

**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 26-03-2021  
No. 2021-09551 (Ruimte)  
No. 2021-09552 (Raad)**

**Onderwerp:** Raadsronde 30 maart 2021: bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' [BZA-7017465]

Geachte raadsgriffier,

Bijgaand een schriftelijke reactie namens de Stichting SAHOT met het oog op de raadsronde van 30 maart 2021. Deze reactie heeft betrekking op het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' met het verzoek deze e-mail met bijlage aan de raadsleden te verspreiden.

De voorzitter van de Stichting, wenst op 30 maart nog in te spreken. Kunt u dit bevestigen?

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Advocaat



**Boels Zanders NV**

**I** [www.boelszanders.nl](http://www.boelszanders.nl)

Vestigingen:  
Eindhoven, Maastricht, Venlo



## Aantekenen

De gemeenteraad van Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Advocaat  
Postbus 2342, NL-5600 CH Eindhoven

Tevens per e-mail: [griffie@gemeenteraadmaastricht.nl](mailto:griffie@gemeenteraadmaastricht.nl)

Plaats/Datum      Eindhoven, 25 maart 2021  
Betreft              Raadsronde ontwerpbestemmingsplan "Palace Wyck"  
Onze referentie    JS/JS/7017465

Geachte raadsleden,

### 1. Inleiding

Namens de Stichting Samenwerkende Hotels Maastricht (hierna: **SAHOT**) betrekking vraag ik dringend uw aandacht voor het volgende.

Op 30 maart aanstaande staat het Bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' op de agenda van de raadsronde. Op 20 april zal uw raad moeten besluiten over het al dan niet vaststellen van dit plan.

SAHOT heeft kennis genomen van het Zienswijzenrapport van het college en wenst uw raad ten behoeve van uw menings- en besluitvorming a) een procedurele en b) een aantal inhoudelijke overwegingen mee te geven.

### 2. Verzoek aanhouding besluitvorming

SAHOT verzoekt uw raad primair om uw besluit op het voorstel aan te houden. Reden voor dit verzoek is dat het college in 2020 opdracht heeft gegeven aan adviesbureau ZKA teneinde de hotelmarkt in Maastricht te herijken, mede met inachtneming van de gevolgen die COVID-19 op lange termijn op de hotelmarkt gaat hebben. Feit is dat ZKA inmiddels haar rapportage in concept aan uw gemeente heeft uitgebracht. Het is dus bekend.

Het is uiterst relevant dat uw raad kennis neemt van dit ZKA-rapport alvorens een besluit te nemen op voorliggend bestemmingsplan. Het aan dit bestemmingsplan gekoppelde onderzoek van Sweco is immers gebaseerd op gedateerde gegevens (van vóór 2014 - 2016) en heeft -logischerwijs- geen aandacht besteed aan de gevolgen op de middellange en lange termijn voor de hotelwereld in Maastricht.

Sweco gaat er vanuit dat het Palace Hotel onderscheidend en uniek zal zijn ten opzichte van de bestaande hotels doordat het vooral gefocust is op zakenreizigers in het hogere segment. Voorzover deze doelgroep (behoudens congressen e.d.)

zich al in Maastricht en omgeving bevindt, zal het reisgedrag ook na de pandemie drastisch in volume afnemen. Gevolg hiervan voor het Palace Hotel zal zijn dat moet worden teruggevallen op de (weekend)toeristen, waartoe reeds voldoende hotels aanwezig zijn in Maastricht en omgeving.

Kortom, met het oog op een zorgvuldige besluitvorming door uw raad luidt het primaire verzoek om uw besluitvorming omtrent het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' aan te houden, zodat uw raad kan kennis nemen van het ZKA-rapport.

### 3. Strijd met een goede ruimtelijke ordening

Indien uw raad onverhoopt niet tot aanhouding van uw besluitvorming overgaat, wijst SAHOT op het volgende.

Uw raad moet afwegen of het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijke criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'. Uw raad heeft, als planwetgever, op dit punt een exclusieve bevoegdheid om te bepalen of dit door het college voorgestelde plan aan genoemd criterium voldoet.

