



## Samenvatting

Het college vraagt de raad om het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' en de bij dit planproject behorende grondexploitatie vast te stellen. Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de Palace-locatie met een hotel, hotelappartementen, stadsvilla's, een ondergrondse parkeergarage en nieuwe openbare verbindingroutes voor langzaam verkeer mogelijk gemaakt.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen ingediend.

Aansluitend vraagt het college de raad om de administratieve onteigeningsprocedure voor het bestemmingsplan op te starten. De raad wordt gevraagd te besluiten om de Kroon te verzoeken het eigendom van een derde ter onteigening aan te wijzen.

## Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Palace Wyck e.o.*;
2. In te stemmen met de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Palace Wyck e.o.*;
3. Het gewijzigde bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' ter vaststelling voor te leggen aan de raad;
4. De grondexploitatie ten behoeve van het plan ter vaststelling voor te leggen aan de raad;
5. De raad te verzoeken om de administratieve onteigeningsprocedure ten behoeve van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' te starten door middel van het indienen van een verzoek bij de Kroon om de onroerende zaak, die nodig is voor de uitvoering van een bestemmingsplan, bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen (verzoekbesluit);
6. De raad te verzoeken om de uitvoering van het in beslispunt 5 bedoelde verzoekbesluit, waaronder wordt begrepen:
  - de toezending van het besluit aan de Kroon;
  - het (binnen drie maanden na het raadsbesluit) verbeteren of aanvullen van dit besluit;
  - de bevoegdheid om tijdens de administratieve onteigeningsprocedure wijzigingen met betrekking tot het besluit, onder meer in verband met eventuele tussentijdse minnelijke verwerving van de onroerende zaak als gevolg waarvan de aanwijzing tot onteigening achterwege kan blijven, aan de Kroon door te geven,op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders;
7. De portefeuillehouder te machtigen tot de in beslispunt 6 bedoelde, door de raad aan het college van burgemeester en wethouders over te dragen uitvoering van het verzoekbesluit.



**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 16 maart 2021:**

Conform.

**Collegevoorstel**



## 1. Aanleiding

Sinds geruime tijd streeft de gemeente naar de herontwikkeling van de Palace-locatie en directe omgeving. De voormalige bioscoop staat al jarenlang leeg en verkeert in een slechte bouwkundige staat. De in de Lage Barakken en Bourgognestraat gelegen garageboxen zijn verouderd en passen niet in het gewenste stedenbouwkundige beeld van de omgeving. Daarnaast verkeert het merendeel van de aangrenzende woningen aan de Bourgognestraat tot en met het pand van de voormalige garage Van Sebillen eveneens in een matige tot slechte staat. Er is al jaren sprake van leegstandsbeheer. Het binnenterrein is deels bebouwd met voormalige bedrijfsgebouwen, grotendeels verhard en biedt, afgezien van de tuinen van de aangrenzende woningen, een troosteloze aanblik.

### *Bestemmingsplan*

De gewenste upgrading van het gebied door middel van herontwikkeling is al lange tijd thema van gesprek: reeds in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck in 1999 is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van het gebied, welke door middel van een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan ook in planologische zin mogelijk is gemaakt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is in 2008 een programma ontwikkeld. Dit programma voorzag in de realisatie van een hotel, woningen en een ondergrondse parkeergarage. In 2013 is dit programma nog eens geactualiseerd, waarna uw college in 2016 heeft ingestemd met de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar. Conform de afspraken in de intentieovereenkomst zijn vanaf 2016 en in samenwerking met de ontwikkelaar bepaalde stappen doorlopen, met tot gevolg het aangaan van een koopovereenkomst met de ontwikkelaar in 2019.

Het programma bestaat concreet uit het realiseren van een hotel met hotelappartementen, met in totaal 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen, alsmede het realiseren van 6 vrijstaande woningen met stadstuinen op het binnenterrein, 1 woning met stadstuin aan de Wycker Grachtstraat, een ondergrondse parkeergarage en de ontsluiting van het plangebied door nieuwe openbare verbindingroutes met aansluiting op de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat (en het Bourgogneplein) en de Lage Barakken.

Van dit programma passen het hotel en de hotelappartementen niet volledig binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck, alhoewel ook in het kader van het stedenbouwkundig plan uit 1999 al sprake was van de mogelijke vestiging van een hotel in het plangebied. Op 2 juni 2020 heeft uw college daarom besloten een herziening van het bestemmingsplan door te voeren voor de gehele ontwikkeling.



Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen.

Er zijn 21 zienswijzen ingediend, welke in het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* aan de orde komen en beantwoord worden. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een aantal aanpassingen van de regels, de verbeelding en de toelichting plaatsgevonden. Bovendien is de toelichting ambtshalve op een klein aantal punten aangepast. De in het bestemmingsplan doorgevoerde aanpassingen zijn opgenomen in de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'*

De raad dient te besluiten over de beantwoording van de zienswijzen en de daaruit voortvloeiende gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

#### *Onteigening*

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is het juridische kader voor de realisatie van het plan. Het voorliggend verzoekbesluit tot onteigening is een logisch gevolg van en vloeit rechtstreeks voort uit het vast te stellen bestemmingsplan.

