



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

5.1.2e

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP

Aanvullende vragen - Uitbreiding Kruisherhotel

DATUM

13 januari 2025

BIJLAGEN

1

BEHANDELD DOOR

5.1.2e

DOORKIESNUMMER

5.1.2e

ONZE REFERENTIE

2024.04423 - 2024.04424

2024.04443 - 2024.04444

2025.00005 - 2025.00006

E-MAILADRES

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Wat betreft het plan uitbreiding Kruisherhotel heeft dinsdag 7 januari jongstleden in de Domeinvergadering Fysiek de behandeling en advisering plaats gevonden met betrekking tot dit bouwplan. U heeft ingesproken tijdens deze avond en voorafgaande aan de behandeling diverse brieven en mails aan het college en de gemeenteraad gericht. Deze brieven zijn aan de agenda en de stukken bij de behandeling gevoegd, zodat hiervan kennis is genomen.

De advisering vanuit de Domeinvergadering is dat het raadsvoorstel rijp is voor behandeling in de raad en als bespreekstuk aan de raad (agendacommissie) wordt toegezonden ter agendering in de komende raadsvergadering van 28 januari 2025.

Ten aanzien van de procedure merken wij op dat het ontwerp besluit ter inzage heeft gelegen van 5 juni 2024 tot en met 17 juli 2024. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Namens u is door 5.1.2e zienswijze pro forma ingediend op 16 juli 2024, waarna tot 31 juli een aanvullende termijn is geboden voor het indienen van de inhoudelijke gronden. Deze gronden zijn ontvangen op 29 juli 2024 en hebben onder meer aanleiding gegeven tot de zienswijzenrapportage zoals die bij de stukken behorende bij het raadsvoorstel is gevoegd. Procedureel is daarmee de zienswijzentermijn gesloten. Wel nemen wij kennis van uw verdiepende brieven en hebben daar aanvullend nog op gereageerd.

Ter specifieke afhandeling van de meest recente brieven d.d. 19 december 2024, 20 december 2024 en 2 januari 2025 berichten wij u als volgt.

Brief d.d. 19 december 2024 inzake parkeren Kommelplein

Bij brief van 4 december 2024 hebben wij reeds gereageerd op uw vragen inzake parkeren Kommelplein d.d. 25 november 2024 en 2 december 2024.

Bij mail van 17 december hebben wij met toezending van een afschrift van de beantwoording van hierover door CDA gestelde raadvragen ook gereageerd op uw aanvullende reactie van 5 en 6 december 2024.

Uw brief van 19 december 2024 omtrent dit onderwerp zien we als een herhaling van uw standpunt in deze. Wij verwijzen daarom naar de hiervoor vermelde reacties.



DATUM
13 januari 2025

Aanvullend daarop benadrukken we dat het doel van de herinrichting van het Kommelplein destijds zowel vergroening was alsook tegemoet te komen aan het belang van het hotel bij parkeren. Daarom zijn hierover afspraken gemaakt, die zoals bekend zien op het tijdelijk parkeren. De overeenkomst betreft de grond die gemeente-eigendom is en ziet niet op de grond die in eigendom van het hotel is. Wij hebben bij het hotel aangedrongen op naleving van hetgeen is overeengekomen en ons is toegezegd dat hierop zal worden toegezien.

Brief d.d. 20 december 2024 inzake het haalbaarheidsonderzoek (incl mail d.d. 9 januari 2025)
Zoals in de zienswijzenrapportage en tijdens de domeinvergadering aangegeven, heeft het Kruisherhotel de eerste haalbaarheidsstudie aangeleverd (30 september 2021). Deze is opgesteld door Horwath HTL (wereldwijd de grootste consultant voor hotels, toerisme en leisure).

