

Domeinvergadering Fysiek 240402 - Dialoog uitbreiding Kruisherhotel
Realisatietermijn uitbreiding

Het Verslag Horecawerkgroep d.d. 29-11-2023 vermeldt het volgende:

De aanvrager vraagt de gemeente om nu al medewerking te verlenen aan het initiatief, waarbij de realisatie hiervan niet meteen zal plaatsvinden, maar is voorzien op de middellange termijn. In overleg met de vergunningverlener is afgesproken om de aanvraag nu in behandeling te nemen, zodat nu duidelijkheid gegeven kan worden over het totaalplan en deze niet op te delen in kleinere onderdelen middels deelbesluiten.

Deze afspraak roept een aantal vragen op ook richting gemeente:

Wat is de strekking en het doel van deze afspraak?

Wat wordt verstaan onder middellange termijn?

Van welke mogelijke kleinere onderdelen / deelbesluiten is hier sprake?

Het betekent in ieder geval dat realisatie van de uitbreiding van het Kruisherhotel pas op middellange termijn zal plaatsvinden.

Consequenties hiervan zijn:

1. Het verlenen van de vergunning heeft geen spoedeisend karakter.
Waarom dan toch zoveel haast hiermee?
2. Vergunningverlening op korte termijn en realisatie op middellange termijn maken het onmogelijk om als gemeente te beoordelen of aan alle noodzakelijke voorwaarden is voldaan.
 - 2.1. Voldoen aan regelgeving
Hoe te voldoen aan regelgeving die tussen tijdstip vergunningverlening en tijdstip realisatie van kracht wordt? Dit speelt met name op het gebied van klimaatbeheersing en milieu.
 - 2.2. Feestzaal
Hoe aan te tonen dat op middellange termijn behoefte bestaat aan een feestzaal?
De noodzakelijke concurrentieanalyse geldt enkel voor de korte termijn.
 - 2.3. Kansen op hergebruik van bestaande panden in de omgeving worden mogelijk niet benut
 - 2.4. Markttechnische en financiële haalbaarheid
 - 2.4.1. Bouwkosten
Het beoordelen van de financiële haalbaarheid vereist inzicht in de investeringskosten.
Deze zijn moeilijk vast te stellen voor de middellange termijn.
 - 2.4.2. Uniek hoogwaardig restaurantconcept
De gemeente heeft aan ZKA Leisure Consultants opdracht verstrekt om de "Haalbaarheidsstudie Uitbreidingsplan Kruisherhotel Maastricht" te toetsen.
Volgens ZKA vereist de markttechnische en financiële haalbaarheid van de uitbreiding een uniek hoogwaardig restaurantconcept, toetsbaar middels de sterrenclassificatie en te borgen via de vergunning.
Hoe aan deze eis te voldoen indien realisatie is voorzien op de middellange termijn?

Conclusie is dat het verlenen van een vergunning op korte termijn en de realisatie van de uitbreiding van het Kruisherhotel op middellange termijn een juiste beoordeling van de vergunningaanvraag in de weg staan.