Voor de realisatie van dit plan moet de gemeente vrij kunnen beschikken over een binnen de plangrens gelegen perceel. Op dit perceel bevindt zich een woonhuis met bedrijfsruimte, welke deels in eigen gebruik is en deels is verhuurd. De onroerende zaak moet meer specifiek worden verworven voor de realisering van de enkelvoudige bestemming 'Gemengd – 2', met name voor de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca – hotelappartementen' (tevens 'horeca van categorie 5'), 'wonen' (tevens 'specifieke vorm van wonen – dakterras') en 'parkeergarage'.

De gemeente tracht al van vóór 2013 met de eigenaar in overleg te treden om te komen tot minnelijke verwerving van het betreffende perceel met opstallen, en heeft sinds oktober 2018 opnieuw pogingen gedaan om in overleg te treden. Tot op heden is dit niet gelukt: de eigenaar is meerdere malen tevergeefs verzocht om over de minnelijke verwerving in overleg te treden en heeft meerdere malen een bieding ontvangen, gericht op schadeloosstelling. De gemeente beschikt niet over eigendommen die als vervanging van de betreffende onroerende zaak zouden kunnen dienen. Hoewel de pogingen om in overleg te treden over verwerving met zowel eigenaar als huurders worden voortgezet, wordt – om te voorkomen dat deze pogingen niet tijdig tot het gewenste resultaat zouden leiden – aanwijzing van de op de *Grondtekening* aangegeven grond ter onteigening noodzakelijk geacht om tijdig tot realisatie van de bestemming en bijbehorende functieaanduidingen te kunnen overgaan.



De raad is bevoegd tot het indienen van een verzoek bij de Kroon (door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) om de onroerende zaak die nodig is voor de uitvoering van een bestemmingsplan bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen. De onteigening heeft tot doel om de benodigde onroerende zaken alsnog vrij van de daarop rustende lasten en rechten in eigendom te verkrijgen.

## 2. Context

Het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck dateert van 2001. In het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan is reeds de wens uitgesproken om tot herontwikkeling van de Palace-locatie en directe omgeving te komen. In het bestemmingsplan zijn daartoe uitwerkingsregels opgenomen, gebaseerd op een stedenbouwkundig plan dat tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is ontwikkeld.

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck voorzagen in het afbouwen van het bouwblok (gedoeld werd op de Lage Barakken en de Bourgognestraat) in 3 tot 4 lagen met set-back, het voorzien in bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen, een openbaar binnengebied met een rustig, deels groen karakter, doorgangen vanaf de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken naar het binnengebied en het handhaven van de voorgevel van de Cinema Palace als geïntegreerd onderdeel van een nieuw, apart herkenbaar gebouw dat qua massa vergelijkbaar was met het bestaande gebouw. Dit gebouw diende zo mogelijk een bijzondere functie te krijgen.

Op grond van het stedenbouwkundig plan, dat als onderlegger voor de uitwerkingsregels diende, was op het binnenterrein een deels verdiepte parkeergarage in twee lagen voorzien, met stadswoningen erboven, en vier grondgebonden woningen op het binnenterrein Bogman. Als bijzondere functie voor het nieuwe gebouw ter plaatse van de bioscoop werd onder meer gedacht aan een invulling als hotel.

In 2008 is door de toenmalige ontwikkelaar en architect Wiel Arets een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, dat de bebouwingsdichtheid van het binnenterrein aanmerkelijk terugbracht door het terugbrengen van het aantal woningen en het voorzien in een geheel ondergronds gelegen parkeergarage. Het plan ging uit van het realiseren van een hotel ter plaatse van de voormalige bioscoop, met woningen, een ondergrondse parkeergarage en openbare binnenstraatjes met



ontsluiting via de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken. Dit stedenbouwkundig plan is in 2013 geactualiseerd.

Op 15 maart 2016 is door uw college ingestemd met de intentieovereenkomst met ontwikkelaar 2Rocks, welke gebaseerd is op het stedenbouwkundige plan uit 2008 en de actualisering daarvan uit 2013. Om uiteindelijk tot ontwikkeling te komen is in deze overeenkomst een stappenplan afgesproken, met daarin opgaven voor de ontwikkelaar en de gemeente. Het realiseren van een hotel, een aantal stadsvilla's, een ondergrondse parkeergarage en nieuwe verbindingroutes is het uitgangspunt. Per raadsinformatiebrief d.d. 15 maart (verzonden op 18 maart) 2016 heeft u de raad daarvan op de hoogte gesteld.

