

Verslag vergadering raadsronde raadzaal d.d. 30 maart 2021

Verslag: Het Notuleercentrum

Vaststelling bestemmingsplan Palace Wyck

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Mertens
College: wethouder Krabbendam, wethouder Aarts
Griffie: mevrouw Heijboer (secretaris)
Ambtelijke ondersteuning: de heer Verheijden en de heer Rongen

Fractiewoordvoerders: Quaaden (CDA), Willems (SPM), Bolleman (GroenLinks), Barendse (D66), Borgignons (PvdA), Beckers (VVD), Schut (SP), Smeets (Partij Veilig Maastricht), Geurts (PVV), Martin (SAB), Bronckers (50PLUS), Nuyts (LPM), Gunther (Groep Gunther), Maassen (Groep Maassen), Lurvink (Groep Alexander Lurvink)

De voorzitter opent de vergadering en heet allen welkom. Op de agenda staat de vaststelling van het bestemmingsplan Palace Wyck en omgeving en de bijbehorende grondexploitatie alsmede verzoek aan de Kroon tot aanwijzing onroerende zaak ter onteigening. De voorzitter stelt vast dat wethouder Aarts blijkbaar ook aanwezig is.

Wethouder Aarts schuift aan vanwege het hotelbeleid.

De voorzitter legt de vergaderorde uit. Het bestemmingsplan Palace Wyck en omgeving maakt de ontwikkeling van de locatie Palace en onmiddellijke omgeving daarvan mogelijk. In vervolg op de vaststelling dient voor de uitvoering van de bestemming een eigendom van een derde te worden verkregen. De raad wordt gevraagd een besluit te nemen om de Kroon te verzoeken tot aanwijzing van het eigendom van deze derde ter onteigening en om dat vervolgens aan de Kroon voor te dragen.

Eerste termijn

CDA (Quaaden) gaat akkoord met het voorliggende plan en is blij dat eindelijk een bestemming wordt gevonden voor deze situatie. In dit gebied is al jaren sprake van leegstandsbeheer en al vanaf 1999 wordt gesproken over een herontwikkeling. Het CDA is verheugd dat nu eindelijk stappen gezet kunnen worden.

SPM (Willems) is ook blij met deze ontwikkeling, maar heeft nog vragen over het raadsvoorstel. Wat gebeurt er als de rechter bepaalt dat de onteigening niet doorgaat? Wat is het plan B? Het hotel zal pas over circa tweeënhalf jaar haar deuren openen, maar veel dingen zullen door COVID veranderen. In hoeverre zal men in Maastricht nog een extra hotel nodig hebben? Is er voldoende basis voor een nieuw hotel in Maastricht? De SPM vraagt om rekening te houden met de effecten van COVID.

GroenLinks (Bolleman) vindt dit een prachtig plan. Eindelijk verdwijnt de verpaupering uit Wyck. Het is ook mooi dat er zo veel participatie is geweest en dat de architect nog veel aanpassingen heeft gedaan. Deze week heeft een nieuwe groep burgers uit Wyck veel aandacht getrokken. Het is jammer dat zij nu pas aan de bel trekken. Dat is mosterd na de maaltijd. Ook de Stichting Samenwerkende Hotels Maastricht (Sahot) heeft zich gemeld. Gelukkig is het ZKA-rapport inmiddels gepubliceerd. GroenLinks is van mening dat daaruit blijkt dat weinig in de weg staat om dit plan te effectueren. Ten slotte is het triest voor de bewoners dat de woning onteigend moet worden, maar daarmee moet men leven, want anders kan het plan niet uitgevoerd worden.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt per interruptie of de SPM het ZKA-rapport heeft gelezen. ZKA is geen voorstander van een nieuw hotel en stelt dat de coronamaatregelen wel degelijk invloed hebben op de langere termijn. Daarnaast zullen er ook problemen zijn op dagen dat er geen toeristen zijn. Hoe denkt de SPM over deze argumenten?

SPM (Willems) heeft het rapport gelezen. Corona speelt inderdaad een rol, maar het hotel is pas over circa tweeënhalve jaar gereed en de SPM kan de gevolgen niet beoordelen. In de komende tijd zal veel veranderen en daarbij speelt corona een heel belangrijke rol.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) merkt op dat niet alleen corona wordt genoemd, maar ZKA vraagt ook aandacht voor de doordeweekse bezettingen. Wat vindt de SPM daarvan?

SPM (Willems) kan op die vraag geen antwoord geven. Dit geldt waarschijnlijk voor alle hotels, maar misschien ook alleen voor kleine hotels of voor de vijfsterrenhotels. De SPM is van mening dat dit geen punt is om mee te nemen.

50PLUS (Bronckers) stelt per interruptie vast dat GroenLinks heeft aangegeven dat de later binnengekomen zienswijzen van de burgers mosterd na de maaltijd is. De fractie begrijpt die opmerking niet. Misschien refereert GroenLinks aan het peilvoorstel van januari 2020? Daarin is nadrukkelijk gezegd dat het akkoord gaan met het peilvoorstel geen enkele invloed heeft op een later besluit ten aanzien van het bestemmingsplan. Kan GroenLinks uitleggen waarom burgers dan nu te laat zouden zijn?

GroenLinks (Bolleman) legt uit dat het plan om daar een hotel te vestigen al minstens tien jaar oud is. Er is ook gevraagd aan bewoners om te reageren en de ambtenaren en de architect hebben met die inbreng keurig rekening gehouden. Daarom is het jammer dat dit pas de laatste week in het nieuws is gekomen en niet veel eerder. Daarom is dit mosterd na de maaltijd.

50PLUS (Bronckers) is van mening dat GroenLinks twee dingen zegt. GroenLinks vindt het jammer dat de burgers niet eerder zijn gekomen. Dat had inderdaad gekund, maar vanwege de actualiteit zijn zij nog met een visie gekomen. Volksvertegenwoordigers dienen burgers hierin serieus te nemen en die punten mee te nemen. Dit is immers pas de raadsronde en er is nog geen beslissing genomen.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) is geschrokken van de uitspraak van GroenLinks over dat burgers eerder hadden mogen komen omdat men al tien jaar weet dat daar een hotel wordt gevestigd. Partij Veilig Maastricht wil het graag omdraaien. Had het college niet veel eerder naar de burgers moeten gaan? Ligt de schuld niet bij het college of bij de raad?

GroenLinks (Bolleman) wil het college absoluut niet beschuldigen van enige onterechte zaken. Het is mosterd na de maaltijd, maar mensen hebben natuurlijk wel het recht om zienswijzen in te dienen. GroenLinks is van mening dat gekeken is naar wat de burgers willen en dat betekent ook dat anderen helaas buiten de boot zijn gevallen.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) is van mening dat het belangrijk is om eerst de feiten netjes op tafel te leggen. Groep Alexander Lurvink hoort deels zaken die de fractie graag wil rechtzetten. Het is niet juist wat GroenLinks zegt. Kent GroenLinks het artikel in De Limburger van augustus 2020 over deze casuïstiek?

GroenLinks (Bolleman) heeft misschien een artikel gemist over de wensen van burgers. Voor GroenLinks was dit laatste protest in ieder geval vrij nieuw. GroenLinks heeft nog een vraag voor wethouder Aarts. Wordt bij de uitvoering van het plan ook rekening gehouden met groen?

D66 (Barendse) is tevreden dat er nu eindelijk een plan ligt voor deze plek. Deze locatie schreeuwt al heel lang om een herontwikkeling. D66 is van mening dat de gemeente en de architect goed hebben gekeken naar de zienswijzen. Daar waar mogelijk heeft ook een bijstelling van de plannen plaatsgevonden. Uiteraard is niet iedereen tevreden en een onteigening is best heftig. D66 begrijpt dat, maar desondanks keurt de fractie het plan goed. D66 is wel bezorgd over de verkeerssituatie. De Wycker Brugstraat is een belangrijke fietsroute in Maastricht. De komst van het hotel zorgt voor meer verkeer, zowel qua auto's als qua laden en lossen. Hoe denkt de wethouder de veiligheid van de fietser, met name in de Wycker Brugstraat, te kunnen waarborgen?

