



> 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  
stand van zaken plan Palace/Wyck

DATUM  
11 januari 2023  
Verz. 16 januari 2023

BIJLAGEN  
Plantekening Palace

BEHANDELD DOOR  
PCM (Peter) Rongen

TELEFOONNUMMER  
043 350 4663

ONZE REFERENTIE  
2023.00133

E-MAILADRES  
Peter.Rongen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Vooruitlopend op het raadsvoorstel tot het nemen van een zogenaamd herstelbesluit met betrekking tot het eerder door u op 20 april 2021 vastgestelde bestemmingsplan Palace/Wyck e.o. informeer ik u via deze Raadsinformatiebrief over de stand van zaken van het plan Palace in het stadsdeel Wyck. Het is een uitgebreide informatiebrief waarbij de eerder door uw raad genomen besluiten in dit dossier kort worden aangehaald en waarin wordt ingegaan op het herstelbesluit. Ook het onderdeel onteigening en het vervolg komen aan de orde.

### ***Voorgeschiedenis***

Het plan Palace in Wyck is een langlopend dossier. De voormalige cinema Palace aan de Lage Barakken staat al jarenlang leeg en de omliggende gemeentelijke panden worden reeds geruime tijd beheert via leegstandsbeheer. Eén pand binnen het plangebied, gelegen aan de Bourgognestraat, is niet in eigendom van de gemeente of ontwikkelaar. Hierover geef ik u later in deze brief meer informatie.

Het betreffende gebied in Wyck heeft een matige tot slechte ruimtelijke uitstraling en vraagt als het ware om upgradation. Om (eindelijk) tot ontwikkeling te kunnen komen, heeft uw raad in februari 2020 ingestemd met de verkoop van de gemeentelijke panden en percelen aan ontwikkelaar 2Rocks. De formele verkoop vindt plaats nadat het bouwterrein door de gemeente in bouwrijpe staat is opgeleverd. In opdracht van de ontwikkelaar heeft Wiel Arets Architecten een plan uitgewerkt met een hotel, een onderliggende parkeergarage en zeven stadswoningen. Tussen de nieuwe gebouwen wordt een openbare wandelroute met binnenstadinrichting gerealiseerd. Het is de bedoeling dat dit plan het gebied een kwaliteitsimpuls geeft. Ter oriëntatie en om een beeld van het plan te krijgen, is een plantekening aan deze brief toegevoegd.

Na uw besluit tot verkoop is in april 2020 de verkoopovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar getekend. Met uw raad is afgesproken dat het bouwrijp maken (o.a. slopen en bodemsanering) pas wordt uitgevoerd zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. In dat kader heeft uw raad op 20 april 2021 het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. vastgesteld. Tegen dit raadsbesluit zijn in 2021 zes beroepen ingediend<sup>1</sup> bij de Raad van State (RvS). Eén beroep is inmiddels ingetrokken.

<sup>1</sup> Items die met regelmaat terugkomen in de beroepen zijn: Er wordt gevreesd voor permanente bewoning van de hotelappartementen. Daarnaast is er onduidelijkheid over het begrip familiekamers en dat in relatie tot het aantal hotelkamers. Er zijn bedenkingen bij een planregel m.b.t. de hotelfunctie waarbij een koppeling is gemaakt met het gemeentelijk hotelbeleid, een zogenaamde dynamische verwijzing en diverse onderzoeken worden aangehaald.



DATUM  
11 januari 2023

In december 2021 is het door de gemeente opgestelde verweerschrift (gemeentelijke reactie op de beroepen) toegestuurd aan de RvS.

### **Het herstelbesluit**

Mede naar aanleiding van de ingediende beroepen en het door de gemeente opgestelde verweerschrift is volgens de gemeentelijke juristen gebleken dat in het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan bepaalde planregels niet volledig correct zijn geformuleerd, hetgeen kan leiden tot onduidelijkheid. Deze bevindingen zijn gecheckt en bevestigd door de stadsadvocaat. Enkele vastgestelde bestemmingsplanregels zijn dus niet (helemaal) correct. Hiermee bestaat het risico dat de RvS het besluit van uw raad vernietigt of via een tussenuitspraak de opdracht geeft om uw besluit alsnog te repareren.