Een belangrijke vervolgstap was het aantonen van de haalbaarheid van het hotel. Hiertoe is door het bureau Sweco een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Uit de haalbaarheidsstudie is gebleken dat het hotelconcept 'Maastricht Cinema Palace' haalbaar is. De studie is getoetst door het onafhankelijke en op dit gebied deskundige bureau ZKA en voldoet aan het actuele hotelbeleid.

Op basis daarvan heeft u op 24 april 2018 vervolgens ingestemd met het hotelconcept, een wezenlijke stap om tot vervolg te komen. De raad is hierover per raadsinformatiebrief van 24 april (verzonden 1 mei) 2018 geïnformeerd.

Met de wetenschap dat het gehele programma voldoet aan het gemeentelijk beleid en er met de initiatiefnemer van het plan overeenstemming is bereikt over de financiële voorwaarden, heeft uw college op 17 december 2019 besloten tot het aangaan van de koopovereenkomst met 2Rocks, onder het voorbehoud dat de raad geen wensen of bedenkingen in verband met de verkoop heeft. De raad heeft vervolgens per raadsbesluit van 11 februari 2020 aangegeven geen wensen en/of bedenkingen te hebben.

Om het programma planologisch mogelijk te maken heeft uw college tenslotte op 2 juni 2020 besloten de bestemmingsplanprocedure op te starten. De raad is hierover door u geïnformeerd per raadsinformatiebrief van 16 juni (verzonden 25 juni) 2020.

### **3. Gewenste situatie**

Door de gemeente wordt de herontwikkeling van het plangebied, dat bestaat uit de Palace-locatie en directe omgeving, nagestreefd. Het plangebied is gelegen in het blok dat omsloten wordt door de Lage Barakken, de Bourgognestraat, de Wycker Grachtstraat en de Wycker Brugstraat. Het programma ter plaatse voorziet in de bouw van een hotel en hotelappartementen, met in totaal 93



hotelkamers en 45 hotelappartementen, alsmede in het realiseren van 6 vrijstaande woningen met stadstuinen op het binnenterrein, 1 woning met stadstuin aan de Wycker Grachtstraat, een ondergrondse parkeergarage en de ontsluiting van het plangebied door nieuwe openbare verbindingroutes met aansluiting op de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat (en het Bourgogneplein) en de Lage Barakken.



Collegevoorstel

Van dit programma passen het hotel en de hotelappartementen niet volledig binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Bovendien geldt voor de ontwikkeling van de gronden van het plangebied op basis van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een uitwerkingsverplichting. Mede gelet op deze verplichting, in combinatie met het voorliggende bouwprogramma, heeft uw college op 2 juni 2020 besloten een herziening van het bestemmingsplan door te voeren voor de gehele ontwikkeling.

Daartoe is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld dat van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode zijn 21 zienswijzen ingediend. Alle reclamanten hebben binnen de bovenvermelde termijn een zienswijze ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. Enkele reclamanten hebben binnen deze periode alleen een pro forma-zienswijze ingediend, vergezeld van het verzoek om een nadere termijn te mogen ontvangen om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Aan dit verzoek is gehoor gegeven door middel van het stellen van een nadere termijn – tot begin



september – om de zienswijze aan te vullen. De aangevulde zienswijzen zijn vervolgens alle binnen de nadere termijn ingediend en ontvangen, en daarmee ontvankelijk.

In het als bijgevoegd bij dit collegevoorstel gevoegde *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Palace Wyck e.o.* worden deze zienswijzen uitvoerig beantwoord.

Gelet op de omvang van het zienswijzenrapport volgt hieronder een samenvatting van de hoofdthema's.

### **Samenvatting zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'**

De volgende drie thema's komen met regelmaat in de zienswijzen terug:

#### Hotelfunctie

Er worden vraagtekens gezet bij de haalbaarheid van het hotel en er wordt betwijfeld of het hotel past binnen het gemeentelijke hotelbeleid.

In de beantwoording van de zienswijzen wordt aangegeven dat het plan voldoet aan het gemeentelijke hotelbeleid. Door een onafhankelijk extern bureau – Sweco – is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, welke vervolgens getoetst en positief beoordeeld is door het onafhankelijke en op dit gebied deskundige bureau ZKA.

In het zienswijzenrapport is hierover o.a. het volgende geantwoord: "De hotelontwikkeling op de Palace-locatie is steeds meegenomen in de plancapaciteit van de onderzoeken die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden conform het door de raad vastgestelde beleid. Het onafhankelijke bureau dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst heeft, met inachtneming van de beoordelingsfactoren zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde hotelbeleid, een positieve beoordeling afgegeven. Deze positieve beoordeling is gebaseerd op het realiseren van een additionele vraag van tenminste 15%, die gegenereerd wordt door het gehanteerde loyalty-programma, de internationale marketing en het eigen reserveringssysteem van de internationale hotelketen Marriott, alsmede de financiële haalbaarheid. Het initiatief voldoet daarmee zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin aan de beoordelingscriteria van het Maastrichtse hotelbeleid."