PvdA (Borgignons) dankt voor de beantwoording van de technische vragen. De PvdA wenst ook dat de leefomgeving van de bewoners verbetert. De PvdA is geen voorstander van het uitbreiden van hotelkamers. Vanwege de veranderende marktomstandigheden is het ook duidelijk dat Maastricht niet zit te wachten op nog een viersterrenhotel. De conclusie van het ZKA-rapport is duidelijk: kijk met een kritische blik naar nieuwe initiatieven op de middellange termijn. Is de wethouder bereid om de plannen opnieuw te bekijken op basis van de conclusies van het ZKA-rapport? De PvdA is van mening dat een hotel in dit bestemmingsplan niet op zijn plaats is. De genoemde punten in het raadsbesluit stellen niets voor: 'het gehanteerde loyalty-programma, de

internationale marketing en het eigen reserveringssysteem van de internationale hotelketen.' Er komt hoogstens een sub-label van het genoemde merk. Wat is nu speciaal aan dit hotel?

Verder zijn de antwoorden over het financiële gedeelte van het raadsvoorstel (pagina 17) niet afdoende. Op deze manier tekent de raad een blanco cheque. De PvdA zal dat niet doen en vraagt op dit punt meer onderbouwing. Wordt de gemeente als private partij beter van deze transactie? Welke alternatieven heeft de wethouder voor de ontwikkeling van dit gebied? De PvdA denkt daarbij aan betaalbare duurzame woningen voor de middenklasse. Hoe kijkt de wethouder hiertegenaan? Ten slotte roept de PvdA alle fracties op om dit bestemmingsplan niet te steunen en de wethouder de opdracht te geven om met een aangepaste invulling te komen.

VVD (Beckers) is heel blij met dit bestemmingsplan, de daarbij behorende grondexploitatie en het verzoek aan de Kroon. Al meer dan twintig jaar wordt over plannen gesproken en over twee weken wordt eindelijk in de raad besloten of op die plek iets wordt ontwikkeld. De VVD prijst de moed van de investeerder om in deze turbulente tijden deze investering door te blijven zetten. Dat zou iedereen moeten waarderen. Hopelijk wordt Maastricht ook snel weer de stad waarvan iedereen zo graag geniet. De VVD is van mening dat in het zienswijzenrapport zeer adequaat en uitgebreid is gereageerd op de diverse zienswijzen. Met name de zienswijzen over de bouwvolumes en -hoogte zijn goed opgepakt en het doet deugd dat ten aanzien van de gevel- en nokhoogte een aantal aanpassingen zijn gedaan. De VVD is hierover positief. Het is vreemd dat partijen oproepen om het bestemmingsplan niet te steunen, want dat betekent dat de volgende tien, vijftien jaar weer helemaal niets gebeurt. De PvdA kan dat niet willen. De VVD vraagt aan de PvdA om met constructieve voorstellen te komen. De VVD kondigt aan in te stemmen met dit bestemmingsplan.

PvdA (Borgignons) merkt op dat de VVD vaker herhaalt dat andere partijen met constructieve oplossingen moeten komen. De PvdA is blij met de ontwikkelingen, maar de fractie is van mening dat op basis van het rapport en op basis van eerdere discussies geen plaats is voor een hotel. Niet op deze plek, maar ook nergens anders in Maastricht. Daarover zijn afspraken gemaakt. Verder heeft de PvdA ook uitgelegd dat er niets speciaals is aan dit hotel. De PvdA heeft de wethouder uitgenodigd om met een aangepaste invulling te komen en voorgesteld om te kiezen voor betaalbare duurzame woningen voor de middenklasse. Burgers willen graag hierover meepraten en dat hoeft geen tien jaar te duren. Het is onzinnig om te roepen dat dit veel vertraging gaat opleveren. Het is zeker de bedoeling om Maastricht en Wyck beter te maken. Het is dan ook jammer dat de VVD met deze opmerkingen komt.

VVD (Beckers) wil ook graag Maastricht en Wyck mooier maken. Het is echter niet juist dat in het rapport zou staan dat er in Maastricht geen ruimte voor hotelkamers zou zijn. Deze hotelkamers staan al heel lang in de plancapaciteit en vallen zelfs nog onder het vorige hotelbeleid. Daarnaast kunnen een paar woningen niet de grondexploitatie van € 4,6 miljoen financieren. Kan de PvdA dit uitleggen? Het eerlijke verhaal is dat men niet tegen dit bestemmingsplan moet stemmen indien men ontwikkelingen in Wyck wil.

PvdA (Borgignons) antwoordt dat in het ZKA-rapport wel degelijk deze bedenking staat. Daarnaast vraagt Partij Veilig Maastricht om te kijken naar de toeristische en de commerciële kant. In deze veranderende tijd geven ZKA en de Sahot een winstwaarschuwing af. Zij willen niet bouwen voor leegstand. De PvdA zou dat ook jammer vinden. Verder zijn er genoeg plannen die het mogelijk maken om een grondexploitatie met woningen rond te krijgen.

VVD (Beckers) vindt het stopzetten van alle investeringen als antwoord op een crisis niet verstandig. Het plan is al van voor de coronacrisis en zal hopelijk na de crisis gereed zijn. De VVD wil graag inzetten op investeerders die in Maastricht een hotel willen bouwen.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) wil per interruptie de PvdA graag bijstaan. Op de Boschstraat wordt bijvoorbeeld een vergelijkbaar hotel gerealiseerd. Partij Veilig Maastricht is van mening dat het plan met vijf jaar mag worden uitgesteld, indien burgers met het resultaat dan wel tevreden zouden zijn. Verder gaat ZKA ook in op zaken die niet coronagerelateerd zijn. Hoe denkt de VVD daarover?

VVD (Beckers) legt nogmaals uit dat deze kamers al in de harde plancapaciteit waren opgenomen. Deze kamers staan in het vorige hotelbeleid van tien jaar geleden. Het rapport zegt iets over kamers die daar bovenop komen.

SP (Schut) is niet overtuigd van de plannen. Bevordert dit plan de leefbaarheid van de buurt? Is de buurt het meeste gebaat met nog een hotel in combinatie met woningen of is het beter voor de cohesie van de buurt om in te zetten op woningen? De SP deelt op dit punt de mening van de PvdA. De leefbaarheid van de wijk komt in de zienswijzen vaker naar voren, met name ten aanzien van het verkeer en de veiligheid voor fietsers. Mogelijk

zou een raar gebruik van het nieuwe steegje ontstaan waarbij handhaving en drugsoverlast worden genoemd. Er worden hoekjes gebouwd die vergelijkbaar zijn met het Boschstraatkwartier en handhaving moet dit oplossen. Hiermee wordt echter een probleem gecreëerd. De handhaving staat immers onder (financiële) druk. Kan het college uitleggen hoe dit eventueel kan worden voorkomen? Denkt het college bijvoorbeeld aan hekken? Verder is de invulling van het plan met een hotelfunctie voor de SP een groot vraagteken. De SP sluit aan bij de geuite zorgen. Het ZKA-rapport waarschuwt ook voor de mogelijkheid dat de hotelfunctie niet goed benut zal worden. De SP is ook van mening dat dit concept geen echte aanvulling is op de huidige hotels. Kan de wethouder hierop ingaan? Ten slotte heeft de SP een vraag over het kostenoverzicht. In de beantwoording aan de PvdA staat dat de rechter uiteindelijk de hoogte van de schadeloosstelling bepaalt voor diegene die onteigend moet worden. De SP vraagt wie die schadeloosstelling betaalt. Is dat de gemeente of de projectontwikkelaar? Mede omdat een onteigening een heftige gebeurtenis is voor de persoon in kwestie, wil de SP zich er absoluut van vergewissen dat dit het beste plan is voor de buurt.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) merkt op dat medio juni 2020 een informatiesessie is gehouden waaraan circa vijftig omwonenden en belangstellenden hebben deelgenomen. Was dat een mededelingssessie of was dit burgerparticipatie? Verder sluit Partij Veilig Maastricht aan bij de opmerkingen van de PvdA. Schijnbaar is de grond al verkocht, voordat het eigendom is van de gemeente. Partij Veilig Maastricht vraagt of dit juist is. Wanneer keurt de raad in het algemeen onteigeningen goed? Geldt dit ook voor geldelijk gewin? Partij Veilig Maastricht is van mening dat onteigeningen alleen mogelijk zijn als het niet anders kan en niet omdat de gemeente daarmee geld wil verdienen.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) merkt per interruptie op dat het zienswijzenrapport 170 pagina's lang is. Is dat niet het bewijs dat er wel degelijk inspraak en ruimte voor burgerparticipatie was?