Met deze wetenschap en omdat er nog geen zitting bij de RvS is gepland, geeft dit de mogelijkheid om als raad (actief) een zogenaamd herstelbesluit te nemen. De juristen van de gemeente adviseren om dit besluit aan uw raad voor te leggen en vervolgens de RvS hierover te informeren. Het voorstel tot het nemen van dit herstelbesluit zal in februari 2023 aan uw raad worden voorgelegd. Wij hebben de RvS inmiddels verzocht om bij het inplannen van de zittingsdatum hiermee rekening te houden.

Het gaat overigens niet om een inhoudelijke planaanpassing. Er is geen sprake van meer bouwvolume of een verruiming van het programma. Het gaat om aanpassingen in het bestemmingsplan die technisch van aard zijn en die betrekking hebben op de belangrijkste onderwerpen in de beroepen (zie voetnoot 1).

Een bijlage met daarin een overzicht van de voorgestelde planaanpassingen zal onderdeel zijn van het betreffende raadsvoorstel dat komende maand aan uw raad wordt voorgelegd. In het voorstel wordt ook uitgelegd waarom we bepaalde aanpassingen doorvoeren.

### **Vervolg**

De eerstvolgende stap om tot ontwikkeling te kunnen komen betreft dus het herstelbesluit. Indien uw raad hiermee instemt, zal dit besluit met de bijlagen worden toegestuurd aan de RvS. Naar verwachting zal de zitting bij de RvS dan binnen afzienbare tijd plaatsvinden. Aansluitend volgt de uitspraak door de RvS, meestal binnen zes weken. Dan vernemen we of het bestemmingsplan onherroepelijk is of niet.

Uitgaande van een onherroepelijk bestemmingsplan wordt momenteel de sloop en bodemsanering van het plangebied (bouwrijp maken) voorbereid. Het is de bedoeling om na uitkomst van de procedures te kunnen starten met het bouwrijp maken. Daarna volgt de ontwikkelaar met het realiseren van het plan. Uiteraard houd ik u en ook de omwonenden op de hoogte zodra er iets wezenlijks valt te melden.

### **Onteigening**

Er speelt verder nog een onteigening die onlosmakelijk verbonden blijft met de uitvoering van het bestemmingplan. Helaas is er nog geen overeenstemming bereikt met de betreffende eigenaar over aankoop. Wel zijn we inmiddels in overleg met een door de eigenaar ingeschakelde advocaat. Deze heeft aangegeven de uitkomst van de RvS af te wachten en aan de hand daarvan te bepalen of de eigenaar de onderhandelingen met de gemeente aangaat.

Voor wat betreft het onteigeningsdossier kan verder gemeld worden dat, op uw verzoek, het voornemen tot onteigening is beoordeeld door de Kroon. Er is getoetst of aan de criteria wordt voldaan om het pand formeel te mogen onteigenen mocht dit uiteindelijk nodig zijn. Hiervoor heeft er onder andere een hoorzitting plaatsgevonden met de betreffende partijen en medewerkers van de Kroon. Uiteindelijk heeft dit in februari 2022 geleid tot het besluit van de Kroon tot aanwijzing van het betreffende pand ter onteigening krachtens artikel 78 van de Onteigeningswet. Dit betreft een zogenaamd Koninklijk Besluit (KB). De RvS heeft een afschrift van dit besluit ontvangen.



DATUM  
11 januari 2023

*Wat houdt dit concreet in en hoe gaat het verder?*

Zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan én er alsnog geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt, kan de betreffende eigenaar op grond van het eerdergenoemde Koninklijk Besluit worden gedagvaard bij de Rechtbank in Maastricht. De rechter in Maastricht beoordeelt het gehele proces en komt dan uiteindelijk tot een conclusie en uitspraak. Tegen deze uitspraak is geen beroep meer mogelijk. Uiteraard proberen we er alsnog in gezamenlijk overleg uit te komen en de gang naar de rechter te voorkomen. Maar dit hangt dus mede af van de uitspraak van de RvS en hoe de eigenaar daarop reageert en handelt.

