegeven vanuit gebruik en minder vanuit de monumentale gevels waarop wordt aangesloten.

De gevels van de nieuwe volumes zijn in aanleg goed doordacht, maar de wijze waarop de omranding van de binnenplaats wordt gesloten door de toevoeging van Calvariestraat 4, vraagt nog expliciet aandacht.

De commissie heeft ernstige twijfels over de voorgestelde nieuwe, hogere nokhoogtes, die het gevolg zijn van het integreren van de installatietechniek. De vorige, lagere nokhoogtes waren eerder overeengekomen op basis van de manier waarop de nieuwbouw landt in zijn omgeving en deel gaat uitmaken van het dakenlandschap van het beschermd stadsgezicht. De commissie heeft de verwachting dat de nieuw toegevoegde bouwmassa van Calvariestraat 4 hierin verlichting zal brengen, zodat de nokhoogtes op de eerder afgesproken niveaus kunnen blijven. De grote 'dakkapellen' op de nieuwbouw verstoren de dakvorm en zijn een vreemd element in het dakvlak.

Verbinding: de luchtbrug is verder uitgewerkt naar aanleiding van het vorige overleg. In de basis oogt de verbinding op de impressies doordacht. De gekozen positie in beide gebouwen is op hoofdlijnen akkoord doordat er sprake is van slechts een minimale aantasting van monumentwaarden. De commissie is benieuwd naar de verdere technisch/constructieve uitwerking. Ze adviseert het ontwerpteam om de gemeentelijk adviseur cultureel erfgoed actief te betrekken bij de detaillering van de aansluitingen.

Alhoewel het ontwerpteam de terugkeer van de dakkapellen op de voorgevel aan de Kruisherengang wenst te laten vervallen, blijft de commissie bij haar eerdere advies, dat ze in het doorprikken van het linker raam in de kopgevel van de Sociëteit de Stuers alleen een mogelijkheid ziet, wanneer in combinatie daarmee in het dak het historisch beeld met de doorgesloten dakkapellen (deels) wordt teruggebracht, in historiserende dan wel eigentijdse verschijning en schaal. De luchtbrug wordt zo visueel opgenomen in het ritme van de dakkapellen.

Ze vraagt als laatste goed te kijken naar de doorzichtigheid van de bekleding van de luchtbrug. Door de transparantie te vergroten ontstaat er meer doorzicht waardoor de voorgevel van de Sociëteit de Stuers en het dakvlak van het kruishererhotel als één geheel ervaren worden en meer rust in het straatbeeld ontstaat.

De commissie adviseert op basis van de planvorming en de vorderingen in het proces, actief in contact te treden met de buurt. Bij dit contact moeten naast de architectonische stand van zaken ook de twijfels van de commissie en afdeling ruimte met de omwonenden worden gedeeld.

Bij het naar buiten treden met dit project wordt een belangrijke stap gezet, waardoor de commissie besluit om de volgende behandelingen van dit plan in de openbare vergadering plaats te laten vinden.

Gelet op bovenstaande is het voorstel vooralsnog in strijd met redelijke eisen van Welstand, c.q. monumentenzorg.

Datum 28 juni 2022 Niet akkoord (21-2270WB-004W)

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerpers, [REDACTED] in aanwezigheid van de initiatiefnemer, [REDACTED] (projectbegeleider), [REDACTED] (Mecanoo), [REDACTED] (constructeur Palte), [REDACTED] (Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed), [REDACTED] (adviseur Cultureel Erfgoed gemeente Maastricht), [REDACTED] (adviseur Stedenbouw) en uitvoerig met hen besproken.

Het voorstel betreft het uitbreiden van het Kruisherengang hotel middels het herbesteden van Sociëteit de Stuers inclusief nieuwbouw. Het is de eerste openbare behandeling van het totaalvoorstel.

De commissie wordt door het ontwerpteam bijgepraat over de stand van zaken rond de nieuwbouw en transformatie. Vervolgens presenteert het ontwerpteam een verdiepende studie naar de verbinding tussen het Kruisherengang hotel en Sociëteit de Stuers, waarbij 3 varianten programmatisch, constructief en architectonisch worden toegelicht.

In een eerste reactie geeft de adviseur van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed aan dat het plan voor haar nieuw is en ze met name informatie op wil halen. In een reactie op de gegeven presentatie wordt aandacht gevraagd voor de motivering c.q. argumentatie in het onderbouwen van de noodzakelijkheid van de verbinding tussen beide gebouwen. Ook vraagt de adviseur zich af welke architectonische verschijning wenselijk is voor een verbinding op deze bijzondere plek.

De commissie dankt het ontwerpteam voor de duidelijke en inzichtelijke presentatie. Ingaand op de presentatie over de verbinding tussen beide gebouwen identificeert zij 2 lastige punten.

- 1) Een dak tot dak verbinding lijkt op basis van het onderzoek preferabel, maar heeft behoorlijke interne gevolgen voor het monument, omdat een aanvullende draagconstructie door de stenen gewelven van de begane grond van het De Stuersgebouw gevoerd moeten worden. Alhoewel een 'brughoofd' in de buitenlucht een optie is, zou de keuze voor deze oplossing echter tot andere consequenties leiden, omdat die grond geen eigendom is van de eigenaar en in de straat leidingen liggen.
- 2) De commissie is positief verrast over de impressie van de variant waarin de doorsteek gemaakt wordt door het linker raam in de kopgevel van Sociëteit de Stuers en niet het rechter, zoals eerder was voorgesteld. Bij deze nieuwe variant blijft het totaalbeeld van de voorgevel afleesbaar en is de aanlanding van de luchtbrug veel ondergeschikter geworden.

Een richtinggevend aspect voor de inbedding van de luchtbrug kan de oorspronkelijke situatie op de eerste verdieping (1910) vormen. In de oorspronkelijke geveltekeningen van het Sociëteit de Stuers gebouw vallen de brede 'doorgeschoten' dakkapellen op, die één geheel vormden met de verdiepingsvensters (aan de binnenplaats zijn nog enkele van dergelijke dakkapellen bewaard). Dit biedt kansen voor een nieuw elan, meer specifiek de integratie van de verbinding in een tegelijk nieuw en historisch beeld. Het terugbrengen van deze dakkapellen bewerkstelligt een visuele verbetering en verrijking van de voorgevel en zou de keuze voor een verbinding door het linker raam van de kopgevel sterker maken.