Partij Veilig Maastricht (Smeets) legt uit dat een zienswijze indienen geen burgerparticipatie is. Burgerparticipatie betekent dat burgers meegenomen worden in een proces. Begrijpt dit college de betekenis van burgerparticipatie? Bij ieder stuk ziet men namelijk dat burgerparticipatie niet of nauwelijks gebeurt en als het gebeurt, gebeurt dit achteraf.

PVV (Geurts) geeft de PvdA en Partij Veilig Maastricht een compliment voor hun betoog. Verder hoort de PVV van andere partijen dat veel te gemakkelijk wordt omgegaan met onteigeningen. Dit voelt aan als een heerszuchtige lust van de overheid om andermans eigendom af te pakken. De PVV is stellig tegen. In 1990 moest daar een straat komen, later ging het om een hotel en nu komt op die plek een parkeergarage. Een burger vraagt bijvoorbeeld of hij moet wijken voor een garage. Er wordt dus veel te gemakkelijk gesproken over onteigeningen. Dit riekt naar een autoritair systeem waarvan de PVV geen deel wil uitmaken. De PVV is daarom tegen het raadsvoorstel.

SAB (Martin) zal nog bezien of men nog vijf of tien jaar langer moet wachten. Dit in reactie op de VVD. Het bestemmingsplan staat momenteel wonen toe, maar bijna iedereen valt over het hotelplan. Hoe past dit hotel in de hotelnota? Voldoet dit geheel of maar gedeeltelijk aan de hotelnota? Verder gaat de reactie van D66 alleen over fietsers. Men wil graag dat de Stationsstraat en de Wycker Brugstraat de Ramblas wordt van Maastricht, maar alle bezoekers van het hotel moeten langs het kleine pleintje bij De Poshoorn. SAB is hierover bezorgd en vraagt of de wethouder ook een alternatief heeft om de Wycker Brugstraat te ontlasten. Verder is het prima dat COVID-19 wordt aangehaald. SAB heeft ook gehoord dat als de Einstein Telescoop niet naar Sicilië gaat, het hotel daarvan zou kunnen profiteren. Samen met het verwachte aantal toeristen is dit kijken in een glazen bol totdat men weer terug is in het echte normaal. Ten slotte vindt SAB de burgerparticipatie ook zeer belangrijk. In hoeverre heeft burgerparticipatie plaatsgevonden?

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt per interruptie of SAB het ZKA-rapport niet serieus neemt. Heel veel zaken zijn immers langetermijnvisies. In hoeverre is dit rapport belangrijk?

SAB (Martin) vindt elk rapport belangrijk. Het is alleen jammer dat dit rapport weer op het allerlaatste moment aan de stukken is toegevoegd. SAB wil graag weten in hoeverre dit hotel in de hotelnota past.

PvdA (Borgignons) begrijpt per interruptie dat SAB best wil wachten. De PvdA vindt het echter niet duidelijk waarop SAB wil wachten. Op 20 april moet immers een beslissing worden genomen.

SAB (Martin) heeft zich waarschijnlijk niet duidelijk uitgedrukt. SAB wil eigenlijk nergens op wachten. SAB bedoelt dat men moet wachten op de uiteindelijke gevolgen van de coronapandemie, het toewijzen van de Einstein Telescoop en de toeristen.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) begrijpt de redenering van SAB niet goed. Stelt SAB voor om de datum te verschuiven naar bijvoorbeeld 2025?

SAB (Martin) antwoordt ontkennend. De beslissing over het raadsvoorstel wordt op 20 april genomen. Het gaat echter om het afwachten van de ontwikkelingen; de gevolgen van de coronapandemie, het toewijzen van de Einstein Telescoop, het terugkeren van de toeristen en de ontwikkeling van Wyck. Men kan honderden zaken achterelkaar zetten en dat is dus in een glazen bol kijken.

50PLUS (Bronckers) ziet graag dat de leef- en woonomgeving in Wyck verbetert. De vraag is of dit moet zoals in het raadsvoorstel staat. De PvdA, Partij Veilig Maastricht en de SP hebben al veel vragen gesteld. 50PLUS sluit daarbij grotendeels aan. De fractie heeft nog een vraag over de financiële risico's. Welke financiële risico's loopt de gemeente als de raad niet instemt met het bestemmingsplan? Welke invloed heeft een negatieve uitspraak van de rechter? Wat gaat dit de burger kosten? Wat kost die onteigening? Willen we überhaupt onteigeningen? In De Limburger stond dat de oude smidse gesloopt wordt. Hoe kan dit al besloten zijn indien dit pand een archeologische waarde heeft? Is hiernaar onderzoek gedaan? De buurt heeft met name behoefte aan betaalbare woningen. De vraag is dus of er überhaupt behoefte bestaat aan een hotel. GroenLinks is echter van mening dat dit allemaal mosterd na de maaltijd is. De bewonersvereniging heeft blijkbaar innovatieve plannen, die de gemeente meer geld zullen opleveren dan de huidige plannen. Kent de wethouder deze plannen? Ten slotte is 50PLUS van mening dat nog veel water door de Maas zal stromen voordat over het hotel definitief een beslissing wordt genomen.

PvdA (Borgignons) vraagt per interruptie of 50PLUS voor of tegen het bestemmingsplan is.

50PLUS (Bronckers) acht het bestemmingsplan momenteel niet rijp voor besluitvorming.

Groep Gunther (Gunther) ziet geen noodzaak voor een uitbreiding van de hotelbranche op die plek. Het is wel logisch dat iets met het gebouw moet gebeuren, want het pand verpaupert. Niemand weet echter hoe de toekomst na corona eruit zal zien. Daarnaast vraagt de fractie zich ook af waarom de panden naast de Palace onteigend moeten worden. Het is meer een geldkwestie, dan een noodzaak tot slopen. GG ziet graag dat het gebied wordt ingevuld met sociale huurwoningen.

Groep Maassen (Maassen) vindt het van groot belang dat dit troosteloze stukje Maastricht wordt ontwikkeld. Het is in ieders belang dat Wyck mooier wordt en het is jammer dat het zo lang duurt. Een onteigeningsprocedure is inderdaad heel ingrijpend, maar vanuit het algemeen belang bezien kan men alleen maar instemmen met dit voorstel. Verder begrijpt de fractie dat collega's ongerust zijn over de situatie na corona en de verzaaiing van de hotelmarkt, maar Maastricht moet ambitieus en positief blijven. Groep Maassen is van mening dat een divers en gevarieerd hotelaanbod bij de toekomstplannen van de stad hoort. Dit ondersteunt de gezamenlijke visie. Groep Maassen wil de investeerder graag omarmen en de plannen mogen dan ook doorgaan.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) vraagt per interruptie aan Groep Maassen wanneer een onteigening noodzakelijk is. Is dat voor geldelijk gewin? Partij Veilig Maastricht is van mening dat geldelijk gewin nooit een reden kan zijn voor een onteigening.

Groep Maassen (Maassen) legt uit dat een onteigeningsprocedure inderdaad heel ingrijpend is. De verschillende belangen moeten goed tegen elkaar worden afgewogen. In dit geval zal wel degelijk een verzoek tot onteigening moeten worden gedaan. Een onteigeningsprocedure is met de nodige waarborgen omkleed en Groep Maassen heeft hierin alle vertrouwen.

