



Raadsvergadering	20 april 2021
Volgnummer	27-2021
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' en bijbehorende grondexploitatie alsmede verzoek aan Kroon tot aanwijzing onroerende zaak ter onteigening
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2021.07956
Collegevergadering	16-03-2021
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte en BO Ontwikkeling EHJ Verheijden
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer: 043-350 4559 Ed.Verheijden@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit
	bijlage 2 Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'
	bijlage 3 Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'
	bijlage 4 Bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'
	bijlage 5 Grondtekening
	bijlage 6 Overzicht te onteigenen grond Palace Wyck
	bijlage 7 Lijst van de te onteigenen onroerende zaak

Besluit:

Amendement Partij Veilig Maastricht onteigening

Voor het raadsvoorstel stemmen 12 raadsleden: Mw. Fokke (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), mw. Slangen (PvdA), mw. Schut (SP), dhr. Gerats (SP), mw. Meese (Partij Veilig Maastricht), dhr. Smeets (Partij Veilig Maastricht), dhr. Garnier (Partij Veilig Maastricht), dhr. Gunther (Groep Gunther), dhr. Van Est (SOPLUS), mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht), dhr. Lurvink (Groep Alexander Lurvink).

Tegen het raadsvoorstel stemmen 25 raadsleden: Dhr. Peeters (CDA), mw. Van der Heijden (CDA), dhr. Janssen (CDA), mw. Van Loo (CDA), dhr. Steijns (SPM), mw. Habets (SPM), dhr. Willems (SPM), dhr. Boelen (SPM), dhr. Mermi (SPM), mw. Korsten (GroenLinks), dhr. Janssen (GroenLinks), mw. Hermens (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks), dhr. Pas (D66), dhr. Wijnands (D66), mw. Demas (D66), dhr. Barendse (D66), mw. Politsch (D66), dhr. Severijns (VVD), dhr. Limpens (VVD), dhr. Beckers (VVD), dhr. Betsch (PVV), dhr. Geurts (PVV), dhr. Gorren (SAB), mw. Maassen (Groep Maassen).

Het amendement is verworpen.

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Palace Wijk e.o.'

Voor het raadsvoorstel stemmen 23 raadsleden: Dhr. Peeters (CDA), mw. Van der Heijden (CDA), dhr. Janssen (CDA), mw. Van Loo (CDA), dhr. Steijns (SPM), mw. Habets (SPM), dhr. Willems (SPM), dhr. Boelen (SPM), dhr. Mermi (SPM), mw. Korsten (GroenLinks), dhr. Janssen (GroenLinks), mw. Hermens (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks), dhr. Pas (D66), dhr. Wijnands (D66), mw. Demas (D66), dhr. Barendse (D66), mw. Politsch (D66), dhr. Severijns (VVD), dhr. Limpens (VVD), dhr. Beckers (VVD), dhr. Gorren (SAB), mw. Maassen (Groep Maassen).

Tegen het raadsvoorstel stemmen 14 raadsleden: Mw. Fokke (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), mw. Slangen (PvdA), mw. Schut (SP), dhr. Gerats (SP), mw. Meese (Partij Veilig Maastricht), dhr. Smeets (Partij Veilig Maastricht), dhr. Garnier (Partij Veilig Maastricht), dhr. Betsch (PVV), dhr. Geurts (PVV), dhr. Gunther (Groep Gunther), dhr. Van Est (SOPLUS), mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht), dhr. Lurvink (Groep Alexander Lurvink).

Het raadsvoorstel is aangenomen.



AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Als de raad instemt met dit voorstel zal het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' en de bijbehorende grondexploitatie van dit projectplan worden vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de Palace-locatie met een hotel, hotelappartementen, stadsvilla's, een ondergrondse parkeergarage en nieuwe verbindingroutes voor langzaam verkeer mogelijk gemaakt. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen ingediend.

Bovendien wordt, als de raad instemt met dit voorstel, de administratieve onteigeningsprocedure ten behoeve van het bestemmingsplan opgestart door te besluiten om de Kroon te verzoeken het eigendom van een derde ter onteigening aan te wijzen.

Beslispunten

1. te bepalen dat het raadsvoorstel, het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* en de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* integraal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.', overeenkomstig de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'*, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. te bepalen dat voor dit bestemmingsplan het digitale bestand NL.IMRO.0935.PalaceWyckeo-vg01 als ondergrond wordt gebruikt;
4. de grondexploitatie ten behoeve van het plan vast te stellen;
5. de administratieve onteigeningsprocedure ter uitvoering van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' te starten door middel van het indienen van een verzoek bij de Kroon om de onroerende zaak, zoals deze is weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte *Grondtekening* en zoals deze is omschreven in de eveneens bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte *Lijst van de te onteigenen onroerende zaak*, bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen (verzoekbesluit);
6. de uitvoering van het in beslispunt 5 bedoelde verzoekbesluit, waaronder wordt begrepen de toezending van het besluit aan de Kroon, het (binnen drie maanden na het raadsbesluit) verbeteren of aanvullen van dit besluit en de bevoegdheid om tijdens de administratieve onteigeningsprocedure wijzigingen met betrekking tot het besluit, onder meer in verband met



eventuele tussentijdse minnelijke verwerving van de onroerende zaak als gevolg waarvan de aanwijzing tot onteigening achterwege kan blijven, aan de Kroon door te geven, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Voorgeschiedenis en bestemmingsplan

Sinds geruime tijd streeft de gemeente naar de herontwikkeling van de Palace-locatie en directe omgeving. De voormalige bioscoop staat al jarenlang leeg en verkeert in een slechte bouwkundige staat. De in de Lage Barakken en Bourgognestraat gelegen garageboxen zijn verouderd en passen niet in het gewenste stedenbouwkundige beeld van de omgeving. Daarnaast verkeert het merendeel van de aangrenzende woningen aan de Bourgognestraat tot en met het pand van de voormalige garage Van Sebillen eveneens in een matige tot slechte staat. Er is al jaren sprake van leegstandsbeheer. Het binnenterrein is deels bebouwd met voormalige bedrijfsgebouwen, grotendeels verhard en biedt, afgezien van de tuinen van de aangrenzende woningen, een troosteloze aanblik.

De gewenste upgradering van het gebied door middel van herontwikkeling is al lange tijd thema van gesprek: reeds in 1999 is, in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck, dat op 23 januari 2001 door uw raad is vastgesteld, een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van het gebied, welke door middel van een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan ook in planologische zin door uw raad mogelijk is gemaakt.

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck voorzagen in het afbouwen van het bouwblok (gedoeld werd op de Lage Barakken en de Bourgognestraat) in 3 tot 4 lagen met set-back, het voorzien in bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen, een openbaar binnengebied met een rustig, deels groen karakter, doorgangen vanaf de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken naar het binnengebied en het handhaven van de voorgevel van Cinema Palace als geïntegreerd onderdeel van een nieuw, apart herkenbaar gebouw dat qua massa vergelijkbaar was met het bestaande gebouw. Dit gebouw diende zo mogelijk een bijzondere functie te krijgen.