Los hiervan vormt een mogelijke precedentwerking van de luchtbrug een belangrijke factor in de afweging van de commissie, een steekhoudende motivatie is daarom cruciaal. In dit geval hebben de Kruisherengang en het terrein van de Stuers Sociëteit voorheen onderdeel uitgemaakt van de gronden van het Kruisherengang klooster. De Kruisherengang is vanuit de historie altijd een ondergeschikte doorgang geweest, ambitie van de initiatiefnemer is om dit gebied autoluw te laten maken. Bovendien draagt de luchtbrug bij aan een toekomstbestendige en hoogwaardige transitie van het monument, door het te koppelen aan een ander monument dat eveneens gekenmerkt wordt door een hoogwaardige

herbestemming (het Kruisherenklooster). De commissie vraagt zich af of het ontwerpteam overwogen heeft de luchtbrug schuin te maken?

Ten aanzien van de nieuwbouw, waarover zij al eerder positief was, roept de commissie op om de buurt actief mee te nemen in de planvorming.

Conclusie

Nieuwbouw: de commissie is positief over de gemaakte stappen bij de ontwerpopgave voor de nieuwbouw. De voorgestelde hoogwaardige materialisering is zeer interessant en legt in de verdere uitwerking en realisatie de lat hoog voor de opdrachtgever en architect.

Verbinding: de commissie ziet in het doorprikken van het linker raam in de kopgevel van de Sociëteit de Stuers een mogelijkheid, wanneer in combinatie daarmee in het dak het historisch beeld met de doorgeschoten dakkappen (deels) wordt teruggebracht, in historiserende dan wel eigentijdse verschijning en schaal. De correcte positie voor het maken van een doorsteek in het dak van het Kruisherenshotel is nog een vraagteken. De verschijningsvorm en de materialisering van de verbinding zijn nog een opgave.

De commissie complimenteert zowel het ontwerpteam als de opdrachtgever over de zorgvuldigheid waarmee het project wordt opgepakt. Ze is benieuwd naar de verdere uitwerking en detaillering voor de nieuwbouw en de keuzes en uitwerking voor de verbinding tussen beide gebouwen.

Gelet op bovenstaande is het voorstel vooralsnog in strijd met redelijke eisen van Welstand, c.q. monumentenzorg.

Datum 17 mei 2022 Niet akkoord (21-2270WB-003W)

De toets heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht, het monumentenbeleid en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering wordt het plan toegelicht door de ontwerper, [REDACTED] in aanwezigheid van de initiatiefnemer, [REDACTED] (projectbegeleider), [REDACTED] (constructeur Palte) en uitvoerig met hen besproken.

Deze behandeling van het voorstel richt zich specifiek op de voorgestelde verbinding tussen het Kruisherhotel en het Victor de Stuers gebouw.

Middels een presentatie neemt de ontwerper de commissie mee in een verdiepende studie die is gemaakt naar de verbinding tussen beide gebouwen.

In een reactie op de toelichting geeft de commissie aan dat de studie voldoende inzichtelijk heeft gemaakt welke gevolgen iedere optie heeft. Nadat de betrokken constructeur is aangesloten bij de behandeling, volgt een technische toelichting. De commissie stelt vervolgens enkele vragen aan de constructeur.

Voor de commissie is op basis van het onderzoek én de toelichting/vragenronde van de constructief adviseur, voldoende inzichtelijk gemaakt dat een ondergrondse verbinding tussen beide gebouwen, op deze plek, met een diepte van 6 meter, qua gebruik, risico voor de rijksmonumenten en kosten geen haalbare optie is. Een bovengrondse verbinding door de lucht lijkt zodoende als enige oplossing over te blijven. De commissie heeft hierop voortredenerend een sterke voorkeur voor een dak naar dak verbinding, waarbij de aantasting, ook visueel, van beide rijksmonumenten zo beperkt mogelijk blijft, heeft ontwerper/initiatiefnemer een sterke voorkeur voor een dak naar raam verbinding.

De commissie verzoekt de ontwerper c.q. constructeur een gelijkwaardig onderzoek te doen voor een dak naar dak verbinding versus het inprikken via het raam in de kopgevel van het Victor de Stuersgebouw. De gevolgen en mogelijke implicaties van iedere variant moet de commissie overtuigen van de meest geschikte wijze van verbinding tussen de gebouwen.

Gelet op bovenstaande is het voorstel (vooralsnog) in strijd met redelijke eisen van Welstand-/monumentenzorg.

Datum 22 maart 2022 Niet akkoord (21-2270WB-002W)

LET OP! BETREFT EEN TUSSENTIJD'S OVERLEG, GEEN EINDCONCLUSIE!

Het betreft een intern (tussentijds) overleg inzake het uitbreiden van het Kruisherhotel middels het herbestemmen van Sociëteit de Stuers inclusief nieuwbouw en het realiseren van een luchtbrug tussen de beide panden.

Namens de initiatiefnemer zijn aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED] (Satijn architecten)
[REDACTED] (Satijn architecten)
[REDACTED] (Satijn architecten)
[REDACTED] (Mecanoo)
[REDACTED] (Mecanoo)
[REDACTED] (Mecanoo)

Doel van deze behandeling is om vast te stellen of de primaire ontwerpopgaves (nieuwbouw en luchtbrug) de goede richting opgaan en er voldoende grond is om het voorstel verder uit te werken.

De commissie wordt door de ontwerper middels een presentatie meegenomen in de stand van zaken in de ontwerpopgave voor het Kruisherhotel en Sociëteit de Stuers. De meest in het oog springende wijzigingen hebben plaatsgevonden aan de voorgestelde luchtbrug en de nieuwbouw. Zo is de positionering van de luchtbrug ten opzichte van het laatste voorstel gewijzigd qua locatie en hoogte. Voor wat betreft de nieuwbouw is de nieuwe vleugel in het verlengde van de noordvleugel van het De Stuersgebouw 6 meter ingekort, het hoofdvolume in de hoogte verlaagd en is het dak opgedeeld in twee zadeldaken.