PVV (Geurts) vraagt per interruptie of Groep Maassen de mening deelt dat dit een gevaarlijk precedent schept. Verder spreekt Groep Maassen over een toekomstvisie voor Wyck. De PVV stelt vast dat de toekomst nog nooit zo onzeker is geweest. Wat zou die visie zijn en op welke manier zou een onteigening binnen die visie passen om Wyck mooier te maken?

Groep Maassen (Maassen) denkt niet dat deze onteigening een gevaarlijk precedent schept. De procedures zijn zeer zorgvuldig. Verder betreurt Groep Maassen de conclusie dat het alleen om geldelijk gewin zou gaan. Dat is erg kort door de bocht. De procedure zou ook op niets uitdraaien als het alleen om geldelijk gewin zou gaan. Daarnaast lijkt het evident dat Wyck mooier wordt als dit terrein wordt ontwikkeld. De huidige staat van het terrein is immers geen visitekaartje voor de stad. Die mooie locatie verpaupert steeds meer.

PVV (Geurts) heeft niet gesproken over financieel gewin. Daarnaast is Groep Maassen blijkbaar van mening dat onteigening goed is om Wyck mooier te maken. Mooier maken blijft echter nog steeds vaag.

Groep Maassen (Maassen) denkt dat sprake is van een misverstand. De PVV legt een link tussen onteigening en Wyck mooier maken. Groep Maassen legt uit dat de onteigening deel uitmaakt van de plannen. De plannen van de ontwikkeling van de Palace zullen Wyck een stukje mooier maken en de onteigening is helaas daarvan een onderdeel. Groep Maassen is van mening dat het debat eerlijk moet worden gevoerd. Zaken moeten worden benoemd zoals ze zijn.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) geeft een compliment aan de PVV voor de zeer bevolgen bijdrage en de PvdA voor de nauwkeurigheid van de vragen, waardoor het ZKA-rapport is toegevoegd aan de stukken. Groep Alexander Lurvink heeft moeite met het raadsvoorstel. Groep Alexander Lurvink betreurt dat de raad zich moet buigen over een onteigening. Dit is een zeer zware maatregel waarbij niemand zich goed voelt. Er wordt gevraagd om namens het algemeen belang de veiligheid van het eigen individu te ontcrachten. De gemeente heeft het proces relatief goed gevoerd. Het aantal zienswijzen toont dit aan. Het gebied is inderdaad toe aan herbestemming en renovatie. Deze projectontwikkeling is ook al jaren gaande en de gemeente heeft daarover ook al afspraken gemaakt, waaraan men zich moet houden. Verder constateert Groep Alexander Lurvink dat er ook behoefte is aan een andere invulling. De gemeente heeft ook niet zoveel ruimte in bezit om aan die verschillende behoeftes tegemoet te komen. De kaders van het hotelbeleid en met name de ambiguïteit van de uitzonderingsclausule over de betekenis van een uniek concept, ondermijnen keer op keer de legitimiteit van het hotelbeleid. Het bestuur tolereert alsnog uitzonderingsgevallen die open staan voor interpretatie. Groep Alexander Lurvink verwerpt vanuit deze principiële benadering de schijn van wanbeleid. De vraag in dezen is wat het algemeen belang is. Dit wordt vaker bekeken vanuit een toegevoegde waarde. Is dat altijd een commerciële, economische waarde? Mist men niet de maatschappelijke en culturele waarde? Groep Alexander Lurvink betreurt in het raadsvoorstel dat de beperkte ruimte in de stad wordt besteed aan een invulling die het meeste geld oplevert. Daardoor laat men veel kansen liggen, met name bij de kenniseconomie en de internationalisering. Een paar weken geleden hebben twee befaamde architecten die zich bezighouden met herbestemming een internationale prijs gekregen. Het is aan de raad om te strijden voor de SDG's (Sustainable Development Goals).

De voorzitter moet helaas het betoog van Groep Alexander Lurvink afkappen vanwege een ruime overschrijding van de spreektijd.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) wil Groep Alexander Lurvink graag bijtreden. Partij Veilig Maastricht is van mening dat de vier minuten spreektijd te kort is voor dit belangrijke onderwerp en vraagt aan de raad om meer tijd ter beschikking te stellen.

De voorzitter vraagt of iemand tegen is.

GroenLinks (Bolleman) is tegen. Hierover zijn afspraken gemaakt en tijdens een ronde kunnen niet opeens de spelregels veranderen.

VVD (Beckers) is ook tegen dit ordevoorstel. Het standpunt van de VVD kon gemakkelijk binnen de spreektijd duidelijk worden gemaakt.

SPM (Willems) en **CDA** (Quaaden) zijn ook tegen dit ordevoorstel.

PvdA (Borgignons) steunt het ordevoorstel.

SP (Schut) heeft er geen moeite mee indien in de tweede termijn de totaliteit van vier minuten wordt overschreden, maar de eerste termijn moet beperkt blijven tot maximaal vier minuten. Daarmee hebben alle fracties een gelijk speelveld.

PVV (Geurts) en **SAB** (Martin) steunen het ordevoorstel.

50PLUS (Bronckers) is van mening dat iedere fractie in de tweede termijn nog zijn zegje mag doen.

LPM (Nuyts), **Groep Gunther** (Gunther) en **Groep Alexander Lurvink** (Lurvink) steunen het ordevoorstel.

Groep Maassen (Maassen) steunt ook het ordevoorstel. Wellicht is een nieuwe raadsronde nodig.

De voorzitter stelt vast dat een meerderheid voor een langere spreektijd is. De voorzitter geeft het woord aan Groep Alexander Lurvink.

LPM (Nuyts) vraagt of Groep Alexander Lurvink de bijdrage in de tweede termijn kan voortzetten.

De voorzitter geeft eerst het woord aan Groep Alexander Lurvink.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) is het eens met Partij Veilig Maastricht. Digitaal vergaderen neemt meer tijd in beslag dan fysiek vergaderen. Verder is de fractie benieuwd naar de reactie van de wethouder.

LPM (Nuyts) sluit bij de gemaakte opmerkingen aan. Bij de onteigening gaat het om een afweging van belangen. Zwaarwegende belangen kunnen zijn dat een huis moet wijken voor een belangrijke verkeersader of dat er een tekort is aan betaalbare woningen. Maastricht heeft echter geen tekort aan hotels. De LPM heeft vraagtekens bij deze onteigeningsprocedure. Verder werd het hotelbeleid vroeger afgestemd op de bezettingsgraad. Dit is losgelaten. Ondertussen zijn nog andere overnachtingsvormen erbij gekomen. Veel hotels zullen het loodje leggen indien nog meer hotels worden toegevoegd. De vraag is of dat verstandig is. Daarnaast krijgt corona een enorme nasleep. Is het dan wel verstandig om alsmat hotels toe te voegen? De leidraad voor de LPM is of de stad behoefte heeft aan deze ontwikkeling.

Wethouder Krabbendam gaat in op de vragen die niet over het hotelbeleid gaan. Wethouder Aarts zal die vragen beantwoorden.

Wethouder Aarts meldt dat hij om 18.30 uur naar een volgende ronde moet en vraagt of hij als eerste op de vragen mag ingaan.

Wethouder Krabbendam moet ook om 18.30 uur naar een volgende ronde. Het is prima als wethouder Aarts als eerste op de vragen ingaat.