Op 26 november 2021 heeft ZKA (een onafhankelijk bureau dat gespecialiseerd is in toerisme en de hotelsector) conform het hotelbeleid deze eerste haalbaarheidsstudie getoetst. Hierbij lopen ze de checklist "Toetsingskader hotels Maastricht" door. In de conclusie is opgenomen: Wij concluderen dat de "Haalbaarheidsstudie uitbreidingsplan Kruisherhotel Maastricht" d.d. 30 september 2021 niet volstaat om de checklist met een positief resultaat te doorlopen.

Deze toetsing van de eerste haalbaarheidsstudie is de aanleiding geweest om de haalbaarheidsstudie aan te vullen. Op 02 februari 2022 heeft Horwarth de gewenste informatie aangevuld in de haalbaarheidsstudie.

ZKA heeft op 04 februari 2022 een vervolgoets gedaan. Hierbij is de aangepaste haalbaarheidsstudie gebruikt. ZKA heeft wederom de checklist doorlopen. De toets heeft geleid tot een positief eindadvies (onder voorwaarden).
Conclusie van ZKA: "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."
Deze voorwaarden zijn vertaald in de vergunningvoorschriften die in de definitief te verlenen vergunning zullen worden opgenomen.

Wat betreft de datum van de rapporten hebben wij aangegeven dat zowel conform jurisprudentie als conform het door de raad vastgestelde hotelbeleid rapporten ouder dan twee jaar gebruikt mogen worden mits zij nog voldoende actueel zijn en mits het concept onveranderd is (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2024:4286 en 4762, ECLI:NL:RVS:2022:1907). Wij zijn van mening dat dit het geval is zoals ook uiteengezet tijdens de domeinvergadering. Het hotelconcept Kruisherhotel is onveranderd gebleven en ook verder zijn de omstandigheden niet dusdanig anders dat een actualisatie van het rapport noodzakelijk is.

Uit de uitspraken inzake Grand Hotel en Palace, waaraan in de domeinvergadering werd gerefereerd, volgt dat de Afdeling Bestuursrechtspraak RvSt de onderzoeksmethodiek zoals opgenomen in het hotelbeleid procesmatig akkoord bevindt en verder de haalbaarheidsonderzoeken en marktonderzoeken zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht voldoende acht. (Uitspraak 202100544/1/R2, 202100545/1/R2 en 202100547/1/R2 - Raad van State en Uitspraak 202104327/1/R2 - Raad van State). Zoals ook vermeld in de uitspraak aangaande Palace "zijn weliswaar de marktomstandigheden veranderd sinds de totstandkoming van de initiële intentie-overeenkomst en de anterieure overeenkomst, waardoor de kosten voor de ontwikkeling van het project zijn gestegen, maar deze prijsstijgingen worden ook weer doorberekend". In het geval van het Kruisherhotel is daarbij tevens aangegeven dat bij de ontwikkelingskosten een ruime marge is genomen, rekening is gehouden met indexering van kosten, het plan is verkleind en materialen aangepast. Het plan wordt dan ook financieel economisch uitvoerbaar geacht.



DATUM
13 januari 2025

Brief d.d. 2 januari 2025 inzake VVGB

In uw brief van 2 januari 2025 gaat u opnieuw in op de financiële haalbaarheid en de toets aan de goede ruimtelijke ordening. Verder zijn er de volgende bijlagen bij uw brief gevoegd.

- Bijlage 1; brief d.d. 30-12-24 betreffende haalbaarheid/investeringen
- Bijlage 2.1; brief d.d. 29-12-24 betreffende financiële positie landgoed Corneli BV en financiële ruimte voor externe bancaire financiering
- Bijlage 2.2; publicatiestukken landgoed Corneli BV (jaarrekening)
- Bijlage 3; brief Sahot herziening hotelbeleid
- Bijlage 4; bijdrage Xelat Rekrea BV; reactie Grand hotel
- Bijlage 5; brief d.d. 30-12-24 mbt ruimtelijke onderbouwing hittestress
- Bijlage 6; brief d.d. 27-12-24; reactie Rein Geurtsen stedenbouwkundige visie

Wat betreft de financiële haalbaarheid verwijzen wij naar onze (onder meer bovenstaande) reactie op uw eerdere brieven en de reactie in de zienswijzenrapportage. Ook in de domeinvergadering is dit uitgebreid aan de orde geweest, mede naar aanleiding van uw bijdrage in het inspreekgedeelte. Met het positieve advies van ZKA wordt geenszins afgeweken van het hotelbeleid zoals gesuggereerd.