De gemeentelijk stedenbouwkundige geeft aan dat initiatiefnemer een weg is ingeslagen die past bij de punten die zijn aangedragen vanuit eerdere overleggen. De intrusie richting de buurt is verminderd en in de architectonisch/stedenbouwkundige verschijning zijn grote stappen gemaakt. Ook op de luchtbrug kan stedenbouw positief adviseren, vraag is echter hoe Cultureel Erfgoed alsmede de Welstands-/monumentencommissie kijken naar deze wijzigingen.

De adviseur Cultureel Erfgoed merkt op dat de noodzaak voor een verbinding tussen beide gebouwen vanuit programma duidelijk is. De ontwerpvarianten uit de presentatie zijn minder aanwezig ten opzichte van de eerdere plannen. Ook de verplaatsing van de luchtbrug naar het dak van de Kruisher is een verbetering, aangezien op deze laag vrijwel geen oorspronkelijk materiaal meer aanwezig is. Belangrijk is dat het uiteindelijk ontwerp qua afmetingen en verschijning goed moet worden ingepast in de bestaande architectuur van beide gebouwen. Een goed ontwerp kan een extra dimensie toevoegen.

De commissie is positief over de ontwikkeling die het plan heeft doorgemaakt. Zij adviseert als volgt:

Nieuwbouw

Het inkorten van de nieuwbouw, alsmede het aanpassen van de dakvorm is positief. De nieuwbouw gaat in de goede richting en kan verder uitgewerkt worden, waarbij meegegeven wordt dat men aandacht moet hebben voor de ramen aan de achterzijde die uitkijken op privéterrein, een ander aandachtspunt is de verlengde noordvleugel, deze moet gezien worden als onderdeel van het geheel en mag qua ritmiek en verschijning iets meer communiceren met de bestaande bouw. Bovendien wordt gevraagd om te bekijken of de oorspronkelijke aanbouw onder lessenaars dak aan deze vleugel in de nieuwbouw geïntegreerd zou kunnen worden (in plaats van gesloopt).

Luchtbrug

Alhoewel de plaatsing een verbetering is ten opzichte van het eerdere voorstel, is de commissie nog niet geheel overtuigd van de luchtbrug. Vooral de 'aanlanding' in de belangrijkste kopgevel van het De

Stuersgebouw wordt als een aantasting ervaren. Niet in (technische) noodzaak en niet in positie c.q. aansluiting en vraagt dit onderdeel nader te onderzoeken.

De motivatie om te komen tot de verbinding van beide gebouwen middels een luchtbrug is vanuit het programma (functioneel) duidelijk. Voor de commissie moet echter ook inzichtelijk gemaakt worden waarom deze luchtbrug technisch noodzakelijk is. Waarom is een ondergrondse verbinding technisch niet mogelijk?

Mocht blijken dat een luchtbrug zowel technisch als functioneel absoluut noodzakelijk is, dan geeft de commissie mee dat nog eens goed gekeken moet worden naar het ontwerp van de brug. De vraag is of gehele transparantie nodig is en past op deze plek. De aansluiting op de Sociëteit de Stuers lijkt het effect te geven van een uitgestoken oog. Vraag is of een aansluiting van dak naar dak misschien een betere oplossing zou kunnen zijn.

Op grond van bovenstaande komt de commissie tot de conclusie dat er op basis van het gepresenteerde voldoende grond is om het voorstel verder uit te werken. Het is echter op dit moment nog niet mogelijk een akkoord (onder voorwaarden) te geven op het voorstel. Bij de volgende behandeling van het voorstel zal de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed uitgenodigd worden. Tevens wordt de mogelijkheid verkend om voor die tijd een bezoek ter plaatse te organiseren.

Datum 11 januari 2022 Niet akkoord (21-2270WB-001W)

Het betreft een intern overleg inzake het uitbreiden van het Kruisherhotel middels het herbestemmen van Sociëteit de Stuers inclusief nieuwbouw en het realiseren van een luchtbrug tussen de beide panden.

De commissie wordt door de stedenbouwkundige [REDACTED] geïnformeerd over het totale plan. Verder wordt de vraag gesteld op welke wijze de WMC betrokken wordt in het proces, in dit geval de omgevingstafel.

De volgende drie punten zijn van belang bij de casus:

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.

Ad 1

Het realiseren van een uitbreiding op deze plek behoort tot de mogelijkheden maar de schaal, massa en korrel is te groot. Door de ontwerper is gezocht naar een "standaard" hoogte van de Maastrichtse kerken. Volgens de commissie is dit een vreemde vergelijking omdat het in dit geval geen kerk betreft en het gebouw een andere functie krijgt.

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 bv ondergronds.

De omgeving van het gebouw moet als leidraad gelden voor de nieuwbouw en de schaal & maat moet beter passen in de omgeving. Het kan een eigzinnig gebouw zijn maar het voorgestelde volume is op deze wijze te groot in zijn omgeving. Laat de stedenbouw leidend 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 onaangetaast mogelijk blijven.

Geadviseerd wordt te onderzoeken of een verbinding tussen de beide panden ondergronds mogelijk is.

Ad3

Het inrichten van de kruisherengang als voetgangersgebied door het vergroenen en terugdringen 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.

Tot slot wordt afgesproken dat de commissieleden [REDACTED] namens de commissie zullen deelnemen aan de omgevingstafel.



Toets uitbreiding Kruisherhotel Maastricht

Aanleiding

De gemeente Maastricht heeft aan **ZKA Leisure Consultants (ZKA)** gevraagd om de "Haalbaarheidsstudie uitbreidingsplan Kruisherhotel Maastricht" d.d. 30 september 2021 te beoordelen aan de hand van de geldende door ZKA opgestelde checklist (d.d. februari 2017). Het gaat hierbij zowel om de volledigheid van de haalbaarheidsstudie als de juistheid en betrouwbaarheid van de daarin verstrekte informatie en conclusies.

