

Aan: College van Burgemeester en Wethouders Maastricht

**Betreft:**  
**Houdbaarheid "Haalbaarheidsstudie Uitbreidingsplan Kruisherhotel Maastricht" Horwath HTL"**

Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp-omgevingsvergunning De Stuers is de "Haalbaarheidsstudie Uitbreidingsplan Kruisherhotel Maastricht" door Horwath HTL" (rapportdatum 02-02-2022). Deze haalbaarheidsstudie, een onderdeel van de tot de ontwerp-omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing, was op het moment van publicatie (23-04-2024) c.q. tervisielegging (06-06-2024) van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning meer dan ruim twee jaar oud.

Op 29-07-2024 heeft u van ons als omwonenden De Stuers en Calvariestraat 4/4A onze zienswijze ontvangen betreffende de ontwerp-omgevingsvergunning De Stuers en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen De Stuers.

In onze zienswijze hebben wij als bezwaar 17 aangevoerd dat bovengenoemde haalbaarheidsstudie m.b.t. financiële haalbaarheid berust op ondeugdelijke gegevens qua investeringskosten en tevens volledig achterhaald is qua te hanteren rentepercentages. Daarbij hebben wij duidelijk aangegeven dat deze haalbaarheidsstudie o.i. opnieuw uitgevoerd dient te worden gebaseerd op deugdelijke gegevens qua investeringskosten en reële rentepercentages.

Daarenboven hebben wij in onze zienswijze als bezwaar 41 aangevoerd dat bovengenoemde haalbaarheidsstudie meer dan ruim twee jaar oud is en op een aantal punten achterhaald, zeer zeker wat betreft nieuwe hotelontwikkelingen, bouwkosten en rentepercentages. Daarbij hebben wij duidelijk aangegeven dat de gemeente derhalve onderbouwd dient te motiveren dat de haalbaarheidsstudie met recht nog onderdeel is van de tot het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

Op 12-12-2024 heeft de gemeente haar zienswijzerapportage gepubliceerd naar aanleiding van onze zienswijze.

Het standpunt van de gemeente betreffende onze bezwaren 17 en 41 komt er in feite op neer dat de gemeente geen aanleiding ziet om de haalbaarheidsstudie opnieuw uit te voeren omdat:

- De haalbaarheidsstudie door een gespecialiseerd bureau (Horwath) is opgesteld en door een extern bureau (ZKA/Ginder) positief is bevonden
- Op grond van het hotelbeleid een nieuwe haalbaarheidsstudie alleen opnieuw moet worden uitgevoerd in geval van een zeer afwijkend concept, hetgeen hier niet het geval is.

Motiveren dat de meer dan ruim twee jaar oude haalbaarheidsstudie met recht nog onderdeel is van de tot het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing komt verder niet aan de orde

Ten aanzien van dit standpunt van de gemeente willen wij nadrukkelijk stellen:

- Was de haalbaarheidsstudie niet ouder geweest dan twee jaar dan kan de gemeente zich bij het verlenen van de omgevingsvergunning in ieder geval hierop mede baseren, zie Wabo artikel 3.1a. Echter de gemeente maakt gebruik van een haalbaarheidsstudie en onderliggende gegevens die wel ouder zijn dan twee jaar, en dan vereist
- Het wettelijk zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel dat de gemeente nader motiveert waarom deze haalbaarheidsstudie en onderliggende gegevens nog immer actueel zijn, wanneer
- Belanghebbenden stellen dat er sprake is van gewijzigde feiten of omstandigheden en dat geactualiseerde gegevens aan het besluit omgevingsvergunning ten grondslag dienen te worden gelegd.