SAHOT is van oordeel dat het bestemmingsplan niet voldoet aan bedoeld criterium en wijst uw raad hiervoor op de volgende punten:

- a. het door de ontwikkelaar gepresenteerde rapport van Sweco over de essentiële vraag in dit dossier (te weten: heeft Maastricht nog wel behoefte aan wéér een 4-sterrenhotel) dateert van 2018 en is gebaseerd op gedateerde gegevens van 2014 – 2016;
- b. sinds het uitbrengen van het verouderde Sweco-rapport heeft Maastricht al weer ca 2.000 bedden aan haar hotelcapaciteit toegevoegd (!);
- c. bij deze toegevoegde bedden is nog geen rekening gehouden met de oneigenlijke concurrentie van 'Bed&Breakfast' in Maastricht waartegen het college tot dusverre geen daadwerkelijke actie heeft ondernomen;
- d. het 4-sterrensegment in Maastricht is volledig verzadigd; de eis uit het hotelbeleid (dat een nieuwvestiging moet leiden tot een toevoeging van een uniek en onderscheidend hotelconcept) wordt boterzacht ingevuld met te verwijzen naar een loyaliteitsprogramma van Marriott Hotels;
- e. laat u niet in slaap sussen: er komt geen Marriott in Maastricht maar slechts een hotel dat gebruik mag maken van een (sub-)label: Autograph Collection (ooit van gehoord?);
- f. om te voorkomen dat dit onderscheidende hotelconcept in de toekomst transformeert naar een 'gewoon' hotel, heeft het college aan de planregels toegevoegd dat dit hotel moet 'voldoen aan het gemeentelijk beleid'; deze voorwaarde is echter op geen enkele wijze te handhaven; niet duidelijk is waar precies aan voldaan moet worden; dit leidt alleen maar tot rechtsonzekerheid en is dus een zinledige toevoeging;

- g. de stelling van het college (dat in de behoeftebeoordeling al rekening is gehouden met de toevoeging van deze hotelkamers) is slechts ten dele waar: voor de 97 hotelkamers; via de achterdeur worden echter 45 'hotelappartementen' extra toegevoegd aan de capaciteit; deze 45 appartementen worden als 'mid-stay appartementen' aangeduid, bedoeld voor met name expats; als dat zo is, dan mogen deze appartementen niet als hotelkamers verhuurd worden en moeten deze dus buiten de hotelfunctie vallen;
- h. last but not least: het beoogde hotel wordt opgeleverd als we de pandemie achter de rug hebben; daarmee sust het college uw raad in slaap; echter, de gevolgen van de pandemie zullen wel voelbaar zijn in de hotelsector, met name voor de zakelijke sector (waaronder congressen): veel meer dan in het verleden zullen de digitale mogelijkheden van besprekingen/bezoeken/congressen de nieuwe realiteit zijn; dit betekent dat de hotelmarkt voor zakelijke reizigers substantieel zal krimpen; daarmee wordt de beoogde doelgroep voor dit hotel nog maar van ondergeschikt belang en moet worden teruggevallen op de toeristenmarkt; in dat segment heeft Maastricht ruimschoots voldoende capaciteit!

Kortom: het bestemmingsplan voldoet niet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

#### 4. Conclusie

Gelet op het voorgaande verzoekt SAHOT uw raad in dit dossier

Primair:

niet te komen tot een overhaast besluit doch de uitkomsten van het inmiddels uitgebrachte ZKA-rapport te betrekken bij uw zorgvuldige oordeels- en besluitvorming;

Subsidiar:

te besluiten om het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' niet vast te stellen.

De voorzitter van SAHOT, had graag van de gelegenheid gebruik gemaakt om tijdens de raadsronde nog een korte toelichting te geven. Helaas bestaat deze gelegenheid niet. Om die reden biedt de aan de raadsleden telefonisch of per e-mail te woord te staan.

Ik dank uw raad namens SAHOT voor de hieraan te besteden aandacht.

Hoogachtend,  
Boels Zanders NV