Bevindingen

In bovengenoemde haalbaarheidsstudie wordt de beoogde uitbreiding beoordeeld vanuit markttechnisch en financieel perspectief. Om de checklist uiteindelijk met een voldoende score te beoordelen, krijgen wij ter verduidelijking graag inzicht in enkele aanvullende en verdiepende onderbouwingen. Onderstaand is dit nader uitgewerkt. Voor de ingevulde checklist wordt verwezen naar de bijlage.

Het uitbreidingsplan gaat uit van een ongewijzigd hotelconcept. Criterium 14 uit het toetsingskader vraagt voor dergelijke uitbreidingsplannen om 1. de noodzaak aan te tonen en 2. te beoordelen of het plan (qua aantal reguliere kamers) past binnen de gemeentelijke marktruimte. Het genereren van additionele vraag is geen vereiste, de financiële haalbaarheid van het uitbreidingsplan moet wel beoordeeld worden. Ten aanzien van de meerwaarde vanuit marktopzicht moeten conform de checklist de volgende twee criteria aangetoond worden:

- Waarom uitbreiding noodzakelijk is;
- Of het plan past binnen de gemeentelijke marktruimte.

1. Noodzaak voor de uitbreiding

Voor ongewijzigde hotelconcepten vraagt het 'toetsingskader hotels Maastricht' de initiatiefnemer om aan te tonen waarom uitbreiding met een ongewijzigd concept noodzakelijk is. Conform het toetsingskader *"dient hiervoor inzicht te bieden in de meerjaren ontwikkeling van de bezetting in het verleden, eventuele boekingsproblemen (nee verkopen) en de verwachte bezetting, welke aanleiding kan zijn voor uitbreiding c.q. vergroting van het bestaande hotelconcept."*

Wij ondersteunen het feit dat het hotelconcept niet wijzigt als het gaat om hoogwaardige uitstraling, prijsniveaus en doelgroepenfocus. Ten aanzien van het totaalconcept (niet alleen de kamers, maar ook de faciliteiten) zien wij echter een duidelijke impuls en upgrade. De schaal verdubbelt bijna en met het restaurant en de zalen worden zelfstandig functionerende functies en inkomstenbronnen beoogt die eigen trekkracht hebben. In onze optiek moet de impact op de markt goed beoordeeld worden.

Wij zijn van mening dat de onderbouwing is ingestoken vanuit een duidelijke visie en opgesteld vanuit (de beperkingen van) de huidige exploitatie. De sterkten en kwaliteiten van het Kruisherhotel, de ervaring en marktvisie van de Oostwegel Collection en de perceptie onder stakeholders worden overtuigend onderbouwd. Het is positief dat er is ingezet op het creëren van een breed draagvlak in de directe omgeving. De samenwerking met [REDACTED] met wie reeds een intentieverklaring is getekend, beoordelen we als positief en tekenend voor de aansluiting van het plan bij de (hoogwaardige) verblijfsmarkt. Dit geldt ook voor de reactie van het Maastricht Convention Bureau (MCB), het MECC en Maastricht Marketing. Het MCB en het MECC zien een behoefte aan een sterk en goed vijfsterren product. Het huidige Kruisherhotel zou volgens het MCB en MECC, conform paragraaf 5.5. van de haalbaarheidsstudie, prima aansluiten bij deze behoefte, maar zou momenteel aan de kleine kant zijn. In deze paragraaf is te lezen dat volgens Maastricht Marketing het Kruisherhotel een belangrijke rol heeft om meer 'hoogwaardige' leisure gasten naar Maastricht te trekken.

Ter aanvulling op deze onderbouwing hebben wij behoefte aan meer informatie over de zalen en het restaurant alsmede aan de verhouding van het Kruisherhotel tot het reeds vergunde initiatief vijf sterrenhotel Boschstraat Grand Hotel. Dit hotel bestaat uit 45 kamers, waarvan worden volgens het haalbaarheidsonderzoek 11 kamers bezet worden met additionele hotelvraag. We vragen af welke impact dit plan heeft op de bezetting en de potenties van het uitbreidingsplan Kruisherhotel.

Wij hebben de volgende vragen:

- *Nadere informatie over het restaurant.* Zoals reeds gezegd vinden wij het positief dat de samenwerking met [REDACTED] wordt gezocht. Is het mogelijk de volgende aanvullende informatie te geven?
 - Uitgangspunt is een hoogwaardig fine casual restaurantconcept met circa 80 couverts. Hoe verhoudt dit concept zich qua kwaliteitsniveau tot het bestaande aanbod aan hoogwaardige (sterren)restaurants in Maastricht? En in hoeverre wordt ingespeeld op een marktbehoefte?
 - Onbekend is welke schaal wordt voorzien voor het restaurant (aantal vierkante meters), deze informatie is ook nodig om de realiteit van de begrote F&B omzet te toetsen;
 - Wat is de status van de intentie overeenkomst, hoe hard zijn deze afspraken?
- *Nadere informatie over de zaalruimte.* Ten aanzien van de grote zaal (capaciteit voor 150 deelnemers) wordt vermeld dat deze een unieke situatie creëert in het centrum van Maastricht. Conform pagina 28 van de haalbaarheidsstudie zou er momenteel geen andere mogelijkheid zijn om met een dergelijk aantal mensen samen te komen. Kan deze stelling met een concurrentieanalyse uitgebreid worden?
- *Effect op potentie uitbreidingsplan Kruisherhotel.* Hebben het MCB, MECC en Maastricht Marketing aangegeven wat hun mening is over andere vijf sterrenhotels in Maastricht en directe Euregio in relatie tot het Kruisherhotel? Indien Kruisherhotel wordt uitgebreid en het Grand Hotel Boschstraat opent stijgt het vijf sterrenaanbod in Maastricht van 60 naar ruim 150 kamers. Een grote stap die vraagt om een zorgvuldige beoordeling en extra onderbouwing. Ligt het, bijvoorbeeld vanwege de centrumlocatie, in de lijn der verwachtingen dat het Grand Hotel zich op dezelfde gasten richt als het Kruisherhotel? En raakt dit een specifiek marktsegment of worden de effecten verwacht voor zowel de zakelijke individuele, toeristische als de MICE vraag? Is het aannemelijk dat een deel van de door het Kruisherhotel misgelopen vraag op dagen van volledige bezetting en als gevolg van de te beperkte voorzieningen voor groepen ingevuld wordt door het Boschstraat Grand

