



Raadsvergadering	
Volgnummer	118-2019
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen Grand Hotel Boschstraat 76 / Batterijstraat 13-15-17
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2019- 27215
Collegevergadering	24 september 2019
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJA Smeets Telefoonnummer: 043-350 4595 Eugene.Smeets@maastricht.nl
Bijlagen	<p>bijlage 1 Raadsbesluit</p> <p>bijlage 2 Ontwerp verklaring van geen bedenkingen raadsbesluit 16 april 2019</p> <p>bijlage 3 Ingediende zienswijze t.a.v. ontwerp verklaring van geen bedenkingen</p> <p>bijlage 4 Ontwerp-omgevingsvergunning 2 mei 2019</p> <p>bijlage 5 Ingediende zienswijzen t.a.v. ontwerp omgevingsvergunning</p> <p>bijlage 6 Zienswijzenrapportage</p> <p>bijlage 7 Ontwerp bouwplan + bezonningsstudie</p> <p>De ruimtelijke onderbouwing, het milieukundig bodem- en asbestonderzoek, de quick-scan Natuurwetgeving, de resultaten CROW rekentool verkeergeneratie & parkeren, het akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering, het haalbaarheidsonderzoek 5-sterrenhotel Boschstraat, de nota laden & lossen bij hotels, de ontheffing Wet natuurbescherming en de aanmeldnotitie vrije mer-beoordeling zijn te raadplegen via het raadsinformatiesysteem.</p>



AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisering van het Grand Hotel Boschstraat 76 / Batterijstraat te Maastricht. De verklaring van geen bedenkingen is nodig, alvorens het college een omgevingsvergunning kan verlenen. De zienswijze die is ingediend als gevolg van de ter inzage gelegde, door de raad op 16 april 2019 afgegeven ontwerp verklaring van geen bedenkingen, wordt ongegrond verklaard. Daarnaast heeft de raad bij haar afweging kennis genomen van de zienswijzen welke zijn gericht tegen de ontwerp omgevingsvergunning, aangezien een aantal van de aangevoerde gronden hierin ook het aspect van de goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo raken; het onderwerp waar de verklaring van geen bedenkingen op ziet. De raad heeft kennis genomen van de beantwoording van deze zienswijzen in de zienswijzenrapportage, bijgesloten als bijlage 6, stemt met deze in en neemt deze over, voor zover deze beantwoording de bovenbeschreven onderwerpen raken.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zoals in dit document opgenomen (zie paragraaf 3B);
2. Kennis te nemen van de beantwoording van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning en met deze beantwoording in te stemmen en deze over te nemen, voor zover de zienswijzen en de beantwoording daarvan raken aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo en de goede ruimtelijke ordening;
3. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor de realisering van het Grand Hotel Boschstraat 76 / Batterijstraat 13-15-17 te Maastricht.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Op 16 april 2019 heeft de gemeenteraad de ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisering van het Grand Hotel



Boschstraat 76 / Batterijstraat 13-15-17 te Maastricht. Deze ontwerp verklaring is als bijlage 2 bij het raadsvoorstel gevoegd.

Op 2 mei 2019 is in de editie VIALimburg editie Maastricht / Meerssen en de Staatscourant bekendgemaakt dat de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen met alle daarbij behorende stukken gedurende de periode 3 mei tot en met 13 juni 2019 ter inzage ligt. In de bekendmaking is tevens aangegeven dat er binnen deze termijn zienswijzen kunnen worden ingediend.

Ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning zijn er 12 zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn bijgesloten als bijlage 5.

Ten aanzien van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen is er 1 zienswijze ingediend (bijgesloten als bijlage 3).

2. Gewenste situatie.

Het afgeven van de benodigde verklaring van geen bedenkingen om medewerking te kunnen verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Indicatoren.

Niet van toepassing.

3. Argumenten.

Op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk, wanneer er sprake is van een (aanvraag om een) omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Het college mag een dergelijke omgevingsvergunning niet verlenen voordat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Reden waarom deze kwestie aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.



Op grond van artikel 6.5, tweede lid Bor kan de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In het onderhavige geval wordt er in het kader van de goede ruimtelijke ordening, en daarbij specifiek benoemd de aspecten 'cultureel erfgoed, mobiliteit, stedenbouwkundige inpassing, bodem, geluid enzovoorts', geen reden gezien om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

A. Zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning

De bevoegdheid om de uiteindelijke omgevingsvergunning te verlenen berust bij ons college. Er zijn 12 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen en de nadere reacties is opgenomen in de 'Zienswijzenrapportage omgevingsvergunning voor de realisering van het Grand Hotel Boschstraat 76 / Batterijstraat 13-15-17 te Maastricht. Deze zienswijzenrapportage is als bijlage 6 bij dit raadsvoorstel bijgevoegd. Een aantal van de in de zienswijzen aangevoerde gronden raken ook het aspect van de goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo, bijvoorbeeld de aspecten 'cultureel erfgoed, mobiliteit, stedenbouwkundige inpassing, bodem, geluid enzovoorts'. Dit betreft onderwerpen waarop de verklaring van geen bedenkingen ziet, waarover uw raad dient te beslissen. Gelet hierop verzoeken wij uw raad om kennis te nemen van de beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van de ontwerp omgevingsvergunning en met deze beantwoording in te stemmen en deze over te nemen, voor zover deze beantwoording betrekking heeft op het bovenbedoelde onderwerpen.