Door reclamanten wordt ook gewezen op de huidige situatie met Covid19. In het zienswijzenrapport is daartoe het volgende antwoord opgenomen: "Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert inderdaad van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 op korte termijn te wijzigen. Een nieuwe haalbaarheidsstudie is naar het oordeel van de raad dan ook niet noodzakelijk."





Naast de haalbaarheid komt ook het borgen van de kwaliteit regelmatig terug in de zienswijzen: men maakt zich zorgen dat er geen viersterren+-hotel komt en spreekt de vrees uit dat er na het planologisch regelen van de hotelbestemming een hotel met minder kwaliteit komt. Gevraagd wordt hoe de kwaliteit van het hotel geborgd wordt.

Naast de privaatrechtelijke borging door middel van langjarige overeenkomsten tussen Marriott, de hotelexploitant en de gemeente vindt er tevens publiekrechtelijke borging plaats. Onlangs heeft de rechter in de bezwarenprocedure tegen het Grand Hotel aan de Boschstraat geoordeeld dat de in de omgevingsvergunning opgenomen specifieke (kwalitatieve) kenmerken van het hotelconcept, zoals verwoord in de aan de vergunning gekoppelde haalbaarheidsstudie, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Daarmee is het hotelconcept ook op publiekrechtelijk vlak geborgd.

In het geval van het geprojecteerde hotel in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' wordt daartoe in de regels van het bestemmingsplan de koppeling gelegd met het gemeentelijke hotelbeleid. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan maakt het gemeentelijke hotelbeleid daarmee onderdeel uit van het toetsingskader.

#### Verkeer en parkeren

In de zienswijzen wordt regelmatig gesteld dat als gevolg van het plan de drukte en onveiligheid in de nabije omgeving zal toenemen, dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen en dat het plan leidt tot problemen in verband met laden en lossen.

Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt echter dat het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van het planprogramma alleszins meevalt. Daar komt nog bij (dit is niet meegenomen in de berekening van het aantal verkeersbewegingen) dat de huidige tijdelijke parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen, hetgeen een bijkomend positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. Het plan voldoet volledig aan de gemeentelijke parkeernormen, waarbij de bewoners van de zeven nieuwe woningen in de ondergrondse parkeergarage zullen parkeren in plaats van in het openbaar gebied. Omdat een aantal bestaande woningen zonder eigen parkeervoorziening wordt gesloopt, zorgt dit voor verlichting van de parkeerdruk op straat.

Voor het laden en lossen is reeds een zone ingericht aan de Lage Barakken, nabij de Wycker Brugstraat. Voor dit plan wordt uitgegaan van bevoorradingsverkeer in de vorm van 1 grote vrachtwagen en 9 kleine vrachtauto's c.q. bestelbussen per etmaal die van deze laad- en loszone gebruik zullen gaan maken. Dit is overigens een worst-case scenario, gelet op het feit dat bestelbussen ook in de ondergrondse parkeergarage kunnen laden en lossen. De mogelijke overlast die hiermee gepaard kan gaan is alleszins acceptabel. Het betreft hier overigens een laad- en loslocatie waartoe het college reeds eerder heeft besloten.



Voor wat betreft het aspect verkeer en parkeren worden alle zienswijzen onderbouwd weerlegd.

#### Stedenbouw (bouwmassa en bouwhoogten)

Het plan voldoet in grote lijnen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck uit 2001, dat vervangen wordt door het onderhavige bestemmingsplan. Destijds ging de raad reeds uit van een nieuwe buitenschil aan de Lage Barakken en de Bourgognestraat in vier bouwlagen (waarvan de vierde bouwlaag als set-back). Daarnaast was op het binnenterrein parkeren voorzien en nieuwbouw op de plek van de bioscoop. Bovendien waren er mogelijkheden voor meerdere woningtypen op het binnenterrein, in combinatie met openbare ruimten en – zoals ook nu is voorzien – ontsluiting van het gebied door nieuw te realiseren binnenstraatjes. Het nieuwe hotelgebouw ter plaatse van de voormalige bioscoop past qua maat niet binnen deze uitwerkingsregels. Hetzelfde geldt voor de hotelfunctie.