Hotel? Voor dit vraagpunt is inzicht nodig in de beoogde marktsegmentatie voor het Kruisherenhôtel (verdeling in zakelijk individueel, toerisme en MICE);

- *Effect op exploitatie Kruisherenhôtel.* En tot slot, wat is het verwachte effect op de gemiddelde kamerbezetting en gemiddeld gerealiseerde kamerprijzen als het Boschstraat Grand Hotel ook tot de markt toetreedt en wat is het gevolg op de exploitatiebegroting? Blijft er sprake van een rendabele business case? Dit laatste punt is ook verwerkt in de toets van de financiële haalbaarheid.

2. Beoordeling hotelinitiatief versus marktruimte voor extra hotelkamers

Uit het meest recente onderzoek (ZKA d.d. maart 2021) is vastgesteld dat er na aftrek van de harde planvoorraad (met peildatum februari 2021) in het realistische scenario ruimte is voor circa 100 kamers tot en met 2029. We zien momenteel geen aanleiding een ander scenario als voorkeursscenario aan te nemen. Gezien de harde planvoorraad adviseren wij kritisch om te gaan met nieuwe hotelinitiatieven, waarbij een fasering belangrijk is. Dat wil zeggen, de resterende marktruimte bij voorkeur niet geheel toevoegen op de korte termijn. Het feit dat het uitbreidingsplan Kruisherenhôtel voorzien wordt in 2025 sluit hierbij aan.

Het reeds genoemde initiatief Boschstraat Grand Hotel, net als het Kruisherenhôtel zich richtend op de vijf sterrenmarkt, is verwerkt in deze cijfers. Op grond van deze cijfers kan geconcludeerd worden dat er voldoende ruimte is voor de nieuwe 50 kamers van het Kruisherenhôtel, ook omdat wij verwachten dat er een deel door eigen vraag wordt bezet en derhalve niet de volledige 50 nieuwe kamers van de berekende marktruimte af gaan. Toch vinden wij het gewenst om verdiepende informatie te krijgen over de verhouding tot het Grand Hotel Boschstraat, zie bovenstaand onder punt 1. Criterium 14 is daarom met een onvoldoende score beoordeeld.

Daarnaast gaat de checklist in op de duurzaamheid van het concept (criterium 17). Er is sprake van diverse typen kamers. Wij gaan ervan uit dat deze kamers zich allen op de hoogwaardige markt richten. Het is in onze optiek onlogisch dat met de nieuwe kamers op een andere kwaliteitssegment wordt ingespeeld. Dit doet afbreuk aan het totale concept. Criterium 17 beoordelen wij dan ook met een voldoende score. Het is raadzaam om de verdeling in en metrages van de typen kamers (tabel 10 van de haalbaarheidsstudie) in de vergunning op te nemen. Dit geldt ook voor de extra services waar vijf sterrenhotels aan moeten voldoen zoals butlerservice en valet parking. Hieraan gerelateerd is ons onduidelijk of het restaurant, de multifunctionele ruimte en grote zaal ook reeds ruimtelijk zijn uitgewerkt. Dit is reeds benoemd en resulteert in een onvoldoende score op criterium 6 (programma van eisen).

Financiële haalbaarheid

Naast de noodzaak voor het uitbreidingsplan dient het haalbaarheidsonderzoek aan te tonen dat het initiatief financieel haalbaar is. Dit hangt nauw samen met de exploitatieprognose en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten. Horwath HTL heeft dit in beeld gebracht door de verwachte investeringswaarde als gevolg van de geplande uitbreiding af te zetten tegen de verwachte investeringskosten. Dit is een passende methode die aansluit bij een uitbreidingsplan. Om de financiële haalbaarheid adequaat te beoordelen ontbreekt echter inzicht in de bron, de opbouw en totstandkoming van de verwachte investeringen à [REDACTED] (aankoop de Stuers gebouw en investering in gebouw(en)).

Dit is echter wel cruciaal om uiteindelijk te beoordelen of het uitbreidingsplan financieel haalbaar is. We vragen dan ook om meer informatie over de verwachte investeringen te verstrekken. Met deze nadere informatie kunnen wij deze verwachte investeringskosten en daarvan afgeleid de financiële haalbaarheid goed beoordelen.

Ten aanzien van de exploitatiebegroting is onze conclusie dat deze op hoofdlijnen goed en verklaarbaar is opgebouwd. We hebben echter wel enkele (verhelderende) vragen:

- *Kamerbezetting.* De groeiverwachtingen, zoals geschetst in tabel 19 van de haalbaarheidsstudie, zijn in onze optiek te optimistisch. Voor het uitbreidingsplan van het Kruissherenhotel wordt echter uitgegaan van opening in september 2025 en hebben de financiële projecties betrekking op de periode 2026-2031. Gezien de projecties pas over 4 à 5 jaar van toepassing zijn en de markt op dat moment naar verwachting (en hopelijk) hersteld is, is het niet uitgesloten dat de geprognosticeerde bezettingscijfers na uitbreiding gehaald worden. Het restaurant en de zalen zijn in onze ogen cruciaal¹. Dit ook gezien de bezetting die na uitbreiding naar verwachting hoger ligt dan in het nulscenario. Dit vraagt om nadere informatie over het restaurant en de zalen, dit is eerder in deze memo uitgewerkt. In dit kader is ook de behoefte aan inzicht in de positionering van het Kruissherenhotel ten opzichte van andere nieuwe vijfsterrenhotels in Maastricht en directe Euregio belangrijk.
- *F&B omzet.* De F&B omzet is hoog met – in het scenario met de geplande uitbreiding – een prognose van respectievelijk bijna [REDACTED] (2026) en bijna [REDACTED] (2030). Gezien de beoogde samenwerking met [REDACTED] - met wie reeds een intentieverklaring is afgesloten – wordt een onderscheidend horecaconcept nagestreefd wat naar verwachting een positieve invloed heeft op andere horeca en restaurants in Maastricht. Om te beoordelen of dit omzetspotentieel realistisch is, zouden wij graag meer inzicht krijgen in de omvang van de horecafunctie na de geplande uitbreiding (m²). Deze informatie ontbreekt in het haalbaarheidsonderzoek (onvoldoende score op criterium 6 (Programma van Eisen));
- *Parkeren.* Vermeld is dat er verschillende opties zijn voor parkeren. Kan aangegeven welke consequenties dit heeft voor de exploitatiebegroting (zowel inkomsten als kosten)?
- *Commissies aan Online Travel Agencies.* Dit vormt voor veel hotels een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering en marketing. In de exploitatiebegroting lijkt dit niet terug te komen.