Wat betreft het verplichte kostenverhaal kunnen we u nog berichten dat de bijdragen voortvloeiende uit de anterieure overeenkomst door initiatiefnemer reeds volledig zijn voldaan.

Bijgevoegd treft u ter informatie ook onze reactie aan Xelat Rekrea BV aan terzake de inbreng van het Grand Hotel.

Voor het overige verwijzen wij naar de uitgebreide reactie op de zienswijzen in de zienswijzen nota (en aangepaste ruimtelijke onderbouwing). Hierin treft u onze stedenbouwkundige overwegingen aan en alle (aanvullende) maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie.

Vervolg procedure

Zoals hierboven aangegeven heeft de Domeinvergadering geadviseerd het plan als bespreekstuk te agenderen (agendacommissie) op de agenda van de raad van 28 januari 2025. Voor meer informatie omtrent de raadsvergadering kunt u contact opnemen met de griffie-medewerkers.

Na besluitvorming door de raad omtrent de VVGB zal een definitief besluit omtrent de omgevingsvergunning volgen. Hiertegen staat dan beroep open. Wij zullen u omtrent de besluitvorming informeren, waarbij ook wordt ingegaan op de rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Hopende u hierbij voldoende te hebben geantwoord.

Hoogachtend,
namens het College van Burgemeester en Wethouders,

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

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

Afschrift aan:
Gemeenteraad Maastricht
Initiatiefnemer



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Xelat Recreatie B.V.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e MAASTRICHT

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

Xelat Group - Uitbreiding Kruisherhotel

DATUM

14 januari 2025

BIJLAGEN

--

BEHANDELD DOOR

5.1.2e

DOORKIESNUMMER

5.1.2e

ONZE REFERENTIE

2024.04474

E-MAILADRES

5.1.2e @maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

XR/BW/mh 24.018

Geachte 5.1.2e

Hartelijk dank voor uw brief van 19 december 2024 (met referentie XR/BW/mh 24.018). We waarderen uw reactie op de zienswijzenrapportage inzake de uitbreiding van het Kruisherhotel en begrijpen hoe belangrijk dit onderwerp voor u is.

De passage waar u naar refereert op pagina 55 van de zienswijzenrapportage is onder andere gebaseerd op het artikel gepubliceerd in de Limburger met als titel: '5.1.2e ziet af van exploitatie Grand Hotel Maastricht: 'Had drie jaar geleden al klaar moeten zijn''. Gepubliceerd op 15-02-2024. Daarin wordt u geciteerd: *Ik ben 78; er komt dan een logisch moment waarop je tegen jezelf moet zeggen: het lukt me niet. Mijn kinderen gaan me niet opvolgen; dit project heeft me bloed, zweet en tranen gekost en een hoop geld. Ik heb genoeg gedaan, ik wil nog even genieten van het leven.*"

Per abuis is in de zienswijze het woordje ook in de zinsnede "om verschillende redenen, maar andere redenen dan de bouwkosten." weggefallen. De zinsnede had moeten zijn: "om verschillende redenen, maar ook andere redenen dan de bouwkosten." Zoals u zelf bent geciteerd in de Limburger. Het spijt ons dat dit niet correct werd weergegeven in onze stellingname. Dit was een menselijke fout bij het opstellen van de zienswijzenrapportage en niet onze bedoeling. We verontschuldigen ons voor deze omissie. Dit was geenszins onze bedoeling.

Hopende u hierbij voldoende te hebben geantwoord.

Hooftachtend.

5.1.2e

5.1.2e

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

en

5.1.2e

5.1.2e

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1