Veel van de zienswijzen hebben betrekking op de bouwmassa en bouwhoogten. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwmassa en bouwhoogten wordt door een aantal reclamanten als te fors ervaren. Deze zienswijzen zijn opgevat als een signaal en zijn vervolgens in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente, de architect en de ontwikkelaar opgepakt, hetgeen geleid heeft tot een aantal aanpassingen:

Met betrekking tot het *hotelgebouw (het gebouw aan de Lage Barakken)* zijn er drie reclamanten met panden in de Wycker Brugstraat, die aangeven vooral moeite te hebben met de hoogte van het hotelgebouw achter hun percelen. Het nieuwe hotelgebouw wordt een stuk groter dan het bestaande bioscoopgebouw. Het ontwerp gaat uit van vier bouwlagen, met daar bovenop een kap. De hoogtemaat van de voorgevel van de voormalige Palace geldt hierbij als richtinggevend. Na overleg is het ontwerp aangepast, waarbij de kapconstructie over een groot deel van het gebouw komt te vervallen. De nokhoogte wordt hierdoor ruim drie meter lager. Daarnaast wordt over de gehele lengte van het gebouw de bovenste (vierde laag) afgeschuind, als gevolg waarvan het gebouw minder massaal overkomt en ook de goothoogte zakt met ruim drie meter. Daar, waar de dakopbouw wel wordt gehandhaafd (ter plaatse van de bestaande bebouwing van de oude bioscoop), zullen alle installaties en ook de liftschacht in de dakopbouw worden verwerkt.

In een aantal zienswijzen verwijzen reclamanten ook naar de bouwhoogte van het *hotelappartementengebouw (het gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat)*. In het ontwerp wordt uitgegaan van vier bouwlagen. Bebouwing in drie bouwlagen met kap is in Wyck niet ongebruikelijk. Bovendien is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een maat opgenomen van vier bouwlagen. Gelet op de reacties is, in



gezamenlijk overleg tussen stedenbouwkundige, architect en ontwikkelaar, toch gezocht naar een oplossing. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen goothoogte resp. nokhoogte zijn teruggebracht van 11 meter naar 10,15 meter resp. 15 meter naar 13,85 meter. Het gehele gebouw wordt derhalve met ruim een meter verlaagd. De nokhoogte wordt daarmee lager dan de te handhaven aansluitende stadspanden aan de Bourgognestraat, terwijl de goothoogte weliswaar wordt verlaagd, maar iets hoger blijft dan de goothoogte van de bestaande te handhaven aangrenzende panden aan de Bourgognestraat. Bovendien wordt ook hier de bovenste laag meer afgeschuind, als gevolg waarvan deze de vorm van een kap krijgt en minder massaal overkomt. Dakinstallaties worden verwerkt in de kap en vallen daarmee binnen de maximale hoogtemaat van 13,85 meter.

De voorgevel van het hoekgebouw is ook aangepast door de entrees naar de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat vorm te geven als nissen met drie traptreden. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande, te handhaven panden in de Bourgognestraat.

Alleen de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat hebben aparte entrees. Alle andere hotelgasten van het hoekgebouw maken gebruik van een centrale toegang met lobby, schuin tegenover de hoofdentree van het hotel aan het nieuwe binnenstraatje.

Enkele reclamanten wijzen op de geplande donkere baksteen, die in combinatie met de bouwhoogte zou leiden tot een 'donker' verschijningsbeeld. De materiaalkeuze en –kleur zal echter onderwerp van welstandstoetsing zijn en komt aan de orde bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Omdat deze zienswijze regelmatig terugkomt, geven we hierover als gemeente een signaal af richting ontwikkelaar en architect.

Het *binnenterrein* is momenteel voor een groot deel verhard en bebouwd met twee schuren/loodsen. Een deel is in gebruik voor tijdelijk parkeren. Een aantal reclamanten, wonend aan de Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat, is het niet eens met het realiseren van woningen op het binnenterrein, op ca. 2,5 meter afstand van hun achterperceelsgrens. Zij hebben vooral moeite met de hoogte. Met deze bewoners vindt al sinds geruime tijd – soms zelfs sinds de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in 2000 – overleg plaats.

Reclamanten beroepen zich daarbij op afspraken uit het verleden en verwijzen naar een stedenbouwkundig plan uit 1999, dat als bijlage van het zienswijzenrapport uit 2000 deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Het stedenbouwkundig plan, waarnaar verwezen wordt, ging echter ook uit van woningen (zelfs mogelijk in een aaneengesloten rij) achter hun percelen, hetgeen ook mogelijk werd gemaakt door de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. De bezwaren tegen de hoogte, en de daaruit voortvloeiende zorgen om de privacy, vormden de aanleiding om deze aspecten nog eens door de



stedenbouwkundige, de architect en de ontwikkelaar tegen het licht te houden. Dit heeft ertoe geleid dat de vier vrijstaande woningen op het westelijke deel van het binnenterrein allemaal in twee lagen zullen worden uitgevoerd, daar waar in het ontwerp-bestemmingsplan nog drie lagen waren toegestaan voor de twee aan de noordzijde van het westelijke deel geprojecteerde woningen. Door alle vier de woningen in twee lagen uit te voeren ontstaat een rustiger beeld. Het ontwerp-bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte toe van 7,5 meter. De aanpassing heeft er tevens toe geleid dat de maximale bouwhoogte voor deze vier woningen wordt teruggebracht tot 6,85 meter. Deze maximale bouwhoogte is inclusief vloeren en het dakpakket van deze woningen. Bovendien komen voor deze vier woningen de dakterrassen (die op basis van het ontwerp-bestemmingsplan nog mogelijk waren) te vervallen en zal in de regels worden opgenomen dat er op de verdieping geen ramen, die direct uitzicht bieden op de percelen en woningen van aangrenzende bestaande percelen, kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op de ingediende zienswijzen is met bovengenoemde ontwerpaanpassingen, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, gezocht naar maatwerk en balans. De als gevolg van de zienswijzen doorgevoerde wijzigingen zijn opgenomen in de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* , .