Op grond van het stedenbouwkundig plan, dat als onderlegger voor de uitwerkingsregels diende, was op het binnenterrein een deels verdiepte parkeergarage in twee lagen voorzien, met stadswoningen erboven en vier grondgebonden woningen op het binnenterrein Bogman. Als bijzondere functie voor het nieuwe gebouw ter plaatse van de bioscoop werd onder meer gedacht aan een invulling als hotel.

In 2008 is door de toenmalige ontwikkelaar en architect Wiel Arets een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, dat de bebouwingsdichtheid van het binnenterrein aanmerkelijk terugbracht door het terugbrengen van het aantal woningen en het voorzien in een geheel ondergronds gelegen parkeergarage. Het plan ging uit van het realiseren van een hotel ter plaatse van de voormalige bioscoop, met woningen, een ondergrondse parkeergarage en openbare binnenstraatjes met ontsluiting via de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken. Dit stedenbouwkundig plan is in 2013 geactualiseerd.

Op 15 maart 2016 door het college ingestemd met de intentieovereenkomst met ontwikkelaar 2Rocks, welke gebaseerd is op het plan uit 2008 en de actualisering daarvan uit 2013. Om uiteindelijk tot ontwikkeling te komen is in deze overeenkomst een stappenplan afgesproken, met daarin opgaven voor de ontwikkelaar en de gemeente. Het realiseren van een hotel, een aantal stadsvilla's, een ondergrondse parkeergarage en nieuwe verbindingroutes is het uitgangspunt. Per raadsinformatiebrief d.d. 15 maart (verzonden op 18 maart) 2016 is uw raad daarvan door het college op de hoogte gesteld.

Een belangrijke vervolgstap was het aantonen van de haalbaarheid van het hotel. Hiertoe is door het bureau Sweco een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Uit de haalbaarheidsstudie is gebleken dat het hotelconcept 'Maastricht Cinema Palace' haalbaar is. De studie is getoetst door het onafhankelijke en op dit gebied deskundige bureau ZKA en voldoet aan het actuele hotelbeleid.

Op basis daarvan heeft het college op 24 april 2018 vervolgens ingestemd met het hotelconcept, een wezenlijke stap om tot vervolg te komen. De raad is hierover per raadsinformatiebrief van 24 april (verzonden 1 mei) 2018 geïnformeerd.



Met de wetenschap dat het gehele programma voldoet aan het gemeentelijk beleid en er met de initiatiefnemer van het plan overeenstemming is bereikt over de financiële voorwaarden, heeft het college op 17 december 2019 besloten tot het aangaan van de koopovereenkomst met 2Rocks, onder het voorbehoud dat de raad geen wensen of bedenkingen in verband met de verkoop heeft. Uw raad heeft vervolgens per raadsbesluit van 11 februari 2020 aangegeven geen wensen en/of bedenkingen te hebben.

Om het programma planologisch mogelijk te maken heeft het college tenslotte op 2 juni 2020 besloten de bestemmingsplanprocedure op te starten. Uw raad is hierover door het college geïnformeerd per raadsinformatiebrief van 16 juni (verzonden 25 juni) 2020.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen ingediend, welke in het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* aan de orde komen en beantwoord worden. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. In de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* zijn de aanpassingen van het bestemmingsplan opgenomen.

Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. U wordt nu verzocht te besluiten over de beantwoording van de zienswijzen en de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Onteigening

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is het juridische kader voor de realisatie van het plan. Het voorliggend verzoekbesluit tot onteigening is een logisch gevolg van en vloeit rechtstreeks voort uit het vast te stellen bestemmingsplan.

Voor de realisatie van dit plan moet de gemeente vrij kunnen beschikken over een binnen de plangrens gelegen perceel. De eigendomsgegevens zijn op de als vertrouwelijke bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegde *Lijst van de te onteigenen onroerende zaak* opgenomen. Op dit perceel bevindt zich een woonhuis met bedrijfsruimte, welke deels in eigen gebruik is en deels is verhuurd. De onroerende zaak moet meer specifiek worden verworven voor de realisering van de enkelvoudige bestemming 'Gemengd – 2', met name voor de functieaanduidingen 'specifieke vorm van horeca –



hotelappartementen' (tevens 'horeca van categorie 5'), 'wonen' (tevens 'specifieke vorm van wonen – dakterras') en 'parkeergarage'.

De gemeente tracht al van vóór 2013 met de eigenaar in overleg te treden om te komen tot minnelijke verwerving van het betreffende perceel met opstallen, en heeft sinds oktober 2018 opnieuw pogingen gedaan om in overleg te treden. Tot op heden is dit niet gelukt: de eigenaar is meerdere malen tevergeefs verzocht om over de minnelijke verwerving in overleg te treden en heeft meerdere malen een bieding ontvangen, gericht op schadeloosstelling. De gemeente beschikt niet over eigendommen die als vervanging van de betreffende onroerende zaak zouden kunnen dienen. Hoewel de pogingen om in overleg te treden over verwerving met zowel eigenaar als huurders worden voortgezet, wordt, om te voorkomen dat deze pogingen niet tijdig tot het gewenste resultaat zouden leiden, aanwijzing van de op de *Grondtekening* aangegeven grond ter onteigening noodzakelijk geacht om tijdig tot realisatie van de bestemming en bijbehorende functieaanduidingen te kunnen overgaan.

De raad is bevoegd tot het indienen van een verzoek bij de Kroon (door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) om de onroerende zaak die nodig is voor de uitvoering van een bestemmingsplan bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen. De onteigening heeft tot doel om de benodigde onroerende zaken alsnog vrij van de daarop rustende lasten en rechten in eigendom te verkrijgen.

2. Gewenste situatie.

Door de gemeente wordt de herontwikkeling van het plangebied, dat bestaat uit de Palace-locatie en directe omgeving, nagestreefd. Het plangebied is gelegen in het blok dat omsloten wordt door de Lage Barakken, de Bourgognestraat, de Wycker Grachtstraat en de Wycker Brugstraat en is op onderstaande afbeelding weergegeven.

Het programma ter plaatse voorziet in de bouw van een hotel (op de afbeelding het noordelijk gelegen donkergekleurde gebouw) en hotelappartementen (op de afbeelding het donkergekleurde gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat), met in totaal 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen, alsmede in het realiseren van 6 vrijstaande woningen met stadstuinen op het binnenterrein, 1 woning met stadstuin aan de Wycker Grachtstraat, een ondergrondse parkeergarage (onder het hotel, de hotelappartementen



en de twee oostelijk gelegen vrijstaande woningen, met in- en uitgang aan de Lage Barakken) en de ontsluiting van het plangebied door nieuwe openbare verbindingroutes met aansluiting op de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat (en het Bourgogneplein) en de Lage Barakken.