Met betrekking tot dit laatste stellen wij als belanghebbende omwonenden dat de haalbaarheidsstudie niet langer actueel is en er sprake is van gewijzigde feiten / omstandigheden omwille van het volgende:

- Horwath geeft in de haalbaarheidsstudie zelf aan dat de conclusies dienen te worden beschouwd als geldig voor een bepaalde tijdsperiode en aan regelmatige herziening dienen te worden onderworpen

- In de haalbaarheidsstudie wordt uitgegaan van de bouwstart van de uitbreiding in september 2023 en de opening van de uitbreiding in september 2025.  
Echter de bouwstart en de opening van de uitbreiding zijn met minstens 3 jaren opgeschoven aangezien het Stuersgebouw tot 1 september 2026 in gebruik blijft bij het Institute of Arts\*.  
Dit heeft behoorlijke consequenties voor de gedane inschattingen en de gehanteerde prognoses
- De opgevoerde investeringsbegroting is achterhaald
  - De investeringsbegroting is opgesteld door eigenaar Oostwegel en gebaseerd op de ervaring van eigenaar Oostwegel met de renovatie van het bestaande Kruisherhotel (geopend in 2005!) en de beoogde opbrengsten. Dit resulteerde in een maximale investering van 20 miljoen, hetgeen moet worden gezien als een budget. Een specificatie / onderbouwing van de totale investering ontbreekt. Tot de renovatie van het bestaande Kruisherhotel behoorde noch nieuwbouw noch een luchtbrug.
  - De bouwkosten zijn sinds 02-02-2022 zeer aanzienlijk gestegen en zullen vanaf september 2026 nog aanzienlijk hoger liggen\*. Zie ook de brief van de SAHOT aan de gemeente d.d. 24-10-2024.
- De gehanteerde rentepercentages zijn achterhaald.  
Het in de haalbaarheidsstudie gehanteerde rentepercentage voor lang vreemd vermogen bedraagt 2,5%, hetgeen verre van realistisch en in het geheel niet actueel is. Een meer reëel rentepercentage anno 2025 / 2026 bedraagt 4 a 5% waardoor de rentelasten nagenoeg verdubbelen.
- Bij de aanbodanalyse zijn niet meegenomen het nieuwe luxe hotel van het Van der Valkconcern en het luxe hotel Van Oys Hotel in Oost in Oost-Maarland, een nieuw hotel met 80 kamers met 5-sterrenstatus. Zie in dit verband eveneens de brief van de SAHOT aan de gemeente d.d. 24-10-2024.
- De behoefte aan een feestzaal vanaf 2029 op deze locatie dient onderbouwd te worden mede in het licht van de lopende initiatieven / ontwikkelingen op dit gebied.
- Per 01-01-2026 wordt de BTW voor hotelovernachtingen verhoogd van 9% naar 21%.
- Na 02-02-2022 zijn nog een aantal kostenverhogende aanpassingen in het bouwplan doorgevoerd.

\* Bij de bouw van het Grand Hotel Maastricht hebben het opschuiven in de tijd van de (start van de) bouwwerkzaamheden en de bijgevolg hogere bouwkosten tot een dusdanige investeringsoverschrijding en daaruit voortvloeiende exploitatiekosten geleid dat de oorspronkelijke exploitant een economisch verantwoorde exploitatie als 5-sterren hotelbedrijf niet langer mogelijk acht.

Gezien het bovenstaande verzoeken wij de gemeente formeel en nadrukkelijk haar standpunt in de zienswijzerapportage omtrent de houdbaarheid van de haalbaarheidsstudie te herzien, inhoudende:

- Het benutten van de haalbaarheidsstudie Horwath d.d. 02-02-2022 (en nog oudere onderliggende gegevens) deugdelijk en goed onderbouwd (ook cijfermatig) te motiveren met inachtneming van bovengenoemde gewijzigde feiten / omstandigheden

Danwel

- Een geactualiseerde haalbaarheidsstudie aan het besluit omgevingsvergunning ten grondslag te leggen .

Enkel benadrukken dat de haalbaarheidsstudie toentertijd is opgesteld door een gespecialiseerd bureau (Horwath) en door een extern bureau (ZKA/Ginder) positief is bevonden volstaat absoluut niet, zeker niet nu het ZKA-rapport zich in zijn kwantitatieve analyses en bevindingen nadelig uitspreekt over de haalbaarheid.

Wij vernemen graag zo spoedig mogelijk van u.

Namens de omwonenden en met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Afschrift: Leden gemeenteraad

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

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