Wethouder Aarts excuseert zich. Over het hotelbeleid is veel gezegd. Al heel lang wordt voor deze locatie over een hotel gesproken. In 2010 heeft voormalig wethouder Jacobs aan de Sahot daarover al een brief geschreven. De vraag is of de huidige hotelaanvraag voldoet aan het hotelbeleid en of COVID daarop invloed heeft. De wethouder bevestigt dat de hotelaanvraag voldoet aan het hotelbeleid. De raad heeft het hotelbeleid ook vastgesteld. Iedere twee jaar wordt gekeken naar hoeveel ruimte er in de markt is om nog extra hotels te kunnen toelaten. Daarbij wordt gekeken naar omzet van andere hotels, opbrengsten, mogelijkheden van groei, et cetera. Dit is recent gedaan in het ZKA-rapport, dat daarom pas zo laat is aangereikt. In het rapport wordt met alles rekening gehouden, zoals COVID en de doordeweekse bezettingen. Alles wegende is in het realistische scenario nog een marktruimte van 292 kamers. Er is al veel vastgestelde harde plancapaciteit, waaronder dit plan ook valt. Dit zijn plannen die al een toets hebben ondergaan. Indien die kamers eraf worden getrokken, blijven voor de komende jaren nog 96 kamers over.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) merkt per interruptie op dat men bij de studentenhuisvesting heeft gezien dat het opstellen van prognoses en het anticiperen op de daadwerkelijke groei heel moeilijk is, zeker op de lange termijn. In het ZKA-rapport ziet men een stijging, maar Groep Alexander Lurvink is van mening dat de achterliggende cijfers nog niet duidelijk genoeg zijn. Wat is bijvoorbeeld het aandeel van André Rieu bij die stijging? Verder is corona ook een grote vraag voor met name het zakelijke toerisme. Het stoort ook dat de invulling van een uniek concept gemakkelijk wordt losgelaten. Wanneer kan men verantwoord dat hieraan behoefte bestaat? Hoe kijkt de wethouder naar de toevoeging van nieuwe hotels in de laatste vijf jaar en de cri de coeur van de Sahot? Waar haalt de wethouder zijn zekerheid vandaan?

Wethouder Aarts legt uit dat de raad heeft vastgesteld hoe het college dit moet doen. De raad heeft daarover uitgebreid gediscussieerd. Het is juist dat een uniek concept aangetoond moet worden, waarbij men aantoont dat men minimaal 15% eigen klanten trekt vanwege dit concept. Dit wordt door deskundigen vastgesteld. De aanvrager moet daarover een rapport laten opmaken en dit wordt door een tweede deskundige, in dit geval ZKA getoetst. Daarnaast is er ook nog een aparte toets van de marktruimte die geschiedt om te kijken of het concept in die marktruimte past. De wethouder vertrouwt op het oordeel van die deskundigen. In het ZKA-rapport wordt geconcludeerd dat dit kan. Het is niet goed om het rapport op te vragen, te zien dat het kan en dan te zeggen 'we willen het niet'. Burgers kunnen zich immers hierop beroepen.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) wijst per interruptie op de ambiguïteit van de criteria van het hotelbeleid, over wanneer een concept vernieuwend genoeg is en alle onzekerheden in de economie. Hij vraagt of de wethouder van mening is dat de huidige criteria voor de raad voldoende zijn om de haalbaarheid te toetsen.

Wethouder Aarts antwoordt bevestigend. Dit is uitgebreid met alle voors en tegens in de raad besproken toen het beleid werd vastgesteld. De wethouder voert het beleid van de raad uit. Verder moeten leken niet de deskundigheid beoordelen. De deskundigen hebben met alle elementen rekening gehouden.

PvdA (Borgignons) merkt per interruptie op dat in het ZKA-rapport zowel positieve als negatieve zaken staan. Verder is het juist dat leken hierover geen oordeel moeten hebben, maar de Sahot is geen leek. De Sahot stelt vast dat de branche te maken heeft met krimp. Dat speelt niet alleen nu met corona, maar ook al eerder. Verder is de afspraak dat indien een hotel wordt toegevoegd, het hotelconcept vernieuwend moet zijn. Dit hotel heeft echter geen speciaal tintje. Daarnaast heeft de PvdA ook oog voor de zakelijke markt en de congressen die onder druk staan. De PvdA is van mening dat Wyck in deze discussie minder belangrijk is. De PvdA wil graag naar het nu en de toekomst kijken en het is te gemakkelijk om alleen de positieve zaken uit het ZKA-rapport te benoemen.

Wethouder Aarts doet dat niet. Het ZKA-rapport noemt positieve en negatieve punten en die worden samen gewogen. De wethouder verwijst naar de uitkomst van die wegingen. ZKA heeft uitvoerig (markt)onderzoek gedaan en alle statistieken opgevraagd. Men kan alles arbitrair maken, maar dit is de afspraak die met de raad is gemaakt. Op verzoek van de raad zijn de meest recente cijfers aangeleverd en daaruit blijkt dat dit hotel binnen de marktruimte valt. De wethouder is van mening dat dat men dit moet aanvaarden. Indien men dit niet doet, heeft de gemeente ook een juridisch probleem. De burger mag er immers op vertrouwen dat de gemeente haar beleid uitvoert.

Partij Veilig Maastricht (Smeets) sluit per interruptie aan bij de vragen van de PvdA. De wethouder speelt in op de emotie en noemt zekerheid en duidelijkheid. Hij benoemt echter geen minpunten. De emotie van de wethouder begint storend in de debatten te werken.

De voorzitter ziet vooral veel meningsverschillen.

SP (Schut) merkt per interruptie op dat de Sahot in de brief ingaat op het unieke concept. Daarover heeft de Sahot vragen gesteld. Kan de wethouder hierop gefundeerd reageren? Dat mag ook schriftelijk.

Wethouder Aarts antwoordt altijd met passie, maar wel met argumenten. Zijn emotie is ook niet negatief, maar dat is een kwestie van interpretatie. Verder heeft de raad al de argumenten ontvangen, want op alle zienswijzen is uitgebreid gereageerd. Daarnaast staat letterlijk in het rapport van de initiatiefnemer, evenals in de reactie van ZKA wat uniek is aan dit concept. In de laatste brief van de advocaat staat dat de marktcijfers niet actueel zijn. Die cijfers zijn nu aangeleverd en daaruit blijkt dat er wel degelijk marktruimte is. De wethouder maakt het niet mooier dan het is. Hij benoemt alle voors en tegens. De conclusie is dat er ruimte is voor 292 kamers, waarvan een groot deel al in de harde plancapaciteit is vastgelegd. Voor de toekomst blijven 96 kamers over.

SP (Schut) vraagt aan de wethouder om naar de conclusies in het ZKA-rapport te kijken. Daar staat dat de kamerbezetting in de afgelopen jaren licht daalde naar 64%. In het realistische scenario worden 292 kamers berekend op basis van een normbezetting van 67,5%. Hoe realistisch is het realistische scenario indien al een aantal jaren sprake is van een lagere kamerbezetting?

Wethouder Aarts citeert uit het ZKA-rapport: 'Rekenend met een normbezetting van 67,5% is het groeipotentieel voor de Maastrichtse hotelmarkt tot en met 2029 in het realistische scenario 292 kamers. In het pessimistische en het optimistische scenario respectievelijk 72 en 479. Maar we rekenen zoals afgesproken met uw raad met het realistische scenario.' De wethouder kan hiervan niet meer of minder maken.

SP (Schut) is van mening dat de wethouder de vraag niet beantwoordt.

De voorzitter wil graag na de interruptie van de LPM de eerste termijn van wethouder Aarts rond 18.30 uur afronden. Er wordt nog een tweede raadsronde ingepland.

LPM (Nuyts) merkt per interruptie op dat wethouder Aarts vroeger de rol van de Sahot zwaar liet wegen. De Sahot gaf dan aan dat er geen hotels bij mochten omdat de bezettingsgraad te laag is. Waarom wordt de opinie van de Sahot nu niet meer zo zwaar gewogen? Komt dit niet goed uit, omdat de grondverkoop tegen hoge prijzen belangrijker is geworden? Verder vindt de LPM het bijzondere concept ook discutabel. Op de Boschstraat is bijvoorbeeld een homohotel neergezet. De LPM heeft daarover vragen gesteld. Hoe gaat men dat immers controleren? Het is niet gepast om mensen te vragen naar hun geaardheid. Het antwoord was dat dit niet te controleren is, waarbij werd terugverwezen naar een deskundigenrapport. Een toetsing van de

uitwerking in de markt is dus eigenlijk niet mogelijk. Wat is de hardheid van het bijzondere concept? Het is tijd om dit te herzien.

