



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van SP
mevrouw S. Blom

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Grand Hotel
Maastricht aan de Boschstraat
BEHANDELD DOOR
MME (Monique) Carta

DATUM
19 mei 2025
Verzonden: 19-05-2025
TELEFOONNUMMER
043 354623

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2025.01068

E-MAILADRES
Monique.Carta@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom,

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

Vraag 1:

De oorspronkelijk afgegeven vergunning ging uit van een vijfsterrenhotel, terwijl de Handwritten Collection van Accor onder het middensegment geschaard dient te worden. Kan uw college toelichten of en hoe het hotel, ondanks aansluiting bij dit middensegment-concept, nog steeds aan de vereiste vijfsterrenstatus voldoet?

Antwoord 1:

De Handwritten Collection van Accor staat bekend om gastvrijheid, lokale authenticiteit en persoonlijke service. Dit sluit aan bij het 5-sterren plus concept van Grand Hotel Maastricht, waar kwaliteit, luxe voorzieningen en verfijnde ambiance centraal staan. Handwritten Collection biedt hotels de vrijheid om een eigen identiteit te behouden terwijl ze profiteren van Accor's wereldwijde merkbekendheid en distributiekkanalen. Dit maakt het mogelijk om het luxe karakter van Grand Hotel Maastricht volledig te integreren met de waarden van het merk, zoals persoonlijke interacties en op maat gemaakte service.

De Handwritten Collection bevat een aantal exclusieve luxehotels die allemaal uniek zijn in hun ontwerp, sfeer en dienstverlening. Hier zijn enkele voorbeelden:

- *Shanghai Sheshan Oriental, China, Shanghai*
- *Hotel Morris, Australië, Sydney*
- *Le Saint Gervais Hotel & Spa, Frankrijk, Saint-Gervais-les-Bains*
- *Crown Hotel Krakow, Polen, Krakau*
- *Hotel Maison Hamelin, Frankrijk, Parijs*

De genoemde hotels zitten allemaal op een hoog luxe niveau met ook een uitstekend niveau van services. Het hotel in Shanghai is een vijf sterren niveau. De andere zijn een 4 sterren plus hotels en zeker geen middensegment hotels.

Schriftelijke vragen



DATUM
19 mei 2025

Vraag 2:

De strikte eisen die eerder door de gemeente werden gesteld – zoals butlerservice, valetparking en andere luxevoorzieningen – waren bedoeld om het hotel een duidelijk vijfsterrenkarakter te geven. Is dit nog altijd de insteek en is er controle op de concrete uitvoering hiervan? Zo ja, voldoet het voorgenomen hotelconcept dan volgens uw college aan de oorspronkelijke vergunningsvoorwaarden? Zo nee, hoe rechtvaardigt u het afwijken van de door uzelf gestelde vergunningsvereisten ten behoeve van de komst van nóg een luxehotel waar (bijna) niemand nog op zit te wachten?

Antwoord 2:

In de verleende omgevingsvergunning (onder het kopje "het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening") verbonden voorschriften 5 en 6 is verzekerd dat een hotel in topsegment 5-sterren-plus wordt gerealiseerd en niet zal worden veranderd. Dit in combinatie met de verplichte rapportage door vergunninghouder (zoals voorgeschreven in voorschrift 7), is voldoende gewaarborgd dat het hotel in het beoogde topsegment zal worden/moeten geëxploiteerd. Vergunninghouder is verplicht het hotel te exploiteren conform de conceptuele uitgangspunten zoals aangegeven in de aanvraag. De gemeente zal dit in elk geval de eerste vijf boekjaren na ingebruikname van het hotel controleren. Dit is zo opgenomen in de vergunning daarna is er geen actieve controle meer maar kan desgewenst toch een controle plaatsvinden.

