

Het Palace Wyck terrein ligt op een prachtige locatie, tussen het station en de binnenstad. Maar het ligt al jaren te verpauperen en is toe aan een opknapbeurt.

**Bewonersvereniging 'Wij Wyck' vraagt u echter tégen het nieuwe bestemmingsplan stemmen.**

En we leggen u uit waarom.

**“Maar het duurt al zo lang, er mag wel eens wat gebeuren!”** Dat vinden wij ook. Maar dit mag geen argument zijn om ons er nu snel van af te maken. Immers, de keuze die we nu maken heeft nog decennia impact.

## Argumenten tegen het bestemmingplan

- (A) De hotelmarkt is al verzadigd.
- (B) Geen draagvlak onder omwonenden en SAHOT
- (C) De gemeente kan zónder financiële gevolgen onder de koop uit
- (D) Onteigening voor financieel gewin is onethisch
- (E) Gemeenschapsgrond gaat verloren
- (F) Beroerde zorg voor gemeentelijk eigendom

### (A) Verzadigde hotelmarkt en niet valide onderzoek

**Er is geen behoefte aan een 4-sterrenhotel.**

Uit het recente ZKA-rapport (maart 2021) blijkt dat de markt verzadigd is, en vanwege corona krimpt. Er is dan ook geen draagvlak bij omwonenden en de Samenwerkende Hoteleigenaren (SAHOT) en ondernemers.

De zakelijke bezoeker blijft vaker thuis, reist minder, vergadert online, en bezoekt minder congressen. Daarnaast wordt het exclusieve karakter waarmee dit hotel zich moet onderscheiden niet gehaald.

Het onderzoek naar hotelcapaciteit is gebaseerd op onjuiste getallen.

**Maar er was toch onderzoek gedaan naar de toekomstige capaciteit?**

Jazeker, maar het uitgangspunt was onjuist. Het onderzoek is gebaseerd op een niet-transparante “normbezetting” van 67,5% (blz. 26 RIB rapport) i.p.v. de werkelijke pre-corona bezettingsgraad van 64% uit 2019. Deze normbezetting voorspelt dus ten onterechte een toekomstige behoefte van 292 nieuwe hotelkamers.

**Raadsleden worden op het verkeerde been gezet**

Er wordt niet vermeld dat 196 van deze kamers al gepland zijn voor hotels die op dit moment gebouwd worden. De behoefte aan overige 96 kamers is onzeker. In het MECC zullen vanwege Corona veel minder congressen zijn en de toekomst van grote evenementen als Andre Rieu of het Einstein Telescoop Project is onzeker. Deze goocheltruc met hotelkamers zet raadsleden op het verkeerde been.

### (B) Geen draagvlak

Er is geen draagvlak onder de omwonenden en SAHOT, getuige de vele zienswijzen.

Er is ook géén inspraak geweest, enkel een mededelings-avond. Dit druist in tegen het Plan van Aanpak Burger- en Overheidsparticipatie.

### (C) Uitweg uit verkoop: ontbindende voorwaarden

**“De gemeente heeft de grond voor €4,6 miljoen verkocht, daar zitten we aan vast. Dat kost veel geld.”**

Deze gedachte klopt niet. De gemeente kan zonder problemen onder het koopcontract uit en heeft niets te verliezen wanneer het plan wordt afgekeurd:

**Volgens de ontbindende voorwaarden kan de gemeente zonder financiële consequenties onder de verkoop uit wanneer:**

- (i) de onteigening niet doorgaat van Bourgnestraat 28 (dhr. Gabriëls)
- (ii) de grond niet wordt gesaneerd of
- (iii) het bestemmingsplan wordt afgekeurd (artikel 19 getekende\_koopovereenkomst\_plan\_Palace\_april\_2020.pdf).

## (D) Onteigening voor financieel gewin

Onteigening van woningen voor financieel gewin is simpelweg onethisch. Het is ook een duur en tijdrovend proces, waarbij aanzienlijke planschade te verwachten als het plan wordt goedgekeurd.

## (E) Raakt Maastricht haar grond kwijt?

De gemeentegrond die je nu voor een niet markt-conforme prijs verkoopt aan 7 miljonairs en een Amerikaans hotel is voor altijd verloren voor de bewoners van Maastricht. In Nederlandse binnensteden is de reële waarde van woningbouwgrond veel hoger dan grond voor kantoren en hotels.

## (F) Beroerde zorg voor gemeentelijk eigendom

Deze grond kan veel meer opbrengen dan is veel meer waard dan de huidige verkoopprijs van €4,6 miljoen. Hier wordt alleen de projectontwikkelaar beter van. Er zijn lucratievere oplossingen te bedenken zoals bijvoorbeeld vrije kavels of erfpacht, waarmee de gemeente eigen controle over de grond behoudt.

### Gemak

Het is de gemakkelijkste weg om met 2Rocks en Marriott in zee te gaan. Maar tegen een flinke prijs:

- **Verkwanselde gemeentegrond**
- **Ontevreden burgers, geen burgerparticipatie, niet-transparant planproces**
- **Onethisch gedrag wat betreft onteigening van een woning**
- **Gemiste kansen op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid**
- **Late en onvolledige informatievoorziening van gemeenteraad en betrokkenen**

Kortom, een toets van de integriteit van het Maastrichts Gemeentebestuur.

### Win-win

Stemmen tégen het bestemmingsplan maakt de weg vrij voor een nieuw plan, in samenwerking met omwonenden, zoals voorgesteld in het Plan van Aanpak Burger- en Overheidsparticipatie. Dit opent ook de deur voor mogelijkheden die de gemeente méér geld zullen opleveren. Mét steun van de omwonenden.

### Durf 'Nee' te stemmen

De keuze die de Raad nu maakt heeft nog decennia impact.

Daarom vragen wij u om moedig te zijn en tégen het nieuwe bestemmingsplan te stemmen.

Wij Wyck denkt graag mee om het Palace Wyck terrein een goede en betaalbare woonbestemming te geven, naar maatstaven van de huidige tijd en maatschappelijke doelen. Wij hebben realistische plannen en capaciteit.

Namens Bewonersvereniging Wij Wyck,