Resumerend is op grond van de haalbaarheidsstudie de financiële haalbaarheid niet met zekerheid vast te stellen. We hebben een behoefte aan meer inzicht in de opbouw, samenstelling en bron van de investeringsbegroting. Tevens hebben wij enkele vragen over de exploitatiebegroting.

¹ De gemiste kameromzet uit groepsaanvragen kwam in 2019 uit op circa [REDACTED]. Uitgaande van een gemiddelde ARR van [REDACTED] correspondeert dit met ruim 900 kamernachten. Dit is een minimum, omdat de werkelijke gemiste omzet groter is. Een kamerbezetting van 68% - het uitgangspunt na uitbreiding in 2030 – leidt tot circa 12.500 kamernachten per jaar. Dit is veel hoger dan de gemiste vraag, wat betekent dat aanvullende verblijfsaanleidingen nodig zijn. De zaalruimte en met name het restaurant zijn in onze ogen cruciaal.

Conclusies

Wij concluderen dat de "Haalbaarheidsstudie uitbreidingsplan Kruissherenhotel Maastricht" d.d. 30 september 2021 niet volstaat om de checklist met een positief resultaat te doorlopen. Stakeholders uit Maastricht (MCB, MECC en Maastricht Marketing) hebben positieve feedback gegeven over het uitbreidingsplan. Met [REDACTED] heeft een gerenommeerd persoon zich gecommitteerd aan het plan. Tegelijk wordt er gesproken over het gemis aan zaalruimten waar het uitbreidingsplan op inspeelt. Het fundament voor het uitbreidingsplan is in onze ogen absoluut sterk, maar - zeker gezien de huidige marktsituatie, het belang van een zorgvuldige beoordeling en zo mogelijk gefaseerde toevoeging van nieuwe kamers - krijgen wij graag meer inzicht in markt en exploitatiekansen voor het restaurant, zalen en de positie van het plan in de hoogwaardige hotelmarkt, inclusief de verhouding ten opzichte van andere vijf sterrenhotels die op de markt zijn en komen. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid is vooral het ontbreken van meer gedetailleerde informatie voor de investeringsbegroting een gemis. Daarnaast hebben we enkele andere opmerkingen, waarvoor we verwijzen naar deze notitie. Deze punten dienen aanvullend te worden toegelicht en/of onderbouwd alvorens de financiële haalbaarheid met zekerheid kan worden vastgesteld².

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn en zijn uiteraard graag bereid een toelichting te geven.

Met vriendelijke groeten,

ZKA Leisure Consultants

[REDACTED]

² Het heeft de grote voorkeur aanvullingen bij te houden in de haalbaarheidsstudie, zodat het overzicht behouden blijft.



Vervolgtoets uitbreiding Kruisherenhôtel Maastricht

Aanleiding

In november 2021 toetste [redacted] de "Haalbaarheidsstudie uitbreidingsplan Kruisherenhôtel Maastricht" d.d. 30 september 2021. Naar aanleiding van deze toets is door [redacted] informatie toegevoegd aan deze haalbaarheidsstudie. De gemeente Maastricht heeft aan [redacted] gevraagd deze aangepaste haalbaarheidsstudie te toetsen aan de hand van de geldende door [redacted] opgestelde checklist. Hierbij gaat het zowel om de volledigheid van de haalbaarheidsstudie als de juistheid en betrouwbaarheid van de daarin verstrekte informatie en conclusies.

Onze eerste beoordeling bespraken we tussentijds met de gemeente Maastricht en is door de gemeente als input meegenomen naar het overleg dat op dinsdag 18 januari jl. plaatsvond met [redacted]. De gemeente koppelde na afloop terug aan ons wat werd besproken. Dit hebben wij vervolgens meegenomen in de afronding van deze (tweede) toets van de aangepaste haalbaarheidsstudie van het uitbreidingsplan Kruisherenhôtel. Deze toets is overigens gebaseerd op het concept zoals geschetst in de aangepaste haalbaarheidsstudie. Mochten aanpassingen aan de hoogte en volume van de nieuwbouw en eventuele (bouwtechnische) aanpassingen gevolgen hebben voor het concept en, daarmee samenhangend, de haalbaarheidsstudie, dan heroverwegen/beoordelen wij welke consequenties dit heeft voor de conclusies en het advies uit deze (tweede) toets.

Bevindingen

In bovengenoemde haalbaarheidsstudie is de beoogde uitbreiding beoordeeld vanuit markttechnisch en financieel perspectief. Conclusie van onze eerste toets was dat enkele aanvullende en verdiepende onderbouwingen nodig zijn.

Beoordeling vanuit marktperspectief

Ten eerste wordt in het toetsingskader gevraagd om voor uitbreidingsplannen 1. de noodzaak aan te tonen en 2. te beoordelen of het plan (qua aantal reguliere kamers) past binnen de gemeentelijke marktruimte. Op basis van deze twee criteria is de aangepaste haalbaarheidsstudie beoordeeld. Deze aanpassingen/aanvullingen hebben in onze optiek vooral het karakter van een expert opinie. Dat wil zeggen, onze aanvullende informatiebehoefte wordt vooral beantwoord aan de hand van ervaringen elders. Een kwantitatieve onderbouwing en reflectie ontbreekt. Onderstaand lichten wij dit puntsgewijs nader toe aan de hand van onze vragen uit de eerste toets.