Voorschrift 5 van de verleende vergunning luidt:

Vergunninghouder is verplicht het hotel te exploiteren conform de conceptuele uitgangspunten zoals aangegeven in de aanvraag, meer in het bijzonder in de ruimtelijke onderbouwing, zijnde een monumentaal, klassiek, en luxury upscale ingericht hotel in het absolute topsegment vijfsterren plus, met historische rijkdom en benaming "Grand Hotel Du Levrier et de l'Aigle Noir (dagelijkse naam Grand Hotel Maastricht). Grand Hotel Maastricht omvat 56 kamers, waarvan 9 Suites van minimaal 50m² en 47 Prestige kamers van minimaal 35m² met een uitvoeringsniveau en interieur welke voldoet aan de hoogste kwaliteits- en design eisen, high tech voorzieningen, niveau luxury upper upscale. Het hotel beschikt over drie bovenregionale congres-, en vergaderruimten geschikt voor 10 tot 50 gasten, welke worden voorzien van de huidige en toekomstige "cutting-edge" technologie en design, een luxury upscale Bar, dat professioneel advies door sommeliers aanbiedt, een exclusieve wijnkaart en een uitgebreide selectie champagnes en gedistilleerd en over een luxury upscale Lounge & Ontbijtconcept. Er is een 24/7 valet parking beschikbaar voor alle gasten. Het prijsniveau sluit aan bij het hoge kwaliteitsprofiel.

Voorschrift 6 van de verleende vergunning luidt:

Deze uitgangspunten mogen na realisatie niet worden veranderd.

Voorschrift 7 van de verleende vergunning luidt:

Vergunninghouder moet in de eerste vijf boekjaren jaarlijks na ingebruikname van het hotel, op specifiek hoogwaardig niveau (minstens vergelijkbaar met een vijfsterren niveau), rapporteren over de wijze waarop hij invulling geeft aan het concept. Vergunninghouder moet in de gewaarmerkte controlerapportage aantonen dat hij het gehele jaar een bij het hoogwaardige niveau passend hoog prijsniveau hanteert, voor zowel de kamers als voorzieningen.

Schriftelijke vragen



DATUM
19 mei 2025

De controlerapportage dient uiterlijk binnen twee maanden na het afsluiten van haar boekhoudkundig jaar, dus voor 1 maart, door Grand Hotel Maastricht aan de gemeente Maastricht te worden overlegd.

Na de eerste vijf boekjaren wordt de controlerapportage op verzoek van de gemeente overlegd.

Vraag 3:

Er is in de vergunning nadrukkelijk vastgelegd dat er géén restaurantfunctie mag zijn. Tegelijkertijd spreekt de nieuwe exploitant over een 'bar' met 'luxe wijnen', 'tapas' en een 'atelier' waar mensen kunnen leren koken en proeven. Hoe beoordeelt het college het risico dat dit in de praktijk neerkomt op een (verhulde) restaurantfunctie, zeker als deze eetgelegenheid expliciet ook bedoeld is voor niet-hotelgasten?

Antwoord 3:

In de verleende vergunning is een luxury upscale Bar vergund, dat professioneel advies door sommeliërs aanbiedt, een exclusieve wijnkaart en een uitgebreide selectie champagnes en gedistilleerd en over een luxury upscale Lounge & Ontbijtconcept. Het restaurant/Bar gelegen in het souterrain is toegestaan onder de voorwaarde dat deze ruimte puur ten dienste staan van de hotelgasten van het hotel Boschstraat 72, Batterijstraat 13-15-17. Het gebruik van een buitenterras is niet toegestaan. De nieuwe exploitant dient zich hieraan te houden. Mocht worden geconstateerd dat dit in de praktijk anders wordt uitgevoerd, dan kan de gemeente daar handhavend tegen optreden.

Vraag 4:

Welke maatregelen heeft het college (in samenwerking met de handhavingsinstanties) getroffen om te waarborgen dat de exploitant zich aan alle gestelde voorwaarden van de vergunning houdt, en hoe wordt er gehandhaafd als blijkt dat de exploitatie afwijkt van het aanvankelijk voorgestelde vijfsterrenhotel?

