



## Samenvatting

Het college gaat akkoord met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan Palace Wyck en omgeving. Het plan 'Maastricht cinema Palace' staat voor een hotel (viersterren), hotelappartementen, stadswoningen een ondergrondse parkeergarage en nieuwe openbare voetgangerszones. Burgemeester en wethouders hebben eerder het hotelconcept goedgekeurd en een verkoopovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en ontwikkelaar van de gemeentelijke grond en gebouwen op deze locatie.

Met de ter inzagelegging start de wettelijk verplichte termijn van zes weken waarbinnen iedereen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kan indienen.

## Beslispunten

1. Op basis van de m.e.r.-beoordeling, als onderdeel van de plantoelichting (paragraaf 5.10), vaststellen dat de effecten van het plan dusdanig beperkt van aard zijn dat dit niet tot zodanige nadelige milieugevolgen leidt dat het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is;
2. Instemmen met het opstarten van de formele bestemmingsplanprocedure door middel van het gedurende zes weken ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan Palace Wyck e.o. (identificatienummer NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeo.ow01) en het houden van het reguliere vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
3. Instemmen met het communicatietraject.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 2 juni 2020:

Conform.



## 1. Aanleiding

Sinds lange tijd wenst de gemeente het plangebied Palace in Wyck te ontwikkelen, samen met ontwikkelaar 2Rocks. De ontwikkelaar heeft een koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van de vroegere bioscoop Palace aan de Lage Barakken en met de gemeente voor de gemeentelijke grond en gebouwen aan de Lage Barakken, de Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat. Om tot uitvoering van het plan te komen, is het in procedure brengen van het bestemmingsplan de volgende stap.

## 2. Context

Het plan Palace raakt meerdere vastgestelde beleidskaders. Het bestemmingsplan 'Sint Maartenspoort/Wyck', het raadsbesluit 'Herijking aanpak leefkwaliteit Wyck', de stedelijke programmering en het Hotelbeleid. Deze nota is een vervolg op de collegenota's en raadsbesluit:

- Collegebesluit 15-3-2016, nummer: 2016-09233 'Intentieovereenkomst plan Palace';
- Collegebesluit 24-4-2018, 2018-12815 en 12817 'Haalbaarheid hotelplan Palace';
- Collegebesluit 17-12-2019, nummer: 2019-37142 'Verkoopovereenkomst locatie Palace';
- Raadsbesluit 11-2-2020, agendapunt 6, nummer 166-2019 'Geen wensen en/of bedenkingen tegen verkoopvoorwaarden locatie Palace'.

## 3. Gewenste situatie

De herontwikkeling en daarmee upgrading van het plangebied Palace wordt vanuit de gemeente toegejuicht. Van het voorliggend programma passen het hotel en de hotelappartementen niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van de gronden binnen het plangebied Palace geldt een zogenaamde uitwerkingsverplichting. Mede gelet op deze verplichting, in combinatie met het voorliggend bouwprogramma, ligt het in rede om een herziening van het bestemmingsplan door te voeren voor de gehele ontwikkeling. Het realiseren van het hotel met hotelappartementen alsmede de woningen dient te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan Palace Wyck e.o. zijn diverse aspecten nader onderzocht en onderbouwd.

Onderstaand wordt op hoofdlijn ingegaan op het voorliggende programma in relatie tot het gemeentelijk beleid. Aansluitend wordt meer specifiek ingegaan op het bestemmingsplan en de m.e.r. beoordeling.

### *Wonen*

Binnen het plangebied worden 7 grondgebonden stadsvilla's in 2 en 3 lagen gerealiseerd met de mogelijkheid om villa nr. 3, gelegen aan de Wycker Grachtstraat, te splitsen tot twee woningen via



een afwijkingsbevoegdheid. Met deze woningen is rekening gehouden bij de stedelijke programmering. Er worden overigens 8 woningen gesloopt.

#### *Hotel en hotelappartementen*

Het oude plan, op de plek van de voormalige cinema Palace aan de Lage Barakken, ging uit van een hotel met 97 kamers. Het plan dat nu voorligt, betreft een viersterrenhotel in het luxe segment met 69 kamers in 3 lagen met kap waarbij de voorgevel van de voormalige Palace-bioscoop behouden blijft. Op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat worden 24 hotelkamers (waarvan 12 family rooms) en 45 hotelappartementen gerealiseerd. De hotelappartementen met hotelservice vormen samen met de hotelkamers het totale hotelconcept Palace, dat door één gerenommeerde hotelexploitant zal worden geëxploiteerd. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan zijn zowel de hotelkamers als de hotelappartementen als Gemengd – 2, waarbinnen een hotel is toegestaan, bestemd. Hierdoor dienen ook de hotelappartementen te voldoen aan de (brandveiligheids)eisen die gelden voor hotelkamers.

In 2018 is het hotelconcept Palace getoetst op haalbaarheid, met als uitkomst dat het haalbaar en aanvullend is voor Maastricht. De basis hiervoor is de combinatie van het internationale loyalty-programma, de internationale marketing en het reserveringssysteem van de internationaal gerenommeerde hotelketen Marriott. Het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott label *Autograph Collection*. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

#### *Parkeren*

Het plan voorziet in een 2-laagse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen. Met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen leidt dit tot een sluitende parkeerbalans.

#### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte bestaat voornamelijk uit nieuwe voetgangersroutes, o.a. een verbinding tussen de Lage Barakken en de Wycker Grachtstraat. Het is de bedoeling om met de bestrating en straatverlichting aan te sluiten bij de binnenstedelijke Maastrichtse sfeer.

#### *Bestemmingplan Palace Wyck e.o.*

Het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' maakt de bovenomschreven ontwikkeling in planologisch-juridische zin mogelijk. Het college brengt het ontwerp van het bestemmingsplan in procedure. De



procedure start met de tervisielegging van het ontwerp van bestemmingsplan. Het plan ligt zes weken ter visie. Tijdens deze periode kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerp-plan indienen. De start van de procedure is voorzien vóór de zomer.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Sint Maartenspoort/Wyck' kan de hierboven geschetste ontwikkeling niet worden verwezenlijkt. De hotelfunctie is op basis van dit bestemmingsplan hier niet mogelijk. Bovendien geldt voor de locatie een uitwerkingsplicht waaraan, als gevolg van het feit dat het nu voorliggende plan in een invulling met een hotelfunctie voorziet, geen gevolg kan worden gegeven en aanleiding is om een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie in procedure te brengen.

#### *Onteigening*

Omdat één perceel binnen het plangebied niet in eigendom is van de gemeente of de ontwikkelaar en de betreffende eigenaar zijn woning niet wil verkopen aan de gemeente, is bij de planning rekening gehouden met het volgen van een onteigeningsprocedure. Deze procedure zal direct worden opgestart na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Ervan uitgaande dat een onteigeningsprocedure gevolgd moet worden, wordt een zogenaamd onteigeningsdossier opgebouwd. Ondertussen is er contact met de advocaat van de betreffende eigenaar en wordt bekeken om alsnog samen tot een oplossing te komen, een ultieme poging. Het wel of niet hoeven volgen van de onteigeningsprocedure heeft uiteraard effect op de planning, waarover meer onder paragraaf 12.

#### *Verkoopovereenkomst*

Door het gemeentelijk eigendom aan de ontwikkelaar te verkopen, wordt een integrale ontwikkeling van deze locatie mogelijk gemaakt. Eind 2019 is er met de ontwikkelaar overeenstemming bereikt over de verkoopvoorwaarden van de Palace-locatie. De raad heeft op 11 februari 2020 besloten geen wensen en bedenkingen te hebben tegen deze verkoop. In de verkoopovereenkomst zijn in hoofdzaak afspraken vastgelegd omtrent het definitieve programma, de voorwaarden behorend bij het leveren van de gemeentelijke percelen aan de ontwikkelaar en de planning om uiteindelijk tot realisatie te komen. Daarnaast zijn er onder andere afspraken vastgelegd over de vergoeding van de ambtelijke kosten, het afhandelen van eventuele planschadekosten en specifieke aspecten zoals archeologie en duurzaamheid. Deze (anterieure) overeenkomst is tevens gekoppeld aan het bestemmingsplan, meer concreet bij het onderdeel 'financiële uitvoerbaarheid'.



#### *M.e.r. beoordeling*

Voor de realisatie van het plan is het volgende van belang. Het initiatief betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit m.e.r. (Bijlage D, categorie 11.2) waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Omdat het plan c.q. de omvang van het initiatief onder de drempel van het Besluit m.e.r. ligt, kan worden volstaan met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen uitgebreide milieueffectrapportage opgesteld. De toets of er voor dit plan kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling is meegenomen in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 5.10). De conclusie komt erop neer dat, rekening houdend met de richtlijnen, het plan Palace geen zodanige milieugevolgen heeft die het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk maken. Daarom wordt voorgesteld om de conclusie van deze beoordeling over te nemen en te besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is voor dit bestemmingsplan. Dit is als beslispoint 1 bij dit voorstel opgenomen. Voor de inhoudelijke afweging wordt verwezen naar paragraaf 5.10 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

De initiatiefnemer van het plan streeft zowel op fysiek gebied (o.a. door hergebruik en het toepassen van duurzame materialen) als voor het hotelconcept in brede zin in te zetten op duurzaamheid, Hierbij wordt o.a. de methodiek van gasloos bouwen toegepast bij de realisatie en ingebruikname van het hotel en de 7 woningen. Daarnaast zal bij de nieuwbouw worden voldaan aan de alsdan geldende wettelijke BENG-criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). De door de ontwikkelaar nog nader te bepalen aanvullende duurzaamheidsmaatregelen worden afgestemd met de gemeente alvorens de omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd.

Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Bij de notariële levering aan de ontwikkelaar zal een eeuwigdurend opstalrecht (of een ander vergelijkbaar zakelijk recht) om niet ten behoeve van de gemeente worden gevestigd inzake het aanleggen, onderhouden en beheren van de openbare ruimte op maaiveldniveau met een verbindingzone voor langzaam verkeer waarvan de exacte invulling nog door de gemeente wordt



bepaald. Dit vanwege de ondergrondse parkeergarage welke eigendom wordt van de ontwikkelaar. Het plan heeft tot gevolg dat er een uitbreiding van de openbare ruimte (wandelzones) gaat plaatsvinden van circa 800 m<sup>2</sup>. De gevolgen voor de openbare ruimte van dit plan zijn besproken met het team Wonen & Leefkwaliteit. De hieruit voortvloeiende areaaluitbreiding is meegenomen in de vorig jaar opgestelde notitie met betrekking tot areaaluitbreiding. Uw college heeft reeds besloten deze notitie te verwerken in de kaderbrief waarmee deze uitbreiding is afgedekt.

## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd via de verkoopovereenkomst Palace. Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure zal het bestemmingsplan, gelijktijdig met de grondexploitatie, ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

### *Kostenverhaal*

De gemeente heeft voor haar rekening via een planologisch adviesbureau een ontwerp bestemmingsplan laten opstellen inclusief alle noodzakelijke onderzoeken. De ontwikkelaar draagt zorg voor de aanvraag van de voor de realisatie van het plan benodigde omgevingsvergunning(en) en eventuele vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke.

Het initiatief betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een anterieure/verkoop privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit initiatief is reeds een verkoopovereenkomst aangegaan met de ontwikkelaar waarbij het kostenverhaal in de koopsom is verdisconteerd.

### *Planschade*

Het totaal van de door de gemeente - in verband met het nieuwe bestemmingsplan- eventueel aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening komen ten laste van de gemeente. Dit is verdisconteerd in de koopsom.



### *Grondexploitatie*

De gemeentelijke grondexploitatie Palace wordt middels een separaat raadsvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd, samen met het besluit inzake het vaststellen van het bestemmingsplan. De Palace-locatie wordt door de gemeente aan de ontwikkelaar geleverd in bouwrijpe staat. Uitgangspunt hierbij is een sluitende grondexploitatie. De ontwikkelaar zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het plan realiseren, met uitzondering van de aanleg van de openbare ruimte (de voetgangerszones), welke de gemeente voor eigen rekening en risico zal laten realiseren. In de verkoopovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen inzake het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad inclusief de gemeentelijke grondexploitatie, het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het verwerven van het eventueel te onteigenen perceel door de gemeente.

### **9. Aanbestedingen**

De aanleg van de openbare ruimte wordt conform gemeentelijk aanbestedingsbeleid aanbesteed.

### **10. Participatie tot heden**

De ondernemersvereniging Ondernemend Wyck en het Buurtplatform Wyck zijn op de hoogte van het bouwprogramma en het proces dat in gang is gezet om uiteindelijk tot realisatie en upgradung van dit gebied te komen. Daarnaast is er contact met een aantal direct omwonenden van het plan. In paragraaf 13 wordt nader ingegaan op het communicatietraject.

### **11. Voorstel**

1. Op basis van de m.e.r.-beoordeling, als onderdeel van de plantoelichting (paragraaf 5.10), vaststellen dat de effecten van het plan dusdanig beperkt van aard zijn dat dit niet tot zodanige nadelige milieugevolgen leidt dat het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is;
2. Instemmen met het opstarten van de formele bestemmingsplanprocedure door middel van het gedurende zes weken ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan Palace Wyck e.o. (identificatienummer NL.IMRO.0935.bpPalaceWycke.ow01) en het houden van het reguliere vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
3. Instemmen met het communicatietraject.

### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na akkoord van het college wordt het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht en voor eenieder zes weken ter inzage gelegd. Aansluitend wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de definitieve ontwerpen (welstand



akkoord) van de nieuwe gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Ook het bouwrijp maken van het bouwterrein wordt verder voorbereid. Het al dan niet bereiken van overeenstemming met de eigenaar van het nog te verwerven perceel raakt de planning. Op dit moment is niet aan te geven welke richting dit uitgaat. Indien geen overeenstemming wordt bereikt met de betreffende eigenaar zal direct aansluitend op de vaststelling van het bestemmingsplan de onteigeningsprocedure worden opgestart. Uitgaande van het moeten volgen van een onteigeningsprocedure (worst case), leidt dit tot de volgende planning. Volgen bestemmingsplanprocedure en opstarten onteigeningsprocedure in 2020. Het verder doorlopen van de onteigeningsprocedure in 2021, met start bouwrijp maken eind 2021. Start bouw is voorzien medio 2022, met een bouwtijd van ruim één jaar. Zonder onteigening is start bouw haalbaar in 2021. Het college wordt op de hoogte gehouden van de onderhandelingen met de betreffende eigenaar van het nog te verwerven perceel/gebouw.

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter visie gelegd. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerp worden de ingediende zienswijzen beantwoord, waarna het plan door het college aan de raad wordt voorgelegd ten behoeve van besluitvorming. Indien zienswijzen daartoe aanleiding geven, kan de raad besluiten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom gedurende zes weken ter visie gelegd, tijdens welke termijn belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.