



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft de zienswijzenrapportage vastgesteld voor de ontwerp omgevingsvergunning van het Grand Hotel Maastricht. Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze verklaring is nodig, zodat het college aansluitend een omgevingsvergunning kan verlenen.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning zoals opgenomen in het zienswijzenrapport omgevingsvergunning;
2. In te stemmen met het bijgevoegd raadsvoorstel en deze aan te bieden voor de raadsvergadering.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 september 2019:

Conform.



1. Aanleiding

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. Context

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.

Met betrekking tot het besluitvormingsproces merken wij op dat het college bevoegd is om een standpunt in te nemen ten aanzien van de ingekomen zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning en dat de gemeenteraad bevoegd gezag is ten aanzien van de zienswijze tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Een aantal van de in de zienswijzen tegen de



ontwerp vergunning aangevoerde gronden raken echter ook aan 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 de onderwerpen waarop de verklaring van geen bedenkingen ziet, waarover de gemeenteraad dient te beslissen. Gelet hierop wordt de gemeenteraad verzocht 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.

De zienswijzen en de zienswijzenrapportage zijn als bijlagen B3, B5 en B6 bijgevoegd.

3. 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.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Uitgangspunt voor het project is een grondige renovatie van het rijksmonument waarbij binnen de voorgeschreven eisen getracht zal worden een optimale isolatie van de gebouwschil te realiseren en het energieverbruik maximaal te reduceren. Dit wordt met name bereikt door hoge mate van isolatie (gevel/glas) te realiseren en energiezuinige verlichting toe te passen.

Voor de nieuwbouw een hoge mate van duurzaamheid te realiseren door hoge eisen te stellen aan het ontwerp, gebouwschil, materialisatie, energetische kwaliteit installaties en een duurzame energieopwekking (stadsverwarming, stadskoeling, PV installatie). Waarbij de gebouwinstallaties van de bestaande bouw worden gevoed vanuit de nieuwbouw.

Kansrijke maatregelen hiervoor zijn:

- Hoge RC waarde gevel (gevelisolatie en tripple beglazing);
- Centrale warmte toelevering (stadsverwarming);
- Centrale koude toelevering (stadskoeling);
- Lage temperatuur verwarming en hoge temperatuur koeling (betonkernactivering);
- LED verlichting;
- PV panelen;
- Zonneboilersysteem.

In de brief van 26 juni 2017 aan Xelat Onroerend Goed B.V. is uitdrukkelijk aandacht gevraagd in de vorm van een inspanningsverplichting, voor het aspect Social Return bij de verdere uitwerking van de business case voor dit project, zoals deze ook eerder gerealiseerd zijn in een ander project van exploitant.



5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. 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.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

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.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning zoals opgenomen in het zienswijzenrapport omgevingsvergunning;
2. In te stemmen met het bijgevoegd raadsvoorstel en deze aan te bieden voor de raadsvergadering

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, zal het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen. Hiertegen staan de reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden open. Dat de omgevingsvergunning is verleend, wordt bekendgemaakt in het weekblad VIALimburg editie Maastricht / Meerssen, de Staatscourant en op digitale wijze.