### **Onteigening**

Ten behoeve van de minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaak wordt al geruime tijd getracht om met de eigenaar tot overleg te komen. In een later stadium is ook getracht om met de huurders in overleg te treden. Dit is tot op heden niet gelukt en heeft daarom nog niet tot overeenstemming geleid. Om tot uitvoering van het onderhavige plan te komen is derhalve de start van de (administratieve) onteigeningsprocedure noodzakelijk.

De onteigeningsprocedure start met een zogeheten verzoekbesluit van de raad om over te gaan tot de indiening van een verzoek bij de Kroon om de nog niet verworven onroerende zaak bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen. Hiermee start de administratieve onteigeningsprocedure. Nadat het verzoekbesluit door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Kroon is voorgedragen past deze ter voorbereiding op het te nemen Koninklijk Besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht toe. Dit houdt in dat het ontwerp van het te nemen Koninklijk Besluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, met voorafgaande publicatie en kennisgeving aan belanghebbenden (waaronder eigenaar en huurders). Tijdens deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen bij de Minister naar voren brengen. Na afloop van de termijn van zes



weken moet de Kroon binnen zes maanden bij Koninklijk Besluit de in het verzoekbesluit bedoelde onroerende zaak al dan niet ter onteigening aanwijzen.

Op basis van dit besluit kan de gemeente vervolgens, als ook een laatste poging om tot overeenstemming met de eigenaar te komen mislukt, de eigenaar van de in het betrokken besluit bedoelde onroerende zaak en overige belanghebbenden dagvaarden voor de onteigeningsrechter (rechtbank). Dit betreft de gerechtelijke onteigeningsprocedure. De rechter zal uiteindelijk al dan niet de onteigening moeten uitspreken.

Eerst door inschrijving van het vonnis van de rechter gaat de eigendom daadwerkelijk over op de gemeente. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling.

Gelet op het bovenstaande is er met het verzoekbesluit, dat de start vormt van de administratieve onteigeningsprocedure, dus nog geen sprake van daadwerkelijke onteigening. Gedurende deze procedure, tot en met het Koninklijk Besluit, moet worden doorgegaan met de pogingen om de onroerende zaak langs minnelijke weg in vrije eigendom te verwerven.

De Kroon onderzoekt de onteigening voordat een Koninklijk Besluit wordt genomen ten aanzien van het door de raad genomen verzoekbesluit tot onteigening. In eerste instantie gaat de Kroon na of de wettelijke regels in acht zijn genomen. Verder moet worden vastgesteld of de voorgestelde onteigening wel terecht is. Daarvoor hanteert de Kroon de volgende toetsingsgronden:

1. strijd met het recht;
2. ruimtelijke ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang;
3. publiek belang en noodzaak;
4. urgentie.

#### Ad 1: strijd met het recht

De Kroon gaat na of de voorgestelde onteigening niet in strijd is met het geschreven of ongeschreven recht. Zo wordt onder meer nagegaan of voldaan is aan de wettelijke vereisten om het Koninklijk Besluit te kunnen nemen.

#### Ad 2: ruimtelijke ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang

Met de onteigening moet het belang van de ruimtelijke ontwikkeling of de volkshuisvesting gediend zijn. Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' wordt in beginsel het belang van de ruimtelijke ontwikkeling gediend. De onteigening is noodzakelijk om het bestemmingsplan feitelijk te kunnen uitvoeren.



#### Ad 3: publiek belang en noodzaak

Met de onteigening worden de belangen van de gemeenschap gediend, zodat het publiek belang aantoonbaar is.

De gewenste upgrading van het gebied door herontwikkeling is al lange tijd thema van gesprek: reeds in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in 1999 is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van het gebied, welke door middel van een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan ook in planologische zin mogelijk is gemaakt. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is in 2008 een programma ontwikkeld. Dit programma voorziet in de ontwikkeling van een hotel, woningen en een ondergrondse parkeergarage. In 2013 is dit programma nog eens geactualiseerd, waarna uw college in 2016 heeft ingestemd met de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar en in 2019 met de koopovereenkomst met de ontwikkelaar. Voor de volledige opsomming van de door uw college en de raad genomen stappen wordt in dit verband verwezen naar hoofdstuk 2 ('Context').

Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een hotel met hotelappartementen, met in totaal 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen, 6 vrijstaande woningen met stadstuinen op het binnenterrein, 1 woning met stadstuin aan de Wycker Grachtstraat, een ondergrondse parkeergarage en de ontsluiting van het binnenterrein in de vorm van nieuwe binnenstadstraatjes ten behoeve van voetgangers en fietsers met aansluiting op de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken.

#### Ad 4: urgentie

Zoals hierboven al werd aangegeven is door uw college in 2016 een intentieovereenkomst en in 2019 een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In 2020 werd de bestemmingsplanprocedure gestart door middel van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft sinds geruime tijd getracht om met de eigenaar en diens huurders in overleg te treden om tot een minnelijke verwerving te komen. Dit is tot op heden niet gelukt. Nu de vaststelling van het bestemmingsplan – dat het programma planologisch mogelijk maakt, hetgeen ertoe leidt dat de huidige woning met bedrijfsruimte niet meer aan het planologische regime voldoet – aan de orde is, is de urgentie van de onteigening aantoonbaar en dient ook de laatste stap om tot de daadwerkelijke verwezenlijking van het bestemmingsplan te kunnen overgaan – de eigendomsverwerving van de benodigde onroerende zaak – zijn beslag te krijgen. Om het bestemmingsplan binnen de planning te kunnen realiseren is het noodzakelijk om de administratieve onteigeningsprocedure nu te starten.



Omdat naar verwachting de Omgevingswet per 1 januari 2022 in werking treedt, geldt het zogenaamde “overgangsrecht” voor wat betreft de administratieve als ook de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Dit is geregeld in artikel 4.4 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Het oude recht uit de Onteigeningswet blijft van toepassing op een onteigeningsverzoek dat vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend bij de Kroon. Het oude recht wordt gevolgd totdat de onteigening volledig is afgerond en de definitieve schadeloosstelling is betaald. Het oude recht geldt ook voor rechtsgedingen over een voltooide onteigening die al vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet aanhangig zijn.

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

De initiatiefnemer van het plan streeft ernaar 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, de hotelappartementen en de zeven woningen. Daarnaast zal bij de nieuwbouw worden voldaan aan de alsdan geldende wettelijke BENG-criteria (energiebehoefte, primair fossiel energieverbruik en aandeel hernieuwbare energie). De door de ontwikkelaar nog nader te bepalen aanvullende duurzaamheidsmaatregelen, o.a. het plaatsen van zonnepanelen, 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 vergelijkbaar. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw moet zoveel als mogelijk worden vermeden.

#### **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 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 (in de vorm van nieuwe binnenstraatjes) gaat plaatsvinden van ca. 800 m<sup>2</sup>. De hieruit voortvloeiende areaaluitbreiding is meegenomen in de in 2019 opgestelde notitie met betrekking tot areaaluitbreiding. Uw college heeft besloten deze notitie te verwerken in de kaderbrief waarmee deze uitbreiding is afgedekt.



## 6. Personeel en organisatie

N.v.t.

## 7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

N.v.t.

## 8. Financiën

Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd via de koop-/verkoopovereenkomst Palace. De grondexploitatie wordt, gelijktijdig met het bestemmingsplan, aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

De gemeente heeft voor eigen rekening het 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 e.d. Het initiatief betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn in de vorm van een exploitatieplan of anderszins, privaatrechtelijk, via een anterieure koop-/verkoopovereenkomst. Voor dit initiatief is reeds een koop-/verkoopovereenkomst aangegaan met de ontwikkelaar (op 17 december 2019), waarbij het kostenverhaal in de koopsom is verdisconteerd.

### *Grondexploitatie*

De grondexploitatie vindt plaats door en voor rekening en risico van de gemeente. De bouwgrond wordt door de gemeente geleverd in bouwrijpe staat. De kosten om het verkochte als bouwterrein te kunnen leveren komen voor rekening van de gemeente zoals de vereiste bodemsanering, archeologisch onderzoek, slopen van opstallen, funderingen en aanhorigheden. Deze kosten maken onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie.

De ontwikkelaar zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het plan realiseren (opstalrealisatie) met uitzondering van de aanleg van de openbare ruimte (voetgangers- en fietszone) welke de gemeente als onderdeel van onderstaande grondexploitatie voor eigen rekening en risico zal realiseren.

Op hoofdlijnen ziet de grondexploitatie er als volgt uit:





	<b>Gerealiseerd</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Totalen</b>
<b>Kosten:</b>	<b>€ 907.068</b>	<b>€ 3.714.251</b>	<b>€ 4.621.319</b>
Inbrengwaarden			
Verwervingskosten			
Bouwrijp maken			
Planontwikkelingskosten			
Overige kosten			
Rentekosten			
<b>Opbrengsten:</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 4.621.319</b>	<b>€ 4.621.319</b>
Uitgifte bouwgrond			
Overige bijdragen			
<b>Resultaat</b>			<b>€ 0</b>

De gedetailleerde grondexploitatie is om redenen van aanbestedingsgevoeligheid vertrouwelijk.

