



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Technische vragen PvdA-fractie m.b.t.
bestemmingsplan Palace Wyck e.o.
BEHANDELD DOOR
EHJ (Ed) Verheijden

DATUM
29 maart 2021
Verzonden 29-03-2021
TELEFOONNUMMER
043 350 4559

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2021.09592

E-MAILADRES
Ed.Verheijden@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Per e-mail d.d. 26 maart jl. zijn door de PvdA-fractie technische vragen gesteld inzake de vaststelling van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' (zie bijlage). Bijgaand treft u de beantwoording van deze vragen aan:

1. In onze Vestingvisie 2010-2025 lezen wij: *"Bij ontwikkelingen van de terreinen die aan de Wyckergrachtstraat grenzen (Wycker Veste en het Palace-gebied) dient onderzoek plaats te vinden naar het verloop van de eerste stadsmuur. Dit omdat de eerste middeleeuwse verdedigingslinie zeer waarschijnlijk langs de Wyckergrachtstraat heeft gelopen."* (pagina 41). In uw voorstel lezen wij niks terug over dergelijk onderzoek. Kunt u ons laten weten hoe dit onderzoek zal plaatsvinden en waarom dit niet in uw voorstel terug te vinden is?

Antwoord:

Het plangebied Palace Wyck is planologisch voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie'. Voor deze bestemming/aanduiding gelden specifieke voorschriften, met name de voorwaarde van archeologisch onderzoek voorafgaand aan of tijdens bouwactiviteiten. Voordat met bouwactiviteiten wordt gestart, stelt het bevoegd gezag een programma van eisen op waaraan het archeologisch onderzoek moet voldoen. Het reeds uitgevoerde onderzoek, waarmee het plangebied globaal in kaart is gebracht, heeft als basis gediend om tot een passend programma van eisen te komen, dat inmiddels is opgesteld. De kans op aanwezigheid van oude verdedigingswerken (stadsmuur) is hierin meegenomen.

2. Wij hebben begrepen dat er deze maand een nieuw rapport van Bureau ZKA is verschenen met daarin de nieuwste, relevante cijfers over het hotelbeleid en de ontwikkelingen in onze stad. Dit actuele rapport, met daarin ook aandacht voor de situatie als gevolg van de covid19-crisis lijkt ons zeer relevant voor de behandeling van het bestemmingsplan Palace Wyck. Klopt het dat u dit rapport ontvangen heeft? Mogen wij er vanuit gaan dat u dit rapport uiterlijk maandag 29 maart a.s. kunt toesturen aan de raad?

Antwoord:

Er is inderdaad sprake van een (zeer) recent rapport naar de marktruimte voor hotels met daarbij ook aandacht voor covid-19. Het rapport met conclusies en daarbij ook de link naar het plan Palace wordt 29-3-2021 via een RIB aangeboden aan alle raadsleden.



DATUM
29 maart 2021

3. Wij wensen graag een uitgebreidere onderbouwing van de cijfers (pag.17 raadsvoorstel). Welk risico lopen wij m.b.t. het bouwrijp maken van deze percelen. Tevens willen wij weten of de kosten voor een eventueel archeologisch onderzoek (zie vraag 1) begrepen zijn in deze kostenraming.

Antwoord:

Een uitgebreidere onderbouwing van de cijfers treft u als bijlage aan.

Risico bouwrijp maken (bodem en archeologie)

Binnen een deel van het plangebied is sprake van bodemverontreiniging. Deze verontreiniging en bijbehorende saneringskosten is middels onderzoek in beeld gebracht. Binnen de grondexploitatie is rekening gehouden met de saneringskosten. Omdat op voorhand niet exact is aan te geven hoe een bodemsanering verloopt is er sprake van enig risico, daarom is bij de grondexploitatie rekening gehouden met onvoorziene omstandigheden. Naast het bodemaspect is er tijdens het bouwrijp maken kans op vertraging bij uitvoering van de sloopwerkzaamheden. Het slopen van kelders zal plaatsvinden onder archeologische begeleiding. Hierbij is het op voorhand niet uit te sluiten dat er waardevolle elementen worden aangetroffen waarbij dan volgens de voorschriften gehandeld moet worden. Dit kan leiden tot vertraging. Met de kosten voor archeologisch onderzoek en eventuele vertraging is rekening gehouden binnen de grondexploitatie.

4. Kunt u ons meenemen welke kosten en uitgaven er gemoeid zijn met de onteigening van het registergoed gelegen in de bourgognestraat? Zijn deze kosten meegenomen in de berekening van de grondexploitatie?

Antwoord

De kosten voor de onteigening bestaan uit de daadwerkelijke verwervingskosten voor het betreffende pand. Daarnaast is er ook sprake van taxatiekosten en kosten ten behoeve van de onteigeningsprocedure. Deze kosten maken onderdeel uit van de grondexploitatie.

5. Hoeveel vertraging gaat een eventueel archeologisch onderzoek opleveren en welke kosten zijn gemoeid met deze vertraging.

Antwoord:

Zoals aangegeven bij antwoord 3 is binnen de grondexploitatie rekening gehouden met kosten voor archeologisch onderzoek en eventuele vertraging tijdens het bouwrijp maken van het plangebied. Hoeveel vertraging door archeologisch onderzoek zal ontstaan is op voorhand niet aan te geven; dat is afhankelijk van hetgeen daadwerkelijk aan archeologisch materiaal wordt aangetroffen op de locatie.

6. Houdt u er rekening mee dat er hier sprake kan zijn van een negatieve grondexploitatie (pag. 17 Raadsvoorstel). Zo ja, over welke bedragen spreken we dan? Waarom zijn deze bedragen niet reeds meegenomen in dit voorstel? Waar haalt u deze dekking vandaan?



DATUM
29 maart 2021

Antwoord

De nu voorliggende grondexploitatie is een sluitende grondexploitatie. De opbrengsten zijn voldoende om de reeds gerealiseerde kosten en de verwachte nog te realiseren kosten voor dit plan te kunnen dekken. Dit is inclusief een post onvoorzien om eventuele tegenvallers in alle redelijkheid mee op te vangen.

Hoogachtend,

Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.

Bijlage Grondexploitatie Palace

	Raming
Kosten:	€ 4.621.319
Inbrengwaarden / Verwervingskosten	€ 1.692.068
Bouwrijp maken / Planontwikkelingskosten	€ 1.930.000
Overige kosten / Rentekosten	€ 999.251
Opbrengsten:	€ 4.621.319
Uitgifte bouwgrond / Overige bijdragen	€ 4.621.319
Resultaat	€ 0