Beoordeling hotel

In de haalbaarheidsstudie is gerapporteerd dat er volgens het [redacted] en [redacted] te weinig vijfsterrenkamers zijn in de gemeente Maastricht. Op dit moment is echter een hard plan [redacted] actueel in de gemeente. Met dit plan wordt beoogd om 56 vijfsterrenkamers toe te voegen aan de markt. Indien het Kruisherenhôtel wordt uitgebreid en [redacted] opent, stijgt het vijf-sterreanaanbod van de huidige 60 naar een totaal van ruim 150 kamers. Een grote stap die in

onze ogen, zeker in de huidige tijd, vraagt om een zorgvuldige beoordeling. In hoeverre spelen deze hotels in op dezelfde marktsegmenten en wat is het effect op de exploitaties? Is het aannemelijk dat een deel van de door het Kruisherhotel misgelopen vraag wordt ingevuld door het [REDACTED]

Op deze vragen wordt in de aangepaste haalbaarheidsstudie in beperkte mate ingegaan [REDACTED] heeft zich hierbij gebaseerd op de voor hen beschikbare informatie over het plan [REDACTED]. Door [REDACTED] is geconcludeerd dat het verwachte luxeniveau van het Kruisherhotel hoger ligt en daarmee van 'een andere categorie' is. Ook zou het Kruisherhotel dusdanig uniek zijn in het aanbod, gebouw, concept, serviceaanbod en -beleving dat er sprake is van weinig concurrentie. Door het expliciet naast elkaar zetten van beschikbare informatie van daarmee een vergelijking tussen [REDACTED] en het uitbreidingsplan Kruisherhotel zou deze stelling overtuigender worden. Aanvullend wordt aangegeven dat, op basis van ervaringen elders, een breder en gevarieerder hotelaanbod in het hoge segment juist meer gasten trekt. Dit zou een positief effect hebben op zowel het [REDACTED] als het uitgebreide Kruisherhotel. Marktcijfers ter onderbouwing van deze stelling ontbreken echter, maar zijn vermoedelijk wel voorhanden. Wij pleiten ervoor om deze toe te voegen, zoals tussentijds besproken met de gemeente Maastricht, waardoor sterker onderbouwd wordt waarom een uitgebreid Kruisherhotel goed kan functioneren naast het [REDACTED] en deze twee hotels gezamenlijk niet zorgen voor te veel en ongewenste concurrentie¹.

Beoordeling restaurant

Wanneer het beoogde uitbreidingsplan wordt gerealiseerd moet het Kruisherhotel in onze optiek als een totaalconcept gezien worden. De hotelcapaciteit verdubbelt bijna. Het restaurant en de zalen zijn zelfstandig functionerende functies met een eigen trekkracht. De [REDACTED] omzet is hoog met – in het scenario met de geplande uitbreiding – een prognose van respectievelijk bijna € [REDACTED] (2026), oplopend tot bijna € [REDACTED] (2030). Met [REDACTED] wordt de samenwerking beoogd en is reeds een intentieverklaring afgesloten.

Om de prognoses voor het restaurant goed te toetsen, benoemden wij in onze eerste toets de behoefte aan een verdere uitwerking van het hoogwaardige fine casual restaurantconcept, de voorziene schaal/metrages en de verhouding met het bestaande aanbod aan hoogwaardige (sterren)restaurants in Maastricht.

In de aangepaste haalbaarheidsstudie is vermeld dat een oppervlakte van 250 m² wordt voorzien (220 m² restaurant en 30 m² voor private dining in een naastgelegen ruimte). Daarnaast vinden er culinaire evenementen plaats in de nieuwe zaal die gecatered worden door het restaurant. Door deze metrages is de omzetprognose per m² erg hoog. Is dit realistisch? Indien men er in slaagt om een hoogwaardig restaurantconcept te ontwikkelen dat aanspreekt bij de markt en bovengemiddelde bestedingen rechtvaardigt, dan sluiten we dit niet uit. Door [REDACTED] en [REDACTED] worden kansen gezien voor een concept dat zich richt op de bovenkant van de markt. Naar onze verwachting moet dit dermate uniek zijn dat er grotendeels een eigen markt wordt gecreëerd. Uit de

¹ Middels een separate memo is dit door [REDACTED] beantwoord. Deze memo geeft een adequaat antwoord op onze vraag.



haalbaarheidsstudie begrijpen wij dat in februari 2022 een marktonderzoek wordt uitgevoerd om het concept te bepalen. Het hoge kwaliteitsniveau, daarmee het totaalconcept versterkend, is voor ons echter wel een essentiële randvoorwaarde. Dit hoge kwaliteitsniveau moet getoetst kunnen worden. We denken aan de sterrenclassificatie wat het hoogwaardige totaalconcept versterkt en minder concurrerend is met het grote restaurantaanbod in Maastricht. Op grond van de haalbaarheidsstudie kunnen we dit niet toetsen. Het is dan ook, conform het tussentijdse overleg met de gemeente, raadzaam dit hoge kwaliteitsniveau als randvoorwaarde in de vergunning op te nemen.

Beoordeling zaalruimte

In de haalbaarheidsstudie werd vermeld dat ten aanzien van de grote zaal (capaciteit voor 150 personen) een unieke situatie wordt gecreëerd in het centrum van Maastricht. Wij hadden behoefte aan een onderbouwing waarom er momenteel geen mogelijkheid is om met een dergelijk aantal mensen samen te komen in het centrum van Maastricht. In de aangepaste haalbaarheidsstudie wordt hieraan tegemoet gekomen door toevoeging van een tabel op pagina 31. Wij begrepen dat met 'max. capaciteit theater' de huidige capaciteit wordt bedoeld (niet de toekomstige situatie), waardoor duidelijk wordt dat er momenteel geen aanbod is voor de beoogde capaciteit van 150 personen. De vraag uit de eerste toets is daarmee adequaat beantwoord.