Afsluitend wil ik benadrukken, dat met het herstelbesluit dat wordt voorbereid wordt beoogd om in belangrijke mate tegemoet te komen aan de ingediende beroepen. Daarnaast draagt het besluit bij om tot een onherroepelijk planologisch kader en uiteindelijk tot ontwikkeling van de Palace-locatie te kunnen komen.

Ik ga ervan uit u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd. Ik wijs u tevens graag op de beantwoording van de schriftelijke vragen die door de fracties van de PvdA en CDA zijn gesteld inzake het herstelbesluit. Deze worden tegelijkertijd met deze raadsinformatiebrief aan uw raad aangeboden.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens  
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

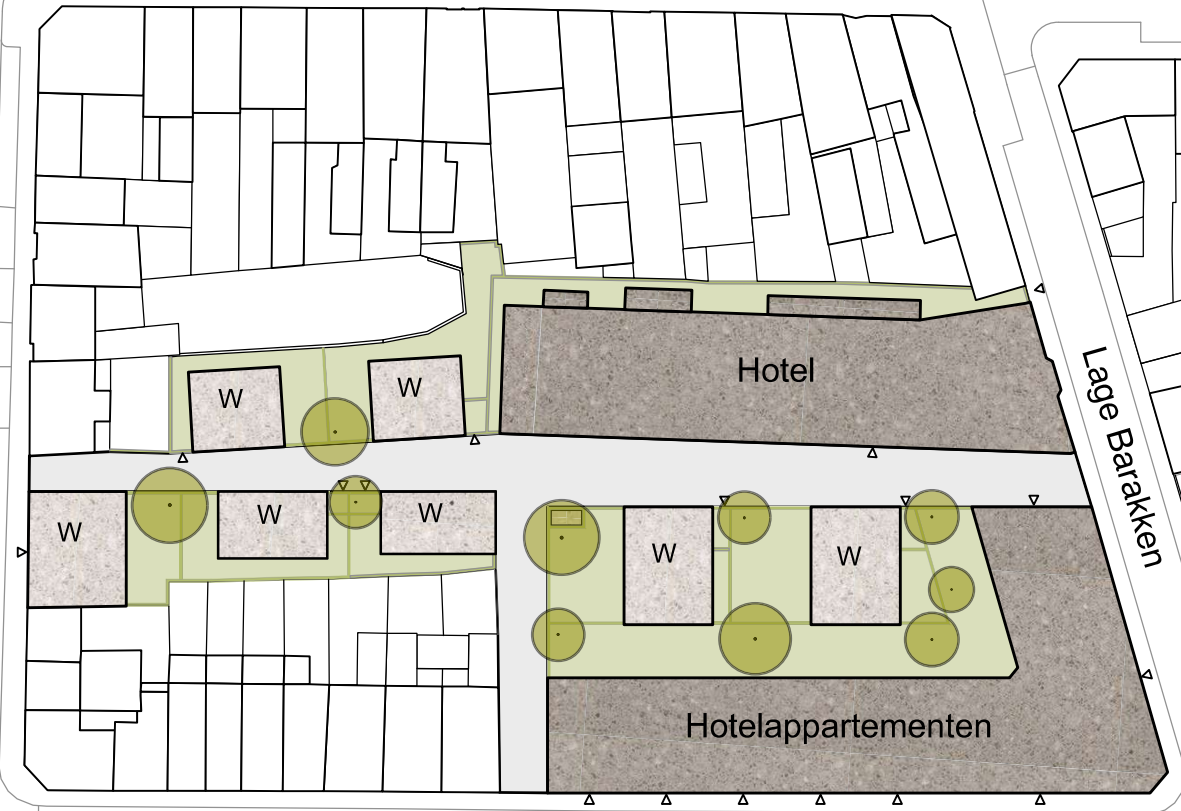
Raadsinformatiebrief

Wycker Brugstraat

Wycker Grachtstraat

Lage Barakken

Bourgognestraat



Hotel

W

W

W

W

W

W

W

Hotelappartementen