Wethouder Aarts heeft altijd goed overleg gehad met de Sahot. Het beleid is mede met inbreng van de Sahot opgesteld en ook nog aangepast. Thans worden de Sahot-cijfers gehanteerd, naast de CBS-cijfers. Dit is het resultaat en dat heeft niets met de grondprijzen te maken. Deze marktruimte is in het algemeen berekend en niet voor een speciaal hotel. De LPM verwisselt hierbij twee zaken. De bijzonderheid van het concept is aangetoond in twee rapporten. Daarin staat helder uitgelegd dat Marriott een goede lobby heeft en een bepaald concept heeft dat internationale gasten kan aantrekken. Het tweede punt is een algemeen marktonderzoek naar de totale ruimte in Maastricht, waaruit dit resultaat gekomen. De Sahot heeft ondanks de betrokkenheid bij het beleid, al vaker bezwaar gemaakt en de gemeente heeft de meeste procedures gewonnen. De wethouder is van mening dat de rapporten goed in elkaar steken.

De voorzitter wil de vergadering graag schorsen. Het college zal de volgende keer verdergaan met de beantwoording van de eerste termijn.

Wethouder Krabbendam vraagt of het college ervan uit mag gaan dat de vragen aangaande het hotelbeleid in deze ronde naar volledigheid zijn beantwoord. Dat maakt namelijk uit of wethouder Aarts nog bij de volgende ronde dient aan te schuiven.

De voorzitter ziet mensen nee schudden. De voorzitter bedankt de aanwezigen en schorst de vergadering.

Verslag vergadering raadsronde raadzaal d.d. 13 april 2021

Verslag: Het Notuleercentrum

Vaststelling bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' en bijbehorende grondexploitatie

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Mertens
College: wethouder Aarts, wethouder Krabbendam
Griffie: mevrouw Heijboer (secretaris)
Ambtelijke de heer Cimmermans, de heer Rongen, de heer
ondersteuning: Verheijden

Fractievoordrers: Barendse (D66), Beckers (VVD), Bolleman (GroenLinks), Borgignons (PvdA), Bronckers (50PLUS), Garnier (Partij Veilig Maastricht), Geurts (PVV), Gunther (Groep Gunther), Philipsen (Groep Alexander Lurvink), Quaaden (CDA), Schulpen (SAB), Schut (SP), Willems (Senioren Partij Maastricht)

De **voorzitter** opent de vergadering en heet allen welkom. Deze raadsronde is een voortzetting van de eerdere ronde op 30 maart over het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' en bijbehorende grondexploitatie. In vervolg op de vaststelling door de raad dient voor de uitvoering van de bestemming het eigendom van een derde te worden verkregen. De raad wordt daarom gevraagd een besluit te nemen om de Kroon te verzoeken tot aanwijzing van het eigendom van deze derde ter onteigening en dat vervolgens aan de Kroon voor te dragen. Bij deze voortzetting komt eerst de beantwoording in eerste termijn van wethouder Krabbendam aan bod.

Eerste termijn

Wethouder Krabbendam gaat eerst in op de vraag van SPM of er een alternatief plan is als de rechter bepaalt dat onteigening niet door kan gaan. Het komen tot onteigening is een ontbindende voorwaarde in de overeenkomst met de initiatiefnemer van het plan. Het college verwacht dat de onteigening door zal gaan. Het is echter aan de rechter daarover te beslissen. Als dat onverwachts niet het geval is, kan het college appel instellen. Als dat niet slaagt, kan het plan geen doorgang vinden. Het is onzeker of de initiatiefnemer in dat geval met een alternatief plan komt. GroenLinks wilde weten of in het plan met groen rekening gehouden wordt. In de huidige situatie is er nauwelijks groen in het plangebied. De zeven geplande woningen krijgen alle een tuin. De eigenaren kunnen deze naar eigen inzicht inrichten. Tussen de woningen en de nieuwe binnenstraat komen op het openbare terrein hagen te staan. Vergroening om het gebied heen valt niet onder dit plan. D66 en SAB stelden vragen over het verkeer. Het college neemt zorgen over toenemend verkeer van omwonenden zeer serieus. Verkeersdeskundigen hebben de bestaande en toekomstige situatie helder in kaart gebracht. In het gebied zal het drukker worden, maar dat zal niet leiden tot onveiligere situaties, bijvoorbeeld voor fietsers in de Wycker Brugstraat en de Lage Barakken. Dat deel van de Lage Barakken is eenrichtingsverkeer. Dat heeft een gunstig effect op in- en uitrijden. Berekeningen hebben uitgewezen dat er sprake zal zijn van 186 verkeersbewegingen per etmaal. Onderdelen van de ontwikkelingen zullen echter een aanvullend gunstig effect hebben op het verkeer. Zo worden hotelgasten gestimuleerd om fietsen te lenen en komen parkeerplaatsen op het binnenplein te vervallen. Die beide ingrepen zijn nog niet meegenomen in de berekening. Voor laden en lossen is al een zone ingericht in de Lage Barakken, nabij de Wycker Brugstraat, zoals vermeld in het raadsvoorstel. De PvdA vond het financiële overzicht bij het raadsvoorstel onvoldoende duidelijk. Het overzicht geeft inzicht op hoofdlijnen. De gedetailleerde cijfers zijn vertrouwelijk, aangezien bepaalde werken nog door de gemeente aanbesteed moeten worden. Een uitgebreider overzicht kan vertrouwelijk worden ingezien en raadsleden kunnen daarbij ook om uitleg vragen. De PvdA vroeg naar de mogelijkheid om betaalbare woningen voor de middenklasse te bouwen in het plangebied. Nieuwe initiatieven voor woningbouw worden altijd getoetst aan het woonbeleid. Toen deze plannen werden ingediend, was de stedelijke herprogrammering aan de orde. Het woonbeleid is destijds aangepast en liet niet meer woningen toe. Dat kader was hard. De initiatiefnemer diende vervolgens een aanvulling op zijn plan in, met een hotel en hotelappartementen. Daarvoor is Marriott als partner aangetrokken, en ook is een exploitant in beeld. Het proces om daartoe te komen is niet eenvoudig geweest. Het zou een kwestie van onbetrouwbaar bestuur zijn om hierop terug te komen. De ontwikkelaar mag nu uitgaan van de lijn die was ingezet. Wijziging zou leiden tot vertraging en een mogelijke claim. Het plan voorziet overigens in een mix van functies. Dat programma past in de omgeving. De zeven woningen hebben een bovengemiddelde kwaliteit, maar ook dat past bij de locatie. Sociale woningbouw op deze plek is niet