Antwoord 4:

Zie antwoord 2 hier zijn aangegeven aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Handhaving kan plaatsvinden via de reguliere procedure door het opleggen van een last onder dwangsom als er sprake is van een overtreding van wet- en regelgeving. De last onder dwangsom houdt in dat aan de overtreder een bepaalde termijn gesteld wordt om de overtreding te beëindigen. Wordt de overtreding niet binnen de gestelde termijn beëindigt, dan verbeurt de overtreder een dwangsom. Tegen de handhavingsprocedure kan de overtreder zienswijzen op de vooraankondiging in dienen en bezwaar tegen het definitieve besluit. Na de bezwaarprocedure kan men binnen zes weken in beroep gaan.

Vraag 5:

De vorige exploitant achtte een dergelijke luxeformule niet rendabel in Maastricht. Hoe beoordeelt het college de kans op succes van deze nieuwe exploitant, en is er een plan om mogelijke leegstand (en de negatieve gevolgen voor de binnenstad) te voorkomen als de exploitatie onverhoopt niet uitkomt?

Antwoord 5:

De haalbaarheid (ook financieel) van het hotelconcept (luxeformule) is conform hotelbeleid aangetoond en getoetst door deskundige bureaus. Wij zien mede hierom geen reden waarom een dergelijke luxeformule niet rendabel zou zijn in Maastricht.



DATUM
19 mei 2025

Vraag 6:

De nieuwe exploitant wil onder meer een proefkeuken, patisserie-workshops en wijn-spijs-cursussen aanbieden aan niet-hotelgasten. Hoe verhoudt dit zich tot de vergunning die de gemeente heeft verleend, en in hoeverre ziet het college deze invulling als wenselijk of juist onwenselijk voor de omgeving?

Antwoord 6:

Dergelijke activiteiten zijn niet toegestaan binnen de huidige vergunning. Indien de aanvrager deze activiteiten wenst zal hij hiervoor een nieuwe omgevingsvergunning moeten aanvragen welke getoetst wordt aan wenselijkheid, haalbaarheid en effect op de leefomgeving.

Vraag 7:

Er is destijds veelvuldig overleg geweest met omwonenden, die hun zorgen en bezwaren hebben geuit. In hoeverre zijn deze omwonenden opnieuw geraadpleegd bij de wijziging van exploitant en concept, en welke mogelijkheden hebben zij om tegen nieuwe ontwikkelingen in bezwaar te gaan?

Antwoord 7:

Het gaat om de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning en niet om een nieuwe ontwikkeling of een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning. De uitgangspunten van de verleende omgevingsvergunning blijven hetzelfde. Het is aan de nieuwe exploitant om contact op te nemen met de omwonenden. Als het gewenste concept conform de verleende omgevingsvergunning is, is geen nieuwe vergunning nodig.

Als de exploitant een ander concept wenst, dient hij een gewijzigde omgevingsvergunning aan te vragen. Hiertegen is dan opnieuw bezwaar en beroep mogelijk.

Vraag 8:

Het hotel profileert zich als 'toevoeging' aan het toeristisch aanbod van Maastricht, maar mogelijk ervaren buurtbewoners het eerder als 'inbreuk' op de leefbaarheid. Is er onderzoek gedaan naar de effecten (bijvoorbeeld verkeer, parkeerdruk, geluid) op de omgeving? Zo ja, wat waren de uitkomsten van dit onderzoek, en welke conclusies trekt het college daaruit?

Antwoord 8:

In de ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke Onderbouwing Grand Hotel Maastricht' behorende bij de vergunning is uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling, de toets aan het gemeentelijke hotelbeleid en de gevolgen van het project voor de omgeving. Hieraan zijn tevens voorwaarden verbonden onder voorschrift 8, 9 en 11 in de vergunning.

