



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van CDA
de heer E.H.S. Beckers
de heer L. Schoonbrood

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake nieuw hotel Van der Valk/ B&B	20 december 2023 Verz. 20 december 2023	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
SH (Sam) Janssen	043 350 5057	2023.05018
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Sam.Janssen@maastricht.nl	--	--

Geachte heer Beckers en heer Schoonbrood,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Voldoet dit plan aan de voorwaarden voor nieuwe hotels zoals vastgesteld door de raad in de vigerende hotelnota? (Vernieuwend concept?)

Antwoord 1:

Ja. Een haalbaarheidsstudie moet bij nieuwe hotelinitiatieven (8 kamers of meer) aantonen dat door dit nieuwe hotel nieuwe doelgroepen naar Maastricht komen die zorgen voor extra overnachtingen (aandeel van 15% of meer) in de stad. Het aandeel van de overige nieuwe kamers (85% of minder) moet passen binnen de beschikbare marktruimte. De haalbaarheidsstudie (opgesteld door Horwath HTL) behorende bij het initiatiefplan toont aan dat 20% van de bezette kamernachten wordt ingenomen door additionele vraag. Tevens toont de haalbaarheidsstudie de financiële haalbaarheid van het hotelinitiatief. Hiermee is de haalbaarheidsstudie als positief getoetst door Ginder (voorheen ZKA) aan de hand van de vigerende hotelnota. De geldende checklist wordt hiermee met een positief resultaat doorlopen.

Vraag 2:

In hoeverre past deze uitbreiding binnen de marktruimte zoals bij de recente 2-jaarlijkse evaluatie berekend is?

Antwoord 2:

Op 07 juni 2023 is middels de RIB 'Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht' ([RIB vindt u hier](#)) het eindrapport van de actualisatie marktruimte hotelsector met u gedeeld. Uitgaande van het realistische scenario en de harde plancapaciteit was er op dat moment een resterende marktruimte van 342 kamers tot 2031. Het hotelinitiatief aan de Limburglaan 4 met 110 kamers past dus binnen de marktruimte.



DATUM
20 december 2023

Vraag 3:

Het plan voorziet in een uitbreiding in het hogere segment, 4 sterren. Is daar behoefte aan?

Antwoord 3:

Conform de haalbaarheidsstudie en de positieve toets is hier behoefte aan. Het MCB, MECC en de TEFAF dringen al jaren aan op toevoeging van hotelkamers in het hogere segment. Dit hotelinitiatief met het niveau van Vier sterren superior voorziet hierin.

Vraag 4:

De planontwikkeling Kruisherhotel voorziet ook in uitbreiding in het hogere segment, wordt de markt niet overvoerd?

Antwoord 4:

Nee, de uitbreiding van het Kruisherhotel is reeds meegenomen in de marktruimte voor hotelkamers.

Vraag 5:

Past dit plan in de visie van het doorontwikkelen van de verbinding Groene Loper en doorontwikkeling Randwyck?

Antwoord 5:

Ja, dit plan past binnen de bestaande en toekomstige gebiedsontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus in Randwyck. De vestiging van een hotel met een publiek toegankelijke horecafunctie zorgt voor een nieuwe, aantrekkelijkere verbinding tussen de stadsdelen Céramique en Randwyck en komt daarmee ten goede aan het verblijfs- en vestigingsklimaat. De directe omgeving krijgt een nieuwe impuls, waardoor de aantrekkelijkheid van het gebied wordt vergroot.

Vraag 6:

Gezien de ligging aan de drukke doorgangsweg maken we ons zorgen over de ontsluiting, betekent dit dat er ook verkeerstechnische aanpassingen moeten plaatsvinden?

Antwoord 6:

Dit is nog niet bekend. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer een mobiliteitsplan aan te leveren, waarin onderbouwd wordt hoe wordt omgegaan met (fiets)parkeren en verkeer.

Vraag 7:

Is in het plan ook voorzien in een inpassing in de omgeving? Het ligt in een kantooromgeving en we willen meer vergroening van de stad?

Antwoord 7:

Het hotel past in de functionaliteit van de wijk en past ook in de visie Rivieroevers (1992) waarin de gewenste levendige wandel en fietsroutes langs de Maas opgespannen werden tussen aantrekkelijke publieksgerichte functies. Het hotel en de beoogde horecafunctie aan de Maaszijde zullen hieraan beter kunnen bijdragen dan de huidige kantoorfunctie. De uitbreiding inclusief publiekstoegankelijke stadstuin richting de Maas is gepast in de omgeving en vervangt de (storende) fietsenstallingen wat de uitstraling aan de Maasroute ten goede zal komen.



DATUM
20 december 2023

Vraag 8:

Wanneer wordt dit plan in de raad behandeld?

Antwoord 8:

Dit initiatiefplan wordt niet door de raad behandeld.