haalbaar. Daar is door een ontwikkelaar geen businesscase voor te maken. Dat bepaalt mede het positieve oordeel over het plan. De SP uitte zorgen over overlast in het 'steegje', bijvoorbeeld door drugsgebruik. Het steegje is echter een binnenstraat, bedoeld voor fietsers en voetgangers. Dat past binnen de uitstraling van de binnenstad. Het college verwacht geen overlast op deze plek, mede door een bepaalde mate van sociale controle. Als zich die toch voordoet, zal daarop worden gehandhaafd. De SP stelde ook vragen over de hoogte van de schadeloosstelling. Het is aan de rechter om die te bepalen. De rechter laat zich daarbij leiden door onafhankelijke taxaties door deskundigen. In de grondexploitatie zijn daarvoor kosten opgenomen. Partij Veilig Maastricht stelt dat ze geen onteigening wil voor geldelijk gewin. Daarvan is hier geenszins sprake. De gemeente verdient niet op dit plan, maar bereikt wel een opwaardering van dit gebied. De gemeente heeft veel geïnvesteerd in het projectleiderschap en de procedure. De PVV vraagt zich af of niet te gemakkelijk tot onteigening wordt overgegaan. De wethouder zegt dat onteigening ingrijpend is en dat daar niet snel toe over wordt gegaan. Liever zou de gemeente in overleg met de eigenaar tot afspraken komen. Dat is niet gelukt. In dit geval kan het plan geen vorm krijgen zonder onteigening. De raad wordt in deze vergadering niet gevraagd om te besluiten tot onteigening, maar het verzoek daartoe ter beoordeling voor te leggen aan de Kroon. Ondertussen blijft het college pogingen doen om met de eigenaar in gesprek te komen ter voorkoming van onteigening. SAB vroeg in hoeverre burgerparticipatie heeft plaatsgevonden. De inhoud van het plan is grotendeels al bekend sinds 2010, inclusief het hotel. Projectleiders hebben regelmatig overleg gevoerd met de omwonenden. Helaas is in die overleggen geen algemene overeenstemming ontstaan. De normale bestemmingsplanprocedure is gevolgd, inclusief een buurtbrede informatiesessie en de mogelijkheid tot inspraak. Er zijn 21 zienswijzen ingediend. In overleg met de stedenbouwkundige, ontwikkelaar en architecten zijn daarop enkele wijzigingen doorgevoerd. Vaststelling van het bestemmingsplan door de raad is een ontbindende voorwaarde in de overeenkomst, voor zowel de gemeente als de ontwikkelaar. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is de gemeente geen betrouwbare partner. De ontwikkelaar zal dan mogelijk een claim indienen. Er zijn ook risico's van imagoschade van de gemeente jegens andere ontwikkelaars. Bovendien kan men zich afvragen of er een alternatief is. Het niet vaststellen van het bestemmingsplan leidt ook tot vertraging van de ontwikkeling van het gebied. De gemeente heeft op diverse manieren geïnvesteerd in het plan. Niet instemmen maakt dat die kosten vergeefs zijn geweest en dat ze opnieuw gemaakt moeten worden. Vertraging leidt tot doorlopende kosten voor beheer van de gemeentelijke eigendommen en rentekosten over de boekwaarde. 50PLUS stelde vragen over de oude smidse. Het gebouw van de smidse is geen rijks- noch een gemeentelijk monument. Het heeft geen bijzondere stedenbouwkundige of ruimtelijke betekenis. Weinig herinnert nog aan de voormalige bedrijfsactiviteiten. Er wordt wel degelijk rekening gehouden met andere monumentale waarden in het gebied. Ze blijven gehandhaafd en vormen deel van het plan.

Tweede termijn

CDA (Quaaden) blijft bij het standpunt als verwoord in de eerste termijn. Het voorstel is rijp voor besluitvorming, maar niet als hamerstuk.

SPM (Willems) vindt het voorstel rijp voor besluitvorming, maar niet als hamerstuk.

GroenLinks (Bolleman) vraagt of het mogelijk is om bij alle werkzaamheden die toch plaatsvinden ook een nieuw plan voor het groen mee te nemen. Wij Wyck uitte recent nog veel kritiek op het plan. Zo stelde men onder meer dat het onderzoek naar de hotelmarkt niet correct is uitgevoerd, dat de bewoners de inspraakprocedure niet als zodanig hebben ervaren, dat de gemeente niet zonder financiële gevolgen onder de koop uit kan, en dat er gemeenschapsgrond verloren gaat. Het voorstel is rijp voor besluitvorming. Spreker wil het echter nog in de fractie bespreken.

D66 (Barendse) heeft nog steeds zorgen over de toename van het verkeer. Dat wordt nog in de fractie besproken. Wellicht leidt dat tot een motie. Het stuk is rijp voor besluitvorming, maar niet als hamerstuk.

PvdA (Borgignons) merkt op dat de 45 extra hotelappartementen niet eerder in de vergunningen naar voren zijn gekomen. Ze zouden bedoeld zijn voor de zakelijke markt, maar die zal er in de komende jaren niet zijn. Vraag is ook waarom hiervoor een hotelvergunning nodig zou zijn. De toeristensector zal zich herstellen, maar de zakelijke markt is een knelpunt. De ruimte in de markt lijkt al te zijn ingenomen door het nieuwe hotel aan de Bosstraat. Het voorstel is niet rijp voor besluitvorming.

VVD (Beckers) is groot voorstander van het plan. Onderzoeken wijzen uit dat er genoeg ruimte is voor nog een hotel. D66 overweegt een motie over de verkeerssituatie. De VVD vraagt zich af hoe dat in verhouding staat tot de verkeersstudie in Wyck. Voor de VVD had het voorstel als hamerstuk behandeld kunnen worden.

D66 (Barendse) zegt dat tijdens de eerste behandeling van het raadsvoorstel nog niets bekend was uit de verkeersstudie. D66 zal daarmee rekening houden in de motie.

SP (Schut) vindt het vreemd dat de gemeente een onbetrouwbare overheid zou zijn als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Het is immers de raad die daarover gaat, nadat het college het plan heeft voorbereid. Een alternatief plan voor sociale woningbouw is wellicht niet haalbaar, maar vraag is of het college ook de middensector ook heeft overwogen. SP vindt het voorstel niet rijp voor besluitvorming. Er is nog te veel onduidelijk over de hotelmarkt.

VVD (Beckers) denkt dat, als alles erop wijst dat het bestemmingsplan passend is, dat wel degelijk kan betekenen dat de gemeente zich een onbetrouwbare partner toont. Ook bij de Raad van State is een meer degelijke onderbouwing nodig bij het verwerpen van het plan. Uit de stukken blijkt dat er ruimte is voor nog een hotel.

SP (Schut) zegt dat het plan onder meer niet past in het hotelbeleid. De combinatie met onteigening roept eveneens vragen op. Dat tezamen kan genoeg redenen zijn om nee te zeggen tegen het voorstel.

PvdA (Borgignons) zegt dat er ook een rapport is waarin staat dat er geen ruimte is voor 'dergelijke' hotels. Aan het hotelconcept dat nu wordt voorgesteld, is niets uniek.

VVD (Beckers) trekt een andere conclusie uit het rapport. Hij is het niet met de PvdA eens.

PVM (Garnier) vindt dat het college een gebrek heeft aan realiteitszin en visie, of aan een moreel kompas. Volgens plan zal een seniore burger van Maastricht onteigend worden. Op papier worden zaken verkocht die nog niet eens in gemeentelijk bezit zijn. Rapporten over het aantal hotelgasten geven een te rooskleurige voorstelling van zaken. De claim dat het Marriott onderscheidend is, is onvoldoende. Burgerparticipatie heeft in het proces te weinig vorm gekregen. Het plan is een 'quick win' en is niet het best mogelijke op deze plek.

VVD (Beckers) vraagt aan PVM wat er zou gebeuren als het plan wordt afgewezen. Het is goed mogelijk dat geen enkele investeerder dan nog wil instappen.

PVM (Garnier) kan niet voorspellen wat er in zo'n geval gebeurt. Het voorstel is niet rijp voor besluitvorming.

Groep Alexander Lurvink (Philipsen) denkt dat projectontwikkelaars niet naar sentiment kijken, maar slechts naar geld.

VVD (Beckers) denkt dat investeerders hierin wel degelijk afwegingen zullen maken. De huidige investeerder heeft flink veel kosten gemaakt. Dat zal zeker meespelen in een volgend besluit om al dan niet te participeren.

PVV (Geurts) vindt dat het plan de onteigening niet rechtvaardigt. PVV is tegen het plan en tegen onteigening. Het voorstel is rijp voor besluitvorming.

SAB (Schulpen) maakt zich net als D66 zorgen over de verkeersintensiteit in het gebied. Het voorstel is rijp voor besluitvorming, maar niet als hamerstuk.

50PLUS (Bronckers) heeft alle bijdragen van burgers tot zich genomen, ook burgers die op een laat moment reageerden. Een burger noemt dat de gemeente na bekendmaking en inzage nog aanpassingen aan het plan heeft gedaan. Als dat zo is, is de gemeente daarmee geen betrouwbare partner. 50PLUS vraagt het college het raadsvoorstel in te trekken en met een beter voorstel te komen.

