



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van 50PLUS
t.a.v. dhr. van Est

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake ZKA Rapport

DATUM
21 januari 2025
Verzonden: 22-01-2025

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
MME (Monique) Carta

TELEFOONNUMMER
043 350 4623

ONZE REFERENTIE
2025.00133

E-MAILADRES
Monique.cart@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer van Est,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft op 16 januari 2025 mbt de haalbaarheidstoets ZKA uitbreiding Kruisherhotel.

Inleiding

In uw brief geeft u het volgende aan:

“Bij ‘conclusies en advies’ in het ZKA-rapport leest 50PLUS Maastricht: *“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.”* Inzicht over hoe en op welke wijze dit in de omgevingsvergunning wordt opgenomen ontbreekt.”

Wij willen erop wijzen dat de concept omgevingsvergunning met de daarin opgenomen voorschriften als bijlage 2 bij het raadsvoorstel ter behandeling in de domeinvergadering van 7 januari jl. was gevoegd. Ook is in de zienswijzenrapportage opgenomen hoe de voorwaarden zijn vertaald.

Daarmee hebben wij vooraf inzicht willen verschaffen over de vertaling en borging van de voorwaarden van ZKA via de vergunningvoorschriften. Voor de duidelijkheid hebben wij de concept vergunning tevens als bijlage bij de beantwoording van deze vragen gevoegd

Hieronder zullen we nog specifiek ingaan op de door u gestelde vragen.

Vraag 1:

Hoe luidt de formulering in omgevingsvergunning? Welke voorwaarden worden in de omgevingsvergunning geformuleerd?

Antwoord 1:

Op basis van het advies van ZKA/Ginder waarin zij aangeven dat het van belang is dat het concept en het kwaliteitsniveau van zowel het restaurant als het hotel schriftelijk wordt vastgelegd, 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, zijn deze voorwaarden opgenomen in het besluit onder punt 12, 13, 14 en 15 op pag. 38 te weten:



DATUM
21 januari 2025

12. *Bij de ingebruikname van de hotelkamers dient het gehele Kruisherrenhotel (bestaand en nieuw gedeelte) geïnclassificeerd te zijn als vijfsterrenhotel. Deze classificatie (officieel rapport door een externe partij) dient bij de ingebruikname overhandigd te worden aan de Gemeente Maastricht. Het Kruisherrenhotel dient deze classificatie na 4 jaar nogmaals uit te voeren en te overhandigen aan de gemeente Maastricht.*
13. *De nieuw te realiseren hotelfunctie behoort bij het gevestigde Kruisherrenhotel en vormt daarmee één hotelfunctie. Dit komt tot uitdrukking in:*
- *De fysieke verbinding tussen het hotel in de voormalige kerk en de uitbreiding in De Stuers/nieuwbouw door middel van een loopbrug*
 - *De hoofdingang van het hotel is de huidige ingang met de koperen tunnel.*
 - *Er is één receptie bij de hoofdingang*
 - *De gezamenlijke hotelkamers met faciliteiten worden als één concept en onder één naam geëxploiteerd.*
14. *Het Kruisherrenhotel is sinds 2017 door Hotelsterren geïnclassificeerd als vijfsterrenhotel (update classificering heeft plaatsgevonden op 15-04-2021). Het bestaande vijfsterren niveau wordt doorgevoerd in de uitbreiding:*
- *Aantal en omvang kamers: 52 kamers:*
 - o *4 x cosy plus (23,5 m² – 37,8 m²)*
 - o *13 x junior suite (21,6 m² – 37,9 m²)*
 - o *6 x signature plus (21,5 m² – 24,4 m²)*
 - o *27 x signature (15,1 m² – 17,9 m²) (1x 27,9 m²)*
 - o *2 x suite (42,9 m² en 36,3 m²)*
 - *Faciliteiten tbv de hotelgasten: fitnessruimten (ca 36 en 45 m²), wellness aanbod: sauna (2 x sauna ca 5 m²) en massageruimte (ca 16 m²)*
 - *Restaurant met bar is gebaseerd op de capaciteit van het hotel en is tevens toegankelijk voor niet-hotelgasten. Deze zitplaatsen zijn ook nodig als ontbijtruimte voor hotelgasten.*
 - *Omschrijving concept restaurant (240 m², excl. keuken en terras): hoogwaardig en fine casual restaurant, gebruik makend van lokale ingrediënten van het eigen landgoed (zoals honing, jam, appelsap, huiswijn uit eigen wijngaard). Interieur ontwerp door Bart Vos (Vos interieur). Het restaurant wordt gevestigd in het monumentale deel van de uitbreiding (De Stuers).*
 - *Multifunctionele ruimte (ca. 170 m²) en 2 separate ruimten (ca 18/19 m²) tbv bijeenkomsten en vergaderingen gelegen op de begane grond van het De Stuersgebouw. Deze ruimten zijn voorzien van audiovisuele mogelijkheden voor divers gebruik (vergadering, lezingen, private dining, expositieruimte).*
15. *In geval de intentieovereenkomst met de Sergio Herman Group niet wordt omgezet in een definitieve samenwerkingsovereenkomst moet een gelijkwaardige overeenkomst worden aangegaan om een gelijkwaardige ambitie na te streven. Gezien de ervaring en bewezen formules als Chateau Neercanne (Michelin-ster), L'Auberge (Michelin Bib Gourmand), Chateau St. Gerlach / Les Salons/Burgemeester Quickx (Houthem), Hotel Winselerhof / Pirandello (Landgraaf) zijn er hiermee voldoende kwalitatief goede formules voorhanden.*



DATUM
21 januari 2025

Vraag 2:

Wat is de consequentie, mocht na verloop van tijd niet aan de geformuleerde voorwaarden worden voldaan?

Antwoord 2:

Zoals hierboven aangegeven is in de voorschriften opgenomen dat bij de ingebruikname van de hotelkamers het gehele Kruisherhotel (bestaand en nieuw gedeelte) geclassificeerd dient te zijn als vijfsterrenhotel. Deze classificatie (officieel rapport door een externe partij) dient bij de ingebruikname overhandigd te worden aan de Gemeente Maastricht. Het Kruisherhotel dient deze classificatie na 4 jaar nogmaals uit te voeren en te overhandigen aan de gemeente Maastricht. Ginder heeft dit in de memo ook beaamd: door deze monitoring wordt praktisch invulling gegeven aan de duurzaamheid en de planologische borging van de conceptuele uitgangspunten, één van de toetsingscriteria uit het toetsingskader.

Aangezien wij de omgevingsvergunning verlenen met de genoemde voorwaarde zullen wij ook het bevoegd gezag zijn om deze te handhaven. Indien er niet voldaan wordt aan de genoemde voorwaarde, zal een afweging worden gemaakt omtrent handhaving

Vraag 3:

Welke acties volgen op het niet voldoen aan de voorwaarden?

Antwoord 3:

Wij zullen net als bij andere afgegeven omgevingsvergunningen op moment van strijdig handelen met de vergunning dan wel voorschriften een afweging maken omtrent handhaving.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

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

en

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

Schriftelijke vragen