Raadsvoorstel

Van dit programma passen het hotel en de hotelappartementen niet volledig binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Bovendien geldt voor de ontwikkeling van de gronden van het plangebied op basis van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een uitwerkingsverplichting. Mede gelet op deze verplichting, in combinatie met het voorliggende bouwprogramma, heeft het college op 2 juni 2020 besloten een herziening van het bestemmingsplan door te voeren voor de gehele ontwikkeling, een besluit waarover u door het college geïnformeerd bent per raadsinformatiebrief van 16 juni (verzonden 25 juni) 2020.

3. Argumenten.

Bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 21 zienswijzen ingediend. Alle reclamanten hebben binnen de



bovenvermelde termijn een zienswijze ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. Enkele reclamanten hebben binnen deze periode alleen een pro forma-zienswijze ingediend, vergezeld van het verzoek om een nadere termijn te mogen ontvangen om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Aan dit verzoek is gehoor gegeven door middel van het stellen van een nadere termijn – tot begin september – om de zienswijze aan te vullen. De aangevulde zienswijzen zijn vervolgens alle binnen de nadere termijn ingediend en ontvangen, en daarmee ontvankelijk.

In het als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegde *Zienswijzenrapport bestemmingsplan Palace Wyck e.o.* worden deze zienswijzen uitvoerig beantwoord.

Gelet op de omvang van het zienswijzenrapport volgt hieronder een samenvatting van de hoofdthema's. De volgende drie thema's komen met regelmaat in de zienswijzen terug:

Hotelfunctie

Er worden vraagtekens gezet bij de haalbaarheid van het hotel en er wordt betwijfeld of het hotel past binnen het gemeentelijke hotelbeleid.

In de beantwoording van de zienswijzen wordt aangegeven dat het plan voldoet aan het gemeentelijke hotelbeleid. Door een onafhankelijk extern bureau – Sweco – is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, welke vervolgens getoetst en positief beoordeeld is door het onafhankelijke en op dit gebied deskundige bureau ZKA.

In het zienswijzenrapport is hierover o.a. het volgende geantwoord: "De hotelontwikkeling op de Palace-locatie is steeds meegenomen in de plancapaciteit van de onderzoeken die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden conform het door de raad vastgestelde beleid. Het onafhankelijke bureau dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst heeft, met inachtneming van de beoordelingsfactoren zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde hotelbeleid, een positieve beoordeling afgegeven. Deze positieve beoordeling is gebaseerd op het realiseren van een additionele vraag van tenminste 15%, die gegenereerd wordt door het gehanteerde loyalty-programma, de internationale marketing en het eigen reserveringssysteem van de internationale hotelketen Marriott, alsmede de financiële haalbaarheid. Het initiatief voldoet daarmee zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin aan de beoordelingscriteria van het Maastrichtse hotelbeleid."



Door reclamanten wordt ook gewezen op de huidige situatie met Covid19. In het zienswijzenrapport is daartoe het volgende antwoord opgenomen: “Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert inderdaad van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 op korte termijn te wijzigen. Een nieuwe haalbaarheidsstudie is naar het oordeel van de raad dan ook niet noodzakelijk.”

Naast de haalbaarheid komt ook het borgen van de kwaliteit regelmatig terug in de zienswijzen: men maakt zich zorgen dat er geen viersterren+-hotel komt en spreekt de vrees uit dat er na het planologisch regelen van de hotelbestemming een hotel met minder kwaliteit komt. Gevraagd wordt hoe de kwaliteit van het hotel geborgd wordt.

Naast de privaatrechtelijke borging door middel van langjarige overeenkomsten tussen Marriott, de hotelexploitant en de gemeente vindt er tevens publiekrechtelijke borging plaats. Onlangs heeft de rechter in de bezwarenprocedure tegen het Grand Hotel aan de Boschstraat geoordeeld dat de in de omgevingsvergunning opgenomen specifieke (kwalitatieve) kenmerken van het hotelconcept, zoals verwoord in de aan de vergunning gekoppelde haalbaarheidsstudie, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Daarmee is het hotelconcept ook op publiekrechtelijk vlak geborgd.

In het geval van het geprojecteerde hotel in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ‘Palace Wyck e.o.’ wordt daartoe in de regels van het bestemmingsplan de koppeling gelegd met het gemeentelijke hotelbeleid. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan maakt het gemeentelijke hotelbeleid daarmee onderdeel uit van het toetsingskader.

Verkeer en parkeren

In de zienswijzen wordt regelmatig gesteld dat als gevolg van het plan de drukte en onveiligheid in de nabije omgeving zal toenemen, dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen en dat het plan leidt tot problemen in verband met laden en lossen.

Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt echter dat het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van het planprogramma alleszins meevalt. Daar komt nog bij (dit is niet meegenomen in de berekening van het aantal verkeersbewegingen) dat de huidige tijdelijke parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen, hetgeen een bijkomend positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen.



Het plan voldoet volledig aan de gemeentelijke parkeernormen, waarbij de bewoners van de zeven nieuwe woningen in de ondergrondse parkeergarage zullen parkeren in plaats van in het openbaar gebied. Omdat een aantal bestaande woningen zonder eigen parkeervoorziening wordt gesloopt, zorgt dit voor verlichting van de parkeerdruk op straat.

Voor het laden en lossen is reeds een zone ingericht aan de Lage Barakken, nabij de Wycker Brugstraat. Voor dit plan wordt uitgegaan van bevoorradingsverkeer in de vorm van 1 grote vrachtwagen en 9 kleine vrachtauto's c.q. bestelbussen per etmaal die van deze laad- en loszone gebruik zullen gaan maken. Dit is een worst-case scenario, gelet op het feit dat bestelbussen ook in de ondergrondse parkeergarage kunnen laden en lossen. De mogelijke overlast die hiermee gepaard kan gaan is alleszins acceptabel. Het betreft hier overigens een laad- en loslocatie waartoe het college reeds eerder heeft besloten. Voor wat betreft het aspect verkeer en parkeren worden alle zienswijzen onderbouwd weerlegd.

Stedenbouw (bouwmassa en bouwhoogten)

Het plan voldoet in grote lijnen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001, dat vervangen wordt door het onderhavige bestemmingsplan. Destijds ging de raad reeds uit van een nieuwe buitenschil aan de Lage Barakken en de Bourgognestraat in vier bouwlagen (waarvan de vierde bouwlaag als set-back). Daarnaast was op het binnenterrein parkeren voorzien en nieuwbouw op de plek van de bioscoop. Bovendien waren er mogelijkheden voor meerdere woningtypen op het binnenterrein, in combinatie met openbare ruimten en – zoals ook nu is voorzien – ontsluiting van het gebied door nieuw te realiseren binnenstraatjes. Het nieuwe hotelgebouw ter plaatse van de voormalige bioscoop past qua maat niet binnen deze uitwerkingsregels. Hetzelfde geldt voor de hotelfunctie.

