



## **Samenvatting**

De gemeente sluit met Van der Valk Maastricht BV de Anterieure overeenkomst Van der Valk hotel Ceramique Zuid. Het Zuidelijk deel van het bestaande Vodafone kantoorgebouw zal verbouwd worden tot een viersterren hotel met 113 kamers en bijhorende voorzieningen. Van der Valk heeft daarvoor in december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. Naast de leges moet Van der Valk op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening aanvullende kosten betalen. Aan deze verplichting voldoet Van der Valk door het aangaan van de anterieure overeenkomst. Ook zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over (beperkte) aanpassingen in de openbare ruimte en eventueel gebruik van de openbare ruimte (een groenstrook).

### **1. Beslispunten**

1. De anterieure overeenkomst "Van der Valk hotel Ceramique Zuid" aan te gaan.

### **Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2025:**

Conform.



## **2. Aanleiding**

De aanvraag van de omgevingsvergunning voor de verbouwing van het Zuidelijk deel van het bestaande Vodafone kantoorgebouw tot een hotel wijkt af van het Omgevingsplan (de beheersverordening Ceramique). De toetsing van een dergelijke aanvraag vraagt extra ambtelijke capaciteit in vergelijking tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning die wel past binnen het Omgevingsplan. Ook moeten de aanpassingen in de openbare ruimte die Van der Valk voor eigen rekening uitvoert, getoetst en gecontroleerd worden. Aanvullend op de legesverordening moet daarom krachtens de Wet op de ruimtelijke ordening kostenverhaal plaatsvinden. De Wet op de ruimtelijke ordening is van toepassing omdat de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het in werking treden van de Omgevingswet plaatsvond. Er is dus overgangsrecht van toepassing.

## **3. Beoogd effect**

Het wettelijk verplicht kostenverhaal regelen en afspraken maken over (beperkte) aanpassingen in de openbare ruimte en het (eventueel) gebruik van de openbare ruimte door Van der Valk.

## **4. Argumenten**

*1.1. Met de overeenkomst wordt voldaan aan de in de Wet op de ruimtelijke ordening opgenomen verplichting tot kostenverhaal.*

*1.2. Privaatrechtelijk kostenverhaal door middel van de anterieure overeenkomst heeft daarbij sinds 2008 in alle gevallen de voorkeur van de gemeente gekregen boven publiekrechtelijk kostenverhaal.*

*1.3. Gemeentelijk grondbeleid, aanbestedingsbeleid en beleid op het gebied van inrichting van de openbare ruimte (Handboek openbare ruimte) zijn in de anterieure overeenkomst toegepast.*

## **5. Kanttekeningen of risico's**

Niet van toepassing.

## **6. Financiële gevolgen**

De kosten van ambtelijke inzet voor het plan van Van der Valk zijn door middel van de Plankosten-scan berekend, en bedragen 23.240 euro.



## **7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie**

Het college besluit de overeenkomst aan te gaan. Aansluitend vindt de ondertekening van de anterieure overeenkomst plaats namens de burgemeester door de Manager Vastgoed. Met de ondertekening komt de anterieure overeenkomst tot stand.

## **8. Communicatie**

Krachtens artikel 6.24 lid 3 Wet op de ruimtelijke ordening vindt een bekendmaking van het sluiten van de anterieure overeenkomst plaats in het Gemeenteblad.

Wanneer Van der Valk de groenstrook wil huren, zal een huurovereenkomst gesloten worden en gedurende 20 dagen een bekendmaking worden geplaatst op de gemeentelijke website

[Kennisgevingen | Vastgoed Gemeente Maastricht](#).