## 9. Aanbestedingen

Zowel de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken als de aanleg van de openbare ruimte worden conform gemeentelijk aanbestedingsbeleid aanbesteed.

## 10. Participatie tot heden

Reeds tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan, vanaf 2016, heeft geregeld overleg plaatsgevonden met omwonenden.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. In juli 2020 is een informatiesessie georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Deze informatiesessie is door ca. 50 personen bezocht. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft vervolgens wederom overleg plaatsgevonden met enkele reclamanten en waar mogelijk heeft dit tot maatwerk geleid.

## 11. Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals opgenomen in het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Palace Wyck e.o.*;
2. In te stemmen met de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Palace Wyck';
3. Het gewijzigde bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' ter vaststelling voor te leggen aan de raad;



4. De grondexploitatie ten behoeve van het plan ter vaststelling voor te leggen aan de raad;
5. De raad te verzoeken om de administratieve onteigeningsprocedure ten behoeve van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' te starten door middel van het indienen van een verzoek bij de Kroon om de onroerende zaak, die nodig is voor de uitvoering van een bestemmingsplan, bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen (verzoekbesluit);
6. De raad te verzoeken om de uitvoering van het in beslispunt 5 bedoelde verzoekbesluit, waaronder wordt begrepen:
  - de toezending van het besluit aan de Kroon;
  - het (binnen drie maanden na het raadsbesluit) verbeteren of aanvullen van dit besluit;
  - de bevoegdheid om tijdens de administratieve onteigeningsprocedure wijzigingen met betrekking tot het besluit, onder meer in verband met eventuele tussentijdse minnelijke verwerving van de onroerende zaak als gevolg waarvan de aanwijzing tot onteigening achterwege kan blijven, aan de Kroon door te geven,op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders;
7. De portefeuillehouder te machtigen tot de in beslispunt 6 bedoelde, door de raad aan het college van burgemeester en wethouders over te dragen uitvoering van het verzoekbesluit.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

### *Bestemmingsplan*

Na de vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt en wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestaat voor degenen die een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan hebben ingediend, alsmede voor eenieder voor zover deze - aantoonbaar - niet in de gelegenheid was om een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen alsmede voor zover het wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan betreft, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de bovenvermelde beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat door de Raad van State op dit verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

### *Onteigening*

Nadat het verzoekbesluit door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Kroon is voorgedragen past deze ter voorbereiding op het te nemen Koninklijk Besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4



Algemene wet bestuursrecht toe. Dit houdt in dat het ontwerp van het te nemen Koninklijk Besluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, met voorafgaande publicatie en kennisgeving aan belanghebbenden (waaronder eigenaar en huurders). Tijdens deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen bij de Minister naar voren brengen. Na afloop van de termijn van zes weken moet de Kroon binnen zes maanden bij Koninklijk Besluit de in het verzoekbesluit bedoelde onroerende zaak al dan niet ter onteigening aanwijzen. Hiermee is de *administratieve* onteigeningsprocedure afgerond.

Op basis van dit besluit kan de gemeente vervolgens, als ook een laatste poging om tot overeenstemming met de eigenaar te komen mislukt, de eigenaar van de in het betrokken besluit bedoelde onroerende zaak en overige belanghebbenden dagvaarden voor de onteigeningsrechter (rechtbank). Dit betreft de *gerechtelijke* onteigeningsprocedure. De rechter zal uiteindelijk al dan niet de onteigening moeten uitspreken.

Eerst door inschrijving van het vonnis van de rechter gaat de eigendom daadwerkelijk over op de gemeente. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling.

Planning van de administratieve onteigeningsprocedure:

Medio april 2021	raadsbesluit
Begin mei 2021	verzoekbesluit voordragen aan Kroon
Derde kwartaal 2021	terinzagelegging (zes weken) ontwerp-Koninklijk Besluit door Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties; mogelijkheid tot indienen zienswijzen
Eerste kwartaal 2022	totstandkoming en publicatie Koninklijk Besluit
Daarna	eventueel gerechtelijke onteigeningsprocedure

#### *Bouwrijp en realisatie*

Parallel aan de onteigeningsprocedure wordt het bouwrijp maken voorbereid. Zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en besluitvorming heeft plaatsgevonden met betrekking tot de onteigeningsprocedure, wordt aansluitend gestart met het bouwrijp maken (slopen, saneren, omleggen van kabels en leidingen, etc.) van het plangebied. Naar verwachting zal dit in de loop van 2022 aan de orde zijn. Start van de nieuwbouw is voorzien vanaf 2023, met een uitvoeringstermijn van ca. anderhalf jaar.