Op het moment dat een initiatiefnemer een plan indient bij de gemeente wordt dit getoetst aan het bestemmingsplan en wordt conform de wettelijke voorschriften bepaald welke juridische besluitvormingsroute genomen dient te worden. Dit is een juridische afweging op basis van bestaande wet- en regelgeving. Als gemeente moeten we de snelst mogelijke procedure volgen. In dit geval is de juiste juridische procedure de kruimelafwijkingen als bedoeld in artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht bijlage II. Omdat de kruimelgevallenafwijking moet worden toegepast hoeft er geen Verklaring van geen bedenkingen van de raad gevraagd te worden.

Vraag 9:

Is bekend wat SAHOT vindt van dit plan?

Antwoord 9:

Ja dit is inmiddels bekend. De reactie van de Sahot heeft u ook ontvangen in de dagmail. ([reactie vindt u hier](#)).

Vraag 10:

In hoeverre is na mogelijke realisatie van dit plan en uitbreiding Kruisherhotel nog planruimte beschikbaar voor andere hotels?

Antwoord 10:

Er is nog planruimte beschikbaar voor andere hotels. Zie hiervoor ook vraag 2.

Aanvullend een aantal vragen over de B&B's in onze stad.

Vraag 1:

Hotels moeten voldoen aan alsmaar striktere voorwaarden en ondervinden nog steeds oneigenlijke concurrentie door B&B's.

Is inmiddels inzichtelijk hoeveel B&B's in de stad geëxploiteerd worden? Geregistreerd en een schatting van de ongeregistreerde?

Antwoord 1:

Er is inmiddels een beeld van het aantal woningen van waaruit toeristische verhuur plaatsvindt. Er zijn in totaal 318 aantal adressen geregistreerd.

Scraping (een computertechniek om informatie van webpagina's te extraheren) toonde in juni van dit jaar aan dat er in Maastricht 465 aanbieders op airbnb actief waren. Dit is het totaal van B&B's, incidentele verhuur van de hele woning en regulier hotel-aanbod. Hiervan hebben 93 aanbieders een vrijstelling (zoals bijvoorbeeld hotels of vakantiewoningen). Dat betekent dat circa 12% van de aanbieders nog niet in beeld is gebracht.



DATUM
20 december 2023

Vraag 2:

In hoeverre zijn de B&B's nu geregistreerd en wordt er gehandhaafd op registratie?

Antwoord 2:

Zie antwoord op vraag 1. Met de invoering van de Huisvestingswet d.d. 1 oktober 2022 is elke aanbieder in Maastricht die zijn woning of kamers in zijn woning, voor toeristische verhuur aanbiedt, verplicht zich te registreren. Platforms zijn verplicht dit registratienummer te publiceren. We hebben hierover contact met de grote boeking platforms, zoals airbnb.

Door handhaving vindt bij registratie een administratieve controle plaats, voldoet de aanvrager aan de voorwaarden. Vanaf oktober 2023 worden adressen bezocht en wordt de woning gecontroleerd ten aanzien van de aangevraagde registratie.

Vraag 3:

Wat is het effect van de maatregelen opgelegd aan de booking sites en wordt daaraan meegewerkt? Is daar al een cijfermatige onderbouwing van beschikbaar?

Antwoord 3:

Het effect van de registratieplicht is dat de grote boekingsites (airbnb, booking.com) geen aanbieders accepteren die geen registratienummer hebben. Zie voor de cijfers het antwoord op vraag 1.

Vraag 4:

Voldoen de B&B's aan de gebruikersvoorschriften, zo niet, hoe wordt daarop gehandhaafd?

Antwoord 4:

Zie antwoord op vraag 2.

Vraag 5:

Bent u het met ons eens dat in een volle hotelmarkt (particuliere) B&B's niet wenselijk zijn?

Antwoord 5:

Nee, beleidsmatig heeft de raad ervoor gekozen dat het mogelijk is voor particulieren een B&B te verhuren. Dit is verankerd in het hotelbeleid, de huisvestingsverordening en in bestemmingsplannen. Het aanbod van B&B's is aanvullend aan de hotelmarkt. Qua type is dit verblijf anders dan de reguliere hotelmarkt (kleinschalig, contact met de lokale bewoner). Ook genereert het een mogelijkheid voor (neven)inkomen voor bewoners in Maastricht. Dit diverse aanbod van overnachtingsmogelijkheden, zorgt ervoor dat bezoekers ruime keuze hebben waar ze willen verblijven.

Vraag 6:

Ziet het college mogelijkheden het exploiteren van B&B's tegen te gaan om zodoende onze hotelmarkt in een eerlijker speelveld te laten functioneren?

Antwoord 6:

De registratieplicht van de B&B's zorgt ervoor dat controle op het voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in bestemmingsplannen alsmede de huisvestingsverordening mogelijk is. De gegevens worden tevens verstrekt aan de Belasting samenwerking



DATUM
20 december 2023

Gemeenten en Waterschap Limburg ten behoeve van het innen van toeristenbelasting.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

John Aarts
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Duurzaamheid en Hospitality

en

Hoogachtend,

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

Schriftelijke vragen