B. Zienswijze ontwerp verklaring van geen bedenkingen

De bevoegdheid om de verklaring van geen bedenkingen af te geven berust bij de gemeenteraad. Er is 1 zienswijze ingediend.

De zienswijze is ingediend door Argus Buurtplatform, is gedateerd op 12 juni 2019, en binnengekomen op 13 juni 2019, met het kenmerk 2019.17341. Deze zienswijze is daarmee binnen de gestelde termijn binnengekomen en is ook voorzien van naam, adres, dagtekening, ondertekening, een omschrijving van het besluit waartegen de zienswijze is gericht (zijnde de ontwerp verklaring van geen bedenkingen) en de gronden van de zienswijze. De zienswijze is dan ook ontvankelijk. Met betrekking tot de standpuntbepaling verwijzen wij naar het Zienswijzenrapport



onder paragraaf 4 “Overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen met betrekking tot de ontwerp verklaring van geen bedenkingen” (bladzijden 16 tot en met 20).

Wij stellen indachtig het gestelde in het zienswijzenrapport voor om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

4. Alternatieven.

Niet van toepassing.

5. Financiën.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- o het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- o het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en
- o het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De ontwikkeling van het hotel is een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor het hotelinitiatief is een anterieure overeenkomst aangegaan tussen de gemeente, de ontwikkelaar (Exploitatie- en bouwmaatschappij EXBO BV) en de exploitant (Xelat Recrea BV) van het hotel. De ontwikkelaar zal voor zijn rekening en risico het plan realiseren en is aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 29.780,-. Deze bijdrage is door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd nadat partijen de anterieure overeenkomst getekend hebben. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de hotelexploitant. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd en een exploitatieplan is niet aan de orde.

Het plan past, zoals in het bovenstaande al aangegeven, binnen het Hotelbeleid 2015 – 2018 op basis van het haalbaarheidsonderzoek en de toetsen van dit onderzoek door ZKA Consultants &



Planners en onder de voorwaarde dat de mondiale hotelketen- en exploitant en de beoogde horecaformule is vastgelegd en de uiteindelijke investeringsbegroting in lijn is met de begroting zoals bedoeld in het haalbaarheidsonderzoek.

De ontwikkelaar heeft een langjarige huurovereenkomst gesloten met de hotelexploitant die de anterieure overeenkomst mede ondertekend heeft. De hotelexploitant is een intentieovereenkomst aangegaan met de mondiale hotelformule/keten Leading Hotels of the World Ltd (LHW). In de anterieure overeenkomst is bepaald dat de exploitant uiterlijk binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een finale samenwerkingsovereenkomst dient aan te gaan met LHW (of een gelijkwaardige partij die tevens het vijfsterren plus niveau borgt) voor de duur van minimaal vijf jaar.

6. Vervolg.

Op basis van de afgegeven verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad kan het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen. Belanghebbenden kunnen gebruik maken van de reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden.

7. Participatie

De opdrachtgever heeft op 13 mei 2019 een info-middag voor de buurtbewoners georganiseerd, waarbij het bouwplan is gepresenteerd.

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en de bouw heeft als ontwerp gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen (de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure is van toepassing). Zoals reeds aangegeven zijn er 12 zienswijzen ingediend in het kader van de ter visie legging van de ontwerp omgevingsvergunning en is er 1 zienswijze ingediend in het kader van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, worden uitgenodigd om in te spreken bij de raadsronde. Nadat de omgevingsvergunning is verleend wordt de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wederom ter visie gelegd. De reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden staan open.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
R.E.C. Kleijnen J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.24 september 2019, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2019- 27215;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht.

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zoals in dit document opgenomen (zie paragraaf 3B);
2. Kennis te nemen van de beantwoording van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning en met deze beantwoording in te stemmen en deze over te nemen, voor zover de zienswijzen en de beantwoording daarvan raken aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo en de goede ruimtelijke ordening;
3. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor de realisering van het Grand Hotel Boschstraat 76 / Batterijstraat 13-15-17 te Maastricht.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,