Voorschrift 8 van de verleende vergunning luidt:

Geluid: uitgangspunt is laden en lossen aan de zijde van de Batterijstraat. De maatregelen om geluidhinder te minimaliseren zijn:

- laden en lossen gemiddeld 3x per dag,*
- toepassing van venstertijden voor laden lossen tussen 9 en 11 uur*
- alleen gebruik van reguliere bestelbussen*
- gebruik van steekwagens en karretjes met rubberen wielen*



DATUM
19 mei 2025

Voorschrift 9 van de verleende vergunning luidt:

Het restaurant/Bar gelegen in het souterrain is toegestaan onder de voorwaarde dat deze ruimte puur ten dienste staan van de hotelgasten van het hotel Boschstraat 72, Batterijstraat 13-15-17. Het gebruik van een buitenterras is niet toegestaan.

Voorschrift 11 van de verleende vergunning luidt:

Conform de gemeentelijke parkeernormen dient de ontwikkelaar te voldoen aan de volledige parkeereis, inhoudende één parkeerplaats per hotelkamer. Omdat het niet mogelijk is deze parkeerplaatsen te realiseren binnen het exploitatiegebied dient de exploitant van het hotel vóór ingebruikname van het hotel een langjarige overeenkomst van minimaal 10 jaar aan te gaan inzake de inkoop van waardekaarten bij een parkeergarage in de directe omgeving van het hotel.

Het hotel biedt 24 uur per dag, 7 dagen in de week een valet-service aan alle gasten van het hotel. In de Boschstraat worden twee valetplaatsen voorzien. De exploitant van het hotel zal er organisatorisch voor zorgdragen dat deze twee valetplaatsen voldoende zijn. De valetplaatsen zijn te bereiken via de Kleine Gracht (of via de Boschstraat, afhankelijk van de geldende regels wat betreft de selectieve toegang) bereikbaar. De exploitant van het hotel zorgt voor de verplaatsing van het voertuig naar de definitieve parkeerplaats (bij het inchecken) en van de definitieve parkeerplaats naar de valetplaats (bij het uitchecken).

Vraag 9:

De gemeente heeft zichzelf ten doel gesteld om – onder bepaalde randvoorwaarden – ruimte te scheppen voor hoogwaardig toerisme, maar ook om schaarse ruimte in te zetten voor bredere maatschappelijke behoeften (zoals wonen en publieke voorzieningen). Hoe past dit hotelconcept binnen die bredere visie, en hoe verhoudt de komst van opnieuw een hotel zich volgens uw college tot bredere doelen, zoals de grote woningbouwopgave.

Antwoord 9:

Het gaat om de uitvoering van een verleende omgevingsvergunning en niet om een nieuwe ontwikkeling of een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning. De uitgangspunten van de verleende omgevingsvergunning blijven hetzelfde. De gevraagde afweging heeft plaatsgevonden bij de vergunningprocedure. De behoefte aan de ontwikkeling, inclusief de daarbij nodige bebouwing is voldoende aangetoond in diverse haalbaarheidsonderzoeken, die als bijlage bij de Ruimtelijke onderbouwing (onderdeel van de verleende omgevingsvergunning) zijn gevoegd.

Vraag 10:

Met het oog op de breed gedeelde kritiek op het hotelbeleid vanuit brede lagen van de stad, en de langdurige, moeizame totstandkoming van dit project, welke lessen trekt het college hieruit voor toekomstig hotelbeleid? Zijn er bijvoorbeeld aanpassingen voorzien in de manier waarop de gemeente nieuwe hotelconcepten toetst en evalueert?



DATUM
19 mei 2025

Antwoord 10:

Maastricht heeft een op vernieuwing sturend hotelbeleid vastgesteld en dit functioneert op dit moment naar behoren. Maastricht kent namelijk een gevarieerd en vitaal hotelaanbod en de vraag naar hotelkamers is sterker gegroeid dan het aanbod.

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

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

en

John Aarts
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Vastgoed, Duurzaamheid en Hospitality

Schriftelijke vragen