Duurzaamheid van de conceptuele uitgangspunten

Daarnaast gaat de checklist in op de duurzaamheid van het concept. Dit komt terug in criterium 17. Dit is onder het restaurant al genoemd. Cruciaal is dat het beoogde kwaliteitsniveau van het restaurant in de vergunning wordt opgenomen. Dit geldt ook voor het hotelconcept. Zoals in de eerste toets vermeld is het onlogisch dat met de nieuwe kamers op een ander kwaliteitssegment wordt gericht. Dit doet afbreuk aan het totale concept. We raden echter wel aan de verdeling in metrages van de typen kamers, alsmede de extra services waar vijf sterrenhotels aan moet voldoen zoals een butlerservices of valet parking, in de vergunning op te nemen. Dit om te kunnen sturen op het onderscheidend vermogen, en de kans op afschaling te verkleinen.

Beoordeling financiële haalbaarheid

In de eerste toets concludeerden wij niet in staat te zijn om de financiële haalbaarheid vast te stellen. Belangrijk punt was het ontbreken van inzicht in de bron, de opbouw en de totstandkoming van de verwachte investeringen à € [REDACTED] (aankoop de Stuers gebouw en investering in gebouw(en)). Wij vroegen daarom om meer inzicht in deze verwachte investeringen. Deze informatie is niet toegevoegd in de aangepaste haalbaarheidsstudie. Op basis van het overleg dat de gemeente Maastricht had met de initiatiefnemer begrepen wij dat deze verdere informatie niet beschikbaar is. De begrote investeringen worden op basis van eerdere ervaringen als realistisch gezien, maar zijn niet gebaseerd op bijvoorbeeld prijsopgaven en moeten als een maximum geïnterpreteerd worden. Een gedegen toets is derhalve niet mogelijk. Wij stellen daarom voor dit te positief te beoordelen onder de strikte randvoorwaarde dat het kwaliteitsniveau en de geboden faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Zoals eerder vermeld, onder de duurzaamheid van de conceptuele uitgangspunten, raden wij aan in de vergunning diverse randvoorwaarden op te nemen om de hoge kwaliteit, en daarmee het onderscheidend vermogen, te kunnen borgen.

Naast nader inzicht in de investeringen stelden wij in de eerste toets vragen over de parkeerinkomsten en -kosten en de commissies aan [REDACTED] deze zijn in de aangepaste haalbaarheidsstudie afdoende beantwoord. Ook kaartten wij de geprognosticeerde bezettingscijfers aan. Het restaurant en de zalen (dus feitelijk het totaalconcept) zijn in onze optiek cruciaal om dit te behalen. De beoordeling van de bezettingscijfers is daarmee verweven met de toets van het restaurant en de zaalruimte. Gezien het positieve oordeel voor deze twee functies hebben wij op dit moment geen vragen over de omzetcijfers, al is dit wel afhankelijk dat het geschetste concept daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Het belang van borging middels de vergunning willen we daarom nogmaals benadrukken.

Conclusies en advies

Wij concluderen dat de aangepaste haalbaarheidsstudie volstaat de checklist onder voorwaarden met een positief resultaat te doorlopen. Het is voor ons van belang dat het concept en het kwaliteitsniveau van zowel het restaurant als het hotel schriftelijk wordt vastgelegd in de afspraken met de initiatiefnemer. Denk hierbij aan een concrete omschrijving van het hoogwaardige restaurantconcept en het hotelconcept (bijv. weergave van de kwaliteit, omvang en typen kamers), inclusief de extra services die horen bij een vijfsterrenhotel.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn en zijn uiteraard graag bereid een toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

HERNIEUWD advies d.d. 3 november 2023

Initiatief uitbreiding Kruisherhotel Maastricht

Het initiatief betreft het uitbreiden van het Kruisherhotel met de toevoeging van 52 hotelkamers, een restaurant met keuken, opslagruimte een multifunctionele ruimte met cateringruimte, een fitnessruimte, kantoorruimte en personeelsruimte. Het programma voor sociëteit De Stuers is een uitbreiding van het Kruisherhotel en sluit via een luchtbrug (1^e verdieping) aan op het bestaande hotelcomplex. Met de toevoeging van 52 kamers omvat het Kruisherhotel in totaal 111 kamers.

De publieke functies, zoals het café/restaurant en de multifunctionele ruimte voor circa 150 gasten met 2 breakoutruimten bevinden zich op de begane grond en zijn direct toegankelijk vanaf de Kruisherengang.

De themagroep heeft op 23 februari 2022 een positief advies uitgebracht met een geldigheidsduur van een jaar. De gemeente Maastricht heeft nog geen ontwerp voor een ruimtelijke plan, (in onderhavig geval projectafwijkingbesluit op grond van artikel 2.1. lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo), voor dit initiatief ter inzage gelegd. Hiermee is de geldigheidsduur van het advies overschreden.

Derhalve vindt in dit advies een herijking plaats van het eerdere advies d.d. 23 februari 2022.

Deze herijking vindt plaats aan de hand van:

- het door de gemeente Maastricht ingevulde format voor hernieuwde advisering d.d. 12 oktober 2023;
- het oorspronkelijk door de gemeente Maastricht ingevulde format d.d. 1 februari 2022 en
- het definitieve advies van de themagroep d.d. 23 februari 2022.

Het initiatief is opnieuw besproken in de themagroep d.d. 26 oktober 2023.

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief

- De themagroep stelt vast dat er geen gewijzigde feiten of omstandigheden zijn ten aanzien van de situatie uit 2022, behoudens de toevoeging van twee hotelkamers die conform het Maastrichtse hotelbeleid en geactualiseerd marktruimteonderzoek passen binnen de beschikbare hotelvoorraad.

Conclusie

Er zijn geen feiten of omstandigheden die leiden tot een ander advies dan dat van 22 februari 2022.

Derhalve luidt het advies nog steeds:

“Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.

Dit advies heeft een geldigheidsduur van een jaar. Indien op dat moment nog geen ontwerp van een ruimtelijk plan is vastgesteld, dient zo nodig een nieuw advies te worden aangevraagd.”