Groep Gunther (Gunther) gelooft niet dat het nieuwe hotel een toevoeging aan het aanbod in Maastricht zal zijn. De onteigening is niet gepast. Het voorstel is rijp voor besluitvorming, maar niet als hamerstuk.

Groep Alexander Lurvink (Philipsen) hoorde de wethouder zeggen dat de raad niet het besluit tot onteigening neemt. Dat is onjuist. De raad besluit om een aanvraag tot onteigening naar de Kroon te sturen. Daarmee beslist de raad in het voortraject wel degelijk over onteigening. De raad wordt daarmee gevraagd een burger zijn huis af te nemen. Het schaarse gebied dat nog in handen is van de gemeente kan beter worden ingezet ten behoeve van de kenniseconomie in Maastricht. De stad heeft nog niet alle functies in huis om kenniswerkers aan zich te binden. In het project weegt het algemeen belang niet op tegen het eigendomsrecht van de bewoner. Het voorstel is niet rijp voor besluitvorming.

Wethouder Aarts zegt dat een deel van de discussie uit de tweede termijn reeds eerder gevoerd is. Het college voert het beleid uit dat de raad heeft vastgesteld. In dat beleid is weergegeven hoe de behoefte aan hotels moet worden vastgesteld. Om de twee jaar wordt gekeken of de behoefte nog actueel is. Dat is ook nu gedaan. Het onderzoek is zeer uitgebreid. De uitgangspunten daarvoor zijn onder meer door SAHOT zelf in het verleden meegegeven. Palace Wyck is een label van Marriott. Op die basis is gekeken of er marktruimte is. Daar is volgens deskundigen aan voldaan. Er zijn twee rapporten die dat bevestigen: die van de aanvrager en die van de gemeente. Daarna is nog eens een uitgebreid marktonderzoek gedaan, onder meer kijkend naar toekomstige ontwikkelingen.

PvdA (Borgignons) zegt dat juist is gebleken dat de zakelijke markt in de komende jaren zal achterblijven. Er wordt op deze plek gebouwd voor leegstand.

Wethouder Aarts zegt dat de onderzoekers tot een eindconclusie komen op basis van een veelheid aan aspecten. Het heeft geen zin slechts een deel uit het onderzoek te citeren. Er is ruimte voor 292 nieuwe hotelkamers, waarvan er 196 zijn gereserveerd als harde plancapaciteit. Geen enkele ondernemer zal willen bouwen voor leegstand. Ook deze ondernemer gelooft in de potentie van het plan. Er is geen reden om te twijfelen aan het deskundigenrapport.

SP (Schut) vraagt wat de wethouder vindt van de cijfers die worden genoemd in de laatste reactie van Wij Wyck. Zij stellen dat gerekend is op basis van een verkeerde normbezetting van 67,5%, in plaats van 64%.

Wethouder Aarts zegt dat ZKA niet terugkijkt, maar vooruitkijkt naar 2029. Het berekent de marktruimte en de bezettingsverwachting op dat moment. Bovendien floreerde de hotelbranche in Maastricht voor de coronatijd.

Wethouder Krabbendam heeft al eerder opgemerkt dat binnen het plan wel degelijk sprake is van een toename van groen. De straten om het plangebied heen worden niet groener, maar ze vallen evenmin onder het plan. Als reconstructie van die straten aan de orde is, kan groen daarin worden meegenomen. Op de laatste inbreng van Wij Wyck is het college grotendeels al in eerdere antwoorden uitgebreid ingegaan. Alternatieve uitgewerkte plannen zijn er vooralsnog niet; de alternatieven zijn slechts ideeën. In elk alternatief moet rekening worden gehouden met de totale investering die daarmee gemoeid is. De totale investering voor het voorliggende plan bedraagt € 30 tot € 50 miljoen. De investering van de gemeente daarbij is aanzienlijk, zeker gezien de onzekerheden die deze tijd meebrengt. De verkeersstudie naar het stationsgebied gaat onder meer over de Wycker Brugstraat en bevat ook plannen voor die straat. Dat is echter een proces dat losstaat van het voorliggende raadsvoorstel. Het autoluw maken van de straat komt terug in de omgevingsvisie en krijgt vorm in overleg met inwoners en ondernemers. De SP merkte op dat de raad het laatste woord heeft wat betreft het bestemmingsplan. Daarbij zij echter opgemerkt dat het plan al een lang proces heeft doorgemaakt en dat de raad daarin al diverse boodschappen heeft meegegeven. Zo is de woningbouwprogrammering door de raad vastgesteld. Dat geldt ook voor het hotelbeleid. Het plan volgt op diverse raadsbesluiten en beleidsstukken. Ook zijn er informatiemomenten geweest van college richting raad. Op die momenten zijn er geen signalen gekomen dat het college op het verkeerde spoor zou zitten. Daarmee is het voorstel een voortvloeisel van een uitgebreid voorafgaand proces.

SP (Schut) zegt dat het aan de raad is zich uit te spreken over de vraag wat goed is voor Wyck. Het is de SP bekend welk proces doorlopen is, maar pas op dit moment wordt een finaal besluit genomen. Juist nu moet de raad zich uitspreken en scherp blijven in zijn oordeel.

Wethouder Krabbendam herhaalt dat het voorstel een voortvloeisel is van eerder vastgesteld beleid. Het is niet betrouwbaar en ook niet uit te leggen als een overheid daarvan in de finale besluitvorming afwijkt. Eventueel kan de raad op een ander moment besluiten het beleid aan te passen.

PvdA (Borgignons) merkt op dat in het hotelbeleid wordt gesteld dat uitbreiding gericht moet zijn op speciale doelgroepen. Daarvan lijkt in dit plan geen sprake. Daarom vraagt de PvdA het college om het voorstel terug te nemen en het te verbeteren.

SP (Schut) zegt dat de onteigening een zwaarwegend en ingrijpend element is in het uiteindelijke plan. Dat element maakt dat een uitgebreide bespreking nodig is.

Wethouder Krabbendam bestrijdt dat niet. Het is goed dat de raad daarin zorgvuldige afwegingen maakt. Iets anders is het om nu uit te spreken dat het beter zou zijn op deze plek woningen te bouwen. Op dat punt nu een heel ander oordeel uit te spreken is onverantwoord gezien het doorlopen proces. Het college wil nog steeds liefst dat onteigening kan worden voorkomen. Het is echter waarschijnlijk aan de rechter om zich daarover uit te spreken.

spreken. De SP vroeg of gekeken is naar andere vormen van woningbouw. Dat is niet het geval. De woonprogrammering van destijds liet in het geheel geen ruimte voor extra woningen, zodat hier niet naar is gekeken. Met 50PLUS is de wethouder het eens dat iedere inbreng van burgers waardevol is. Dat wil echter niet zeggen dat die inbreng altijd leidt tot aanpassing van plannen. Terinzagelegging heeft geleid tot zienswijzen, die vervolgens hebben geleid tot aanpassing van het plan. Aanpassing gebeurde in die volgorde en volgens de vaste procedure. De raad heeft in de stukken kunnen zien op welke manier aan zienswijzen tegemoet is gekomen. Het is belangrijk dat de gemeente zich een betrouwbare partner toont richting zowel inwoners als ondernemers. Juist daarvoor is de zienswijzprocedure bedoeld. Het college is van mening dat het plan een verbetering is voor inwoners en ondernemers, en zeker voor huiseigenaren in het gebied. Het plan is het sluitstuk van een zorgvuldig doorlopen proces. Het bedenken van alternatieven voor het gebied, zoals Groep Alexander Lurvink deed, is op dit moment niet meer opportuun.

GroenLinks (Bolleman) acht het voorstel rijp voor besluitvorming, gezien de beantwoording in tweede termijn.

De **voorzitter** constateert dat vier of vijf fracties hebben uitgesproken dat zij het voorstel niet rijp achten voor besluitvorming. In het presidium wordt besproken of het in de raadsvergadering behandeld wordt.

De **voorzitter** sluit de vergadering.