Veel van de zienswijzen hebben betrekking op de bouwmassa en bouwhoogten. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwmassa en bouwhoogten wordt door een aantal reclamanten als te fors ervaren. Deze zienswijzen zijn opgevat als een signaal en zijn vervolgens in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente, de architect en de ontwikkelaar opgepakt, hetgeen geleid heeft tot een aantal aanpassingen:

Met betrekking tot het *hotelgebouw (het gebouw aan de Lage Barakken)* zijn er drie reclamanten met panden in de Wycker Brugstraat, die aangeven vooral moeite te hebben met de hoogte van het



hotelgebouw achter hun percelen. Het nieuwe hotelgebouw wordt een stuk groter dan het bestaande bioscoopgebouw. Het ontwerp gaat uit van vier bouwlagen, met daar bovenop een kap. De hoogtemaat van de voorgevel van de voormalige Palace geldt hierbij als richtinggevend. Na overleg is het ontwerp aangepast, waarbij de kapconstructie over een groot deel van het gebouw komt te vervallen. De nokhoogte wordt hierdoor ruim drie meter lager. Daarnaast wordt over de gehele lengte van het gebouw de bovenste (vierde laag) afgeschuind, als gevolg waarvan het gebouw minder massaal overkomt en ook de goothoogte zakt met ruim drie meter. Daar, waar de dakopbouw wel wordt gehandhaafd (ter plaatse van de bestaande bebouwing van de oude bioscoop), zullen alle installaties en ook de liftschacht in de dakopbouw worden verwerkt.

In een aantal zienswijzen verwijzen reclamanten ook naar de bouwhoogte van het *hotelappartementengebouw (het gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat)*. In het ontwerp wordt uitgegaan van vier bouwlagen. Bebouwing in drie bouwlagen met kap is in Wyck niet ongebruikelijk. Bovendien is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een maat opgenomen van vier bouwlagen. Gelet op de reacties is, in gezamenlijk overleg tussen stedenbouwkundige, architect en ontwikkelaar, toch gezocht naar een oplossing. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen goothoogte resp. nokhoogte zijn teruggebracht van 11 meter naar 10,15 meter resp. 15 meter naar 13,85 meter. Het gehele gebouw wordt derhalve met ruim een meter verlaagd. De nokhoogte wordt daarmee lager dan de te handhaven aansluitende stadspanden aan de Bourgognestraat, terwijl de goothoogte weliswaar wordt verlaagd, maar iets hoger blijft dan de goothoogte van de bestaande te handhaven aangrenzende panden aan de Bourgognestraat. Bovendien wordt ook hier de bovenste laag meer afgeschuind, als gevolg waarvan deze de vorm van een kap krijgt en minder massaal overkomt. Dakinstallaties worden verwerkt in de kap en vallen daarmee binnen de maximale hoogtemaat van 13,85 meter.

De voorgevel van het hoekgebouw is ook aangepast door de entrees naar de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat vorm te geven als nissen met drie traptreden. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande, te handhaven panden in de Bourgognestraat. Alleen de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat hebben aparte entrees. Alle andere hotelgasten van het hoekgebouw maken gebruik van een centrale toegang met lobby, schuin tegenover de hoofdentree van het hotel aan het nieuwe binnenstraatje.



Enkele reclamanten wijzen op de geplande donkere baksteen, die in combinatie met de bouwhoogte zou leiden tot een 'donker' verschijningsbeeld. De materiaalkeuze en –kleur zal echter onderwerp van welstandstoetsing zijn en komt aan de orde bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Omdat deze zienswijze regelmatig terugkomt, geven we hierover als gemeente een signaal af richting ontwikkelaar en architect.

Het *binnenterrein* is momenteel voor een groot deel verhard en bebouwd met twee schuren/loodsen. Een deel is in gebruik voor tijdelijk parkeren. Een aantal reclamanten, wonend aan de Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat, is het niet eens met het realiseren van woningen op het binnenterrein, op ca. 2,5 meter afstand van hun achterperceelsgrens. Zij hebben vooral moeite met de hoogte. Met deze bewoners vindt al sinds geruime tijd – soms zelfs sinds de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in 2000 – overleg plaats. Reclamanten beroepen zich daarbij op afspraken uit het verleden en verwijzen naar een stedenbouwkundig plan uit 1999, dat als bijlage van het zienswijzenrapport uit 2000 deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Het stedenbouwkundig plan, waarnaar verwezen wordt, ging echter ook uit van woningen (zelfs mogelijk in een aaneengesloten rij) achter hun percelen, hetgeen ook mogelijk werd gemaakt door de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. De bezwaren tegen de hoogte, en de daaruit voortvloeiende zorgen om de privacy, vormden de aanleiding om deze aspecten nog eens door de stedenbouwkundige, de architect en de ontwikkelaar tegen het licht te houden. Dit heeft ertoe geleid dat de vier vrijstaande woningen op het westelijke deel van het binnenterrein allemaal in twee lagen zullen worden uitgevoerd, daar waar in het ontwerp-bestemmingsplan nog drie lagen waren toegestaan voor de twee aan de noordzijde van het westelijke deel geprojecteerde woningen. Door alle vier de woningen in twee lagen uit te voeren ontstaat een rustiger beeld. Het ontwerp-bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte toe van 7,5 meter. De aanpassing heeft er tevens toe geleid dat de maximale bouwhoogte voor deze vier woningen wordt teruggebracht tot 6,85 meter. Deze maximale bouwhoogte is inclusief vloeren en het dakpakket van deze woningen. Bovendien komen voor deze vier woningen de dakterrassen (die op basis van het ontwerp-bestemmingsplan nog mogelijk waren) te vervallen en zal in de regels worden opgenomen dat er op de verdieping geen ramen, die direct uitzicht bieden op de percelen en woningen van aangrenzende bestaande percelen, kunnen worden gerealiseerd.



De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het doorvoeren van een aantal wijzigingen in de regels, de verbeelding en/of de toelichting van het bestemmingsplan. Bovendien wordt ambtshalve voorgesteld de toelichting, in het kader van de actualisering van enkele beleidsonderdelen, op enkele punten te wijzigen. De wijzigingen zijn opgenomen in de als bijlage van het raadsvoorstel deel uitmakende *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'*

Gelet op de ingediende zienswijzen is met bovengenoemde ontwerpaanpassingen, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, gezocht naar maatwerk en balans.

Onteigening

Ten behoeve van de minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaak wordt al geruime tijd getracht om met de eigenaar tot overleg te komen. In een later stadium is ook getracht om met de huurders in overleg te treden. Dit is tot op heden niet gelukt en heeft daarom nog niet tot overeenstemming geleid. Om tot uitvoering van het onderhavige plan te komen is derhalve de start van de (administratieve) onteigeningsprocedure noodzakelijk.

De onteigeningsprocedure start met een zogeheten verzoekbesluit van de raad om over te gaan tot de indiening van een verzoek bij de Kroon om de nog niet verworven onroerende zaak bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen. Hiermee start de administratieve onteigeningsprocedure. Nadat het verzoekbesluit door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Kroon is voorgedragen past deze ter voorbereiding op het te nemen Koninklijk Besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht toe. Dit houdt in dat het ontwerp van het te nemen Koninklijk Besluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, met voorafgaande publicatie en kennisgeving aan belanghebbenden (waaronder eigenaar en huurders). Tijdens deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen bij de Minister naar voren brengen. Na afloop van de termijn van zes weken moet de Kroon binnen zes maanden bij Koninklijk Besluit de in het verzoekbesluit bedoelde onroerende zaak al dan niet ter onteigening aanwijzen.

Op basis van dit besluit kan de gemeente vervolgens, als ook een laatste poging om tot overeenstemming met de eigenaar te komen mislukt, de eigenaar van de in het betrokken besluit bedoelde onroerende zaak en overige belanghebbenden dagvaarden voor de onteigeningsrechter



(rechtbank). Dit betreft de gerechtelijke onteigeningsprocedure. De rechter zal uiteindelijk al dan niet de onteigening moeten uitspreken.

Eerst door inschrijving van het vonnis van de rechter gaat de eigendom daadwerkelijk over op de gemeente. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling.

Gelet op het bovenstaande is er met het verzoekbesluit, dat de start vormt van de administratieve onteigeningsprocedure, dus nog geen sprake van daadwerkelijke onteigening. Gedurende deze procedure, tot en met het Koninklijk Besluit, moet worden doorgegaan met de pogingen om de onroerende zaak langs minnelijke weg in vrije eigendom te verwerven.

De Kroon onderzoekt de onteigening voordat een Koninklijk Besluit wordt genomen ten aanzien van het door de raad genomen verzoekbesluit tot onteigening. In eerste instantie gaat de Kroon na of de wettelijke regels in acht zijn genomen. Verder moet worden vastgesteld of de voorgestelde onteigening wel terecht is. Daarvoor hanteert de Kroon de volgende toetsingsgronden:

1. strijd met het recht;
2. ruimtelijke ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang;
3. publiek belang en noodzaak;
4. urgentie.

Ad 1: strijd met het recht

De Kroon gaat na of de voorgestelde onteigening niet in strijd is met het geschreven of ongeschreven recht. Zo wordt onder meer nagegaan of voldaan is aan de wettelijke vereisten om het Koninklijk Besluit te kunnen nemen.

Ad 2: ruimtelijke ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang

Met de onteigening moet het belang van de ruimtelijke ontwikkeling of de volkshuisvesting gediend zijn. Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' wordt in beginsel het belang van de ruimtelijke ontwikkeling gediend. De onteigening is noodzakelijk om het bestemmingsplan feitelijk te kunnen uitvoeren.



Ad 3: publiek belang en noodzaak

Met de onteigening worden de belangen van de gemeenschap gediend, zodat het publiek belang aantoonbaar is.

De gewenste upgradering van het gebied door herontwikkeling is al lange tijd thema van gesprek: reeds in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in 1999 is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van het gebied, welke door middel van een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan ook in planologische zin mogelijk is gemaakt. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is in 2008 een programma ontwikkeld. Dit programma voorziet in de ontwikkeling van een hotel, woningen en een ondergrondse parkeergarage. In 2013 is dit programma nog eens geactualiseerd, waarna uw college in 2016 heeft ingestemd met de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar en in 2019 met de koopovereenkomst met de ontwikkelaar. Voor de volledige opsomming van de door uw college en de raad genomen stappen wordt in dit verband verwezen naar hoofdstuk 2 ('Context').

Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een hotel met hotelappartementen, met in totaal 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen, 6 vrijstaande woningen met stadstuinen op het binnenterrein, 1 woning met stadstuin aan de Wycker Grachtstraat, een ondergrondse parkeergarage en de ontsluiting van het binnenterrein in de vorm van nieuwe binnenstadstraatjes ten behoeve van voetgangers en fietsers met aansluiting op de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken.

Ad 4: urgentie

Zoals hierboven al werd aangegeven is door uw college in 2016 een intentieovereenkomst en in 2019 een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In 2020 werd de bestemmingsplanprocedure gestart door middel van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft sinds geruime tijd getracht om met de eigenaar en diens huurders in overleg te treden om tot een minnelijke verwerving te komen. Dit is tot op heden niet gelukt. Nu de vaststelling van het bestemmingsplan – dat het programma planologisch mogelijk maakt, hetgeen ertoe leidt dat de huidige woning met bedrijfsruimte niet meer aan het planologische regime voldoet – aan de orde is, is de urgentie van de onteigening aantoonbaar en dient ook de laatste stap om tot de



daadwerkelijke verwezenlijking van het bestemmingsplan te kunnen overgaan – de eigendomsverwerving van de benodigde onroerende zaak – zijn beslag te krijgen. Om het bestemmingsplan binnen de planning te kunnen realiseren is het noodzakelijk om de administratieve onteigeningsprocedure nu te starten.

4. Alternatieven.

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de bestaande, zowel in ruimtelijke als in functionele zin niet optimaal ingerichte en functionerende situatie gehandhaafd blijft. Het niet starten van de (administratieve) onteigeningsprocedure heeft tot gevolg dat de in het bestemmingsplan nagestreefde en in hoofdstuk 2 ('Gewenste situatie') van dit raadsvoorstel geschetste herontwikkeling van het plangebied niet kan worden verwezenlijkt.

5. Financiën.

Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd via de koop-/verkoopovereenkomst Palace (aangegaan met ontwikkelaar 2Rocks op 17 december 2019). De grondexploitatie wordt, gelijktijdig met het bestemmingsplan, aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

De gemeente heeft voor eigen rekening het bestemmingsplan laten opstellen inclusief alle noodzakelijke onderzoeken. De ontwikkelaar draagt zorg voor de aanvraag van de voor de realisatie van het plan benodigde omgevingsvergunning(en) en eventuele vrijstellingen, ontheffingen e.d.

Het initiatief betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn in de vorm van een exploitatieplan of anderszins, privaatrechtelijk, via een anterieure koop-/verkoopovereenkomst. Voor dit initiatief is reeds een koop-/verkoopovereenkomst aangegaan met de ontwikkelaar, waarbij het kostenverhaal in de koopsom is verdisconteerd.

Grondexploitatie

De grondexploitatie vindt plaats door en voor rekening en risico van de gemeente. De bouwgrond wordt door de gemeente geleverd in bouwrijpe staat. De kosten om het verkochte als bouwterrein te kunnen leveren komen voor rekening van de gemeente zoals de vereiste bodemsanering, archeologisch onderzoek, slopen van opstallen, funderingen en aanhorigheden. Deze kosten maken onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie.



De ontwikkelaar zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het plan realiseren (opstalrealisatie) met uitzondering van de aanleg van de openbare ruimte (voetgangers- en fietszone) welke de gemeente als onderdeel van onderstaande grondexploitatie voor eigen rekening en risico zal realiseren.

Op hoofdlijnen ziet de grondexploitatie er als volgt uit:

	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totalen
Kosten:	€ 907.068	€ 3.714.251	€ 4.621.319
Inbrengwaarden			
Verwervingskosten			
Bouwrijp maken			
Planontwikkelingskosten			
Overige kosten			
Rentekosten			
Opbrengsten:	€ 0	€ 4.621.319	€ 4.621.319
Uitgifte bouwgrond			
Overige bijdragen			
Resultaat			€ 0

Raadsvoorstel

6. Vervolg.

Bestemmingsplan

Na de vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt en wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestaat voor degenen die een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan hebben ingediend, alsmede voor eenieder voor zover deze - aantoonbaar - niet in de gelegenheid was om een zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen alsmede voor zover het wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan betreft, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Na afloop van de bovenvermelde beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat door de Raad van State op dit verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Onteigening

Nadat het verzoekbesluit door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Kroon is voorgedragen past deze ter voorbereiding op het te nemen Koninklijk Besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht toe. Dit houdt in dat het ontwerp van het te nemen Koninklijk Besluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, met voorafgaande publicatie en kennisgeving aan belanghebbenden (waaronder eigenaar en huurders). Tijdens deze zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen bij de Minister naar voren brengen. Na afloop van de termijn van zes weken moet de Kroon binnen zes maanden bij Koninklijk Besluit de in het verzoekbesluit bedoelde onroerende zaak al dan niet ter onteigening aanwijzen. Hiermee is de *administratieve* onteigeningsprocedure afgerond.

Op basis van dit besluit kan de gemeente vervolgens, als ook een laatste poging om tot overeenstemming met de eigenaar te komen mislukt, de eigenaar van de in het betrokken besluit bedoelde onroerende zaak en overige belanghebbenden dagvaarden voor de onteigeningsrechter (rechtbank). Dit betreft de *gerechtelijke* onteigeningsprocedure. De rechter zal uiteindelijk al dan niet de onteigening moeten uitspreken.

Eerst door inschrijving van het vonnis van de rechter gaat de eigendom daadwerkelijk over op de gemeente. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling.

Planning van de administratieve onteigeningsprocedure:

Medio april 2021	raadsbesluit
Begin mei 2021	verzoekbesluit voordragen aan Kroon
Derde kwartaal 2021	terinzagelegging (zes weken) ontwerp-Koninklijk Besluit door Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties; mogelijkheid tot indienen zienswijzen



Eerste kwartaal 2022

totstandkoming en publicatie Koninklijk Besluit

Daarna

eventueel gerechtelijke onteigeningsprocedure

Bouwrijp en realisatie

Parallel aan de onteigeningsprocedure wordt het bouwrijp maken voorbereid. Zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en besluitvorming heeft plaatsgevonden met betrekking tot de onteigeningsprocedure, wordt aansluitend gestart met het bouwrijp maken (slopen, saneren, omleggen van kabels en leidingen, etc.) van het plangebied. Naar verwachting zal dit in de loop van 2022 aan de orde zijn. Start van de nieuwbouw is voorzien vanaf 2023, met een uitvoeringstermijn van ca. anderhalf jaar.

Communicatie

Bestemmingsplan

De start van de tervisielegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan vindt plaats door middel van een bekendmaking in de Staatscourant alsmede in het elektronische Gemeentebblad (Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties). De indieners van zienswijzen krijgen schriftelijk bericht zodra de stukken openbaar zijn en het raadsvoorstel op de gemeentelijke website is in te zien. Na besluitvorming door de raad worden reclamanten schriftelijk op de hoogte gesteld van de start van de beroepstermijn, met toezending van het raadsbesluit met de beantwoording van de door hen ingediende zienswijze.

Het Buurtplatform Wyck is op de hoogte van het plan en wordt geïnformeerd over het vervolg.

Onteigening

Voorafgaand aan het verzoekbesluit van de raad zullen de eigenaar en belanghebbenden over de te starten administratieve onteigeningsprocedure worden geïnformeerd. Na de voordracht van het verzoekbesluit van de raad aan de Kroon wordt van gemeentelijke zijde op grond van de Onteigeningswet kennisgegeven van de terinzagelegging van het ontwerp van het Koninklijk Besluit met bijbehorende stukken. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zorgt voor de verdere informatievoorziening richting eigenaar en belanghebbenden door middel van een persoonlijke aanschrijving en publicatie in de Staatscourant.



Bouwrijp en realisatie

Voordat met bouwrijp maken wordt gestart worden de omwonenden geïnformeerd over de werkzaamheden en de planning. Daar waar maatwerk aan de orde is (bijv. in de vorm van het slopen van buurpanden) worden bewoners persoonlijk betrokken en geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden.

Voor aanvang van de nieuwbouw worden de omwonenden nogmaals geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden en de planning. De ontwikkelaar zal een projectwebsite maken met informatie over het bouwplan en de planning. Tevens zullen hierop de contactgegevens van de aanspreekpersonen van de ontwikkelaar en de gemeente worden opgenomen.

7. Participatie

Reeds tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan, vanaf 2016, heeft geregeld overleg plaatsgevonden met omwonenden.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. In juli 2020 is een informatiesessie georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Deze informatiesessie is door ca. 50 personen bezocht. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft vervolgens wederom overleg plaatsgevonden met enkele reclamanten en waar mogelijk heeft dit tot maatwerk geleid.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

R.E.C. Kleijnen.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 16-03-2021, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2021-07956

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en titel IV van de Onteigeningswet

BESLUIT:

1. te bepalen dat het raadsvoorstel, het *Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* en de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'* integraal onderdeel uitmaken van het raadsbesluit;
2. het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.', overeenkomstig de *Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'*, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. te bepalen dat voor dit bestemmingsplan het digitale bestand NL.IMRO.0935.PalaceWyckeovg01 als ondergrond wordt gebruikt;
4. de grondexploitatie ten behoeve van het plan vast te stellen;
5. de administratieve onteigeningsprocedure ter uitvoering van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' te starten door middel van het indienen van een verzoek bij de Kroon om de onroerende zaak, zoals deze is weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte *Grondtekening* en zoals deze is omschreven in de eveneens bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte *Lijst van de te onteigenen onroerende zaak*, bij Koninklijk Besluit ter onteigening aan te wijzen (verzoekbesluit);
6. de uitvoering van het in beslispoint 5 bedoelde verzoekbesluit, waaronder wordt begrepen de toezending van het besluit aan de Kroon, het (binnen drie maanden na het raadsbesluit) verbeteren of aanvullen van dit besluit en de bevoegdheid om tijdens de administratieve



onteigeningsprocedure wijzigingen met betrekking tot het besluit, onder meer in verband met eventuele tussentijdse minnelijke verwerving van de onroerende zaak als gevolg waarvan de aanwijzing tot onteigening achterwege kan blijven, aan de Kroon door te geven, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 20 april 2021.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

AMENDEMENT

Indiener:	Jo Smeets (Partij Veilig Maastricht)		
Raadsvergadering:	20 april 2021		
Agendapunt:	Vaststelling bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' en bijbehorende grondexploitatie alsmede verzoek aan Kroon tot aanwijzing onroerende zaak ter onteigening		
Onderwerp:	Onteigening		
*Besluit:	VERWOERDEN	*Voorzitter:	*Griffier:

* In te vullen door de griffier/voorzitter.

De gemeenteraad van Maastricht, in vergadering bijeen op 20 april 2021, behandelende het raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' en bijbehorende grondexploitatie alsmede verzoek aan Kroon tot aanwijzing onroerende zaak ter onteigening,

Overwegende dat:

- Overwegende dat het algemeen belang hiermee niet is gediend en onteigening dus een te zwaar middel is.

Besluit:

- Beslispunt 5 en 6 te schrappen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Jo Smeets
PVM Maastricht

John Gunther
Groep Gunther

Kitty Nuyts
Liberale Partij Maastricht

Alexander Lurvink
Groep Alexander Lurvink

Zienswijzenrapport

bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'

Inleiding en ontvankelijkheid

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2020 ter inzage gelegen.

In deze periode is aan eenieder de gelegenheid geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn 21 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn geanalyseerd en samengevat. In verband met de bescherming van de privacy zijn in dit zienswijzenrapport de namen van de indieners van de resp. zienswijzen, voor zover het natuurlijke personen betreft, geanonimiseerd; zij worden aangeduid als 'reclamant'. Overige namen van natuurlijke personen, waarnaar in de zienswijze wordt verwezen, zijn eveneens geanonimiseerd.

Van de mogelijkheid om mondeling zienswijzen kenbaar te maken is door twee reclamanten (met de zienswijzennummers 17 en 18) gebruik gemaakt.

Alle reclamanten hebben binnen de bovenvermelde termijn een zienswijze ingediend en ontvangen, en zijn daarmee ontvankelijk. Een aantal reclamanten heeft binnen deze periode alleen een pro forma-zienswijze ingediend, vergezeld van het verzoek om een nadere termijn van de gemeente te mogen ontvangen om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Aan dit verzoek is gehoor gegeven door middel van het stellen van een nadere termijn om de zienswijze aan te vullen. De aangevulde zienswijzen zijn vervolgens alle binnen de nadere termijn ingediend en ontvangen, en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting van de hoofdthema's

Uit de zienswijzen komen drie hoofdthema's naar voren:

- De hotelfunctie
- Verkeer en parkeren
- Stedenbouwkundige aspecten

In de onderstaande samenvatting wordt op deze drie hoofdthema's ingegaan. Voor een uitgebreidere uiteenzetting wordt verwezen naar de afzonderlijke zienswijzen en de beantwoording daarvan.

Ten behoeve van een beter begrip van de in het bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' nagestreefde ontwikkeling is bijgaande overzichtstekening opgenomen:



Overzichtstekening: het plangebied en directe omgeving.

Het bouwplan, dat met het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. mogelijk wordt gemaakt, is in kleur aangegeven. De donkergekleurde bebouwing is het hotel, met de hotelappartementen in het donkergekleurde gebouw op de hoek van de Lage Barakken en de Bourgnestraat.

De lichtgekleurde bebouwing is de geprojecteerde woonbebouwing: zes vrijstaande woningen in het binnengebied alsmede één woning aan de Wycker Grachtstraat. Onder de twee hotelgebouwen en de twee oostelijke vrijstaande woningen op het binnenterrein is de ondergrondse parkeergarage gesitueerd, met in- en uitgang onder het L-vormige hotelappartementengebouw.

Het gebied wordt ontsloten door nieuwe, voor het centrum kenmerkende binnenstadstraatjes ten behoeve van voetgangers en fietsers, die aansluiting geven op de Wycker Grachtstraat, de Lage Barakken en de Bourgnestraat met het nabijgelegen Bourgneplein.

Hotelfunctie

Er worden vraagtekens gezet bij de haalbaarheid van het hotel en er wordt betwijfeld of het hotel past binnen het gemeentelijke hotelbeleid.

In de beantwoording van de zienswijzen wordt aangegeven dat het plan voldoet aan het gemeentelijke hotelbeleid. Door een onafhankelijk extern bureau – Sweco – is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, welke vervolgens is getoetst en positief beoordeeld door het onafhankelijke en op dit gebied deskundige bureau ZKA.

In het zienswijzenrapport is hierover o.a. het volgende geantwoord: “De hotelontwikkeling op de Palace-locatie is steeds meegenomen in de plancapaciteit van de onderzoeken die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden conform het door de raad vastgestelde beleid. Het onafhankelijke bureau dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst heeft, met inachtneming van de beoordelingsfactoren zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde hotelbeleid, een positieve beoordeling afgegeven. Deze positieve beoordeling is gebaseerd op het realiseren van een additionele vraag van tenminste 15%, die gegenereerd wordt door het gehanteerde loyalty-programma, de internationale marketing en het eigen reserveringssysteem van de internationale hotelketen Marriott, alsmede de financiële haalbaarheid. Het initiatief voldoet daarmee zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin aan de beoordelingscriteria van het Maastrichtse hotelbeleid.”

Door reclamanten wordt ook gewezen op de huidige situatie met Covid 19. In het zienswijzenrapport is daartoe het volgende antwoord opgenomen: “Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert inderdaad van vóór het Covid 19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid 19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 op korte termijn te wijzigen. Een nieuwe haalbaarheidsstudie is naar het oordeel van de raad dan ook niet noodzakelijk.”

Naast de haalbaarheid komt ook het borgen van de kwaliteit regelmatig terug in de zienswijzen: men maakt zich zorgen dat er geen viersterren+-hotel komt en spreekt de vrees uit dat er na het planologisch regelen van de hotelbestemming een hotel met minder kwaliteit komt. Gevraagd wordt hoe de kwaliteit van het hotel geborgd wordt.

Naast de privaatrechtelijke borging door middel van langjarige overeenkomsten tussen de internationale hotelketen Marriott, de hotelexploitant en de gemeente vindt er tevens publiekrechtelijke borging plaats. Onlangs heeft de rechter in de bezwarenprocedure tegen het Grand Hotel aan de Boschstraat geoordeeld dat de in de omgevingsvergunning opgenomen specifieke (kwalitatieve) kenmerken van het hotelconcept, zoals verwoord in de aan de vergunning gekoppelde haalbaarheidsstudie, toetsbaar en handhaafbaar zijn. Daarmee is het hotelconcept ook op publiekrechtelijk vlak geborgd.

In het geval van het geprojecteerde hotel in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ‘Palace Wyck e.o.’ wordt daartoe in de regels van het bestemmingsplan de koppeling gelegd met het gemeentelijke hotelbeleid. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan maakt het gemeentelijke hotelbeleid daarmee onderdeel uit van het toetsingskader.

Verkeer en parkeren

In de zienswijzen wordt regelmatig gesteld dat als gevolg van het plan de drukte en onveiligheid in de nabije omgeving zal toenemen, dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen, dat het plan leidt tot geluidsoverlast en tot problemen in verband met laden en lossen.

Uit het mobiliteitsonderzoek blijkt echter dat het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van het planprogramma alleszins meevalt. Daar komt nog bij (dit is niet meegenomen in de berekening) dat de huidige tijdelijke parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen, hetgeen een bijkomend positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. Het plan voldoet volledig aan de gemeentelijke parkeernormen, waarbij de bewoners van de zeven nieuwe woningen in de ondergrondse parkeergarage zullen parkeren in plaats van in het openbaar gebied. Omdat een aantal

bestaande woningen zonder eigen parkeervoorziening wordt gesloopt, zorgt dit voor verlichting van de parkeerdruk op straat.

Voor het laden en lossen is reeds een zone ingericht aan de Lage Barakken, nabij de Wycker Brugstraat. Voor dit plan wordt uitgegaan van bevoorradingsverkeer in de vorm van 1 grote vrachtwagen en 9 kleine vrachtauto's/bestelbussen per etmaal die van deze laad- en loszone gebruik zullen gaan maken. Dit is een worst-case scenario, gelet op het feit dat bestelbussen ook in de ondergrondse parkeergarage kunnen laden en lossen. De mogelijke overlast die hiermee gepaard kan gaan is alleszins acceptabel. Het betreft hier overigens een laad- en loslocatie waar het college reeds eerder over heeft besloten.

Voor wat betreft het aspect verkeer en parkeren worden alle zienswijzen onderbouwd weerlegd.

Stedenbouw (bouwmassa/bouwhoogten)

Het plan voldoet in grote lijnen aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck uit 2001. Destijds ging de raad reeds uit van een nieuwe buitenschil aan de Lage Barakken en de Bourgognestraat in vier bouwlagen (waarvan de vierde bouwlaag als set-back). Daarnaast was op het binnenterrein parkeren voorzien en nieuwbouw op de plek van de bioscoop. Bovendien waren er mogelijkheden voor meerdere woningtypen op het binnenterrein, in combinatie met openbare ruimten en – zoals ook nu is voorzien – ontsluiting van het gebied door nieuw te realiseren binnenstraatjes. Het nieuwe hotelgebouw ter plaatse van de voormalige bioscoop past qua maat niet binnen deze uitwerkingsregels. Hetzelfde geldt voor de hotelfunctie.

Veel van de zienswijzen hebben betrekking op de bouwmassa en bouwhoogten. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwmassa en bouwhoogten wordt door een aantal reclamanten als te fors ervaren. Deze zienswijzen zijn opgevat als een signaal en zijn vervolgens in overleg met de stedenbouwkundige, de architect en de ontwikkelaar opgepakt, hetgeen geleid heeft tot een aantal aanpassingen:

Met betrekking tot het *hotelgebouw (het gebouw aan de Lage Barakken)* zijn er drie reclamanten met panden in de Wycker Brugstraat, die aangeven moeite te hebben met de hoogte van het hotelgebouw achter hun percelen. Het nieuwe hotelgebouw wordt een stuk groter dan het bestaande bioscoopgebouw. Het ontwerp gaat uit van vier bouwlagen met daar bovenop een kap. De hoogtemaat van de voorgevel van de voormalige Palace geldt hierbij als richtinggevend. Na overleg is het ontwerp aangepast, waarbij de kapconstructie over een groot deel van het gebouw komt te vervallen. De nokhoogte wordt hierdoor ruim drie meter lager. Daarnaast wordt over de gehele lengte van het gebouw de bovenste (vierde) laag afgeschuind, als gevolg waarvan het gebouw minder massaal overkomt en ook de goothoogte zakt met ruim drie meter. Daar, waar de dakopbouw wel wordt gehandhaafd (ter plaatse van de bestaande bebouwing van de oude bioscoop), zullen alle installaties en ook de liftschacht in de dakopbouw worden verwerkt.

In een aantal zienswijzen verwijzen reclamanten ook naar de bouwhoogte van het *hotelappartementengebouw (het gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat)*. In het ontwerp wordt uitgegaan van vier bouwlagen. Bebouwing in drie bouwlagen met kap is in Wyck niet ongebruikelijk. Bovendien is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck een maat opgenomen van vier bouwlagen. Gelet op de reacties is, in gezamenlijk overleg tussen stedenbouwkundige, architect en ontwikkelaar, toch gezocht naar een oplossing. Dit overleg heeft ertoe geleid dat de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen goothoogte resp. nokhoogte zijn teruggebracht van 11 meter naar 10,15 meter resp. 15 meter naar 13,85 meter. Het gehele gebouw wordt derhalve met ruim een meter verlaagd. De nokhoogte wordt daarmee lager dan de te handhaven aansluitende stadspanden aan de Bourgognestraat, terwijl de goothoogte weliswaar wordt verlaagd, maar iets hoger blijft dan de goothoogte van de bestaande te handhaven aangrenzende panden aan de Bourgognestraat. Bovendien wordt ook hier de bovenste laag meer afgeschuind, als gevolg waarvan deze de vorm van een kap krijgt en minder massaal

overkomt. Dakinstallaties worden verwerkt in de kap en vallen daarmee binnen de maximale hoogtemaat van 13,85 meter.

De voorgevel van het hoekgebouw is ook aangepast door de entrees naar de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat vorm te geven als nissen met drie traptreden. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande te handhaven panden in de Bourgognestraat. Alleen de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat hebben aparte entrees. Alle andere hotelgasten van het hoekgebouw maken gebruik van een centrale toegang met lobby, schuin tegenover de hoofdentree van het hotel aan het nieuwe binnenstraatje. Enkele reclamanten wijzen op de geplande donkere baksteen, die in combinatie met de bouwhoogte, zou leiden tot een 'donker' verschijningsbeeld. De materiaalkeuze en -kleur zal echter onderwerp van welstandstoetsing zijn en komt aan de orde bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Omdat deze zienswijze regelmatig terugkomt, geven we hierover als gemeente een signaal af richting ontwikkelaar en architect.

Het binnenterrein is momenteel voor een groot deel verhard en bebouwd met twee schuren/loodsen. Een deel is in gebruik voor tijdelijk parkeren. Een aantal reclamanten, wonend aan de Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat, is het niet eens met het realiseren van woningen op het binnenterrein, op ca. 2,5 meter afstand van hun achterperceelsgrens. Zij hebben vooral moeite met de hoogte. Met deze bewoners vindt al sinds geruime tijd – soms zelfs sinds de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in 2000 – overleg plaats. Reclamanten beroepen zich daarbij op afspraken uit het verleden en verwijzen naar een stedenbouwkundig plan uit 1999 dat als bijlage van het zienswijzenrapport uit 2000 deel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Het stedenbouwkundig plan, waarnaar verwezen wordt, ging echter ook uit van woningen (zelfs mogelijk in een aaneengesloten rij) achter hun percelen, hetgeen ook mogelijk werd gemaakt door de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. De bezwaren tegen de hoogte, en de daaruit voortvloeiende zorgen om de privacy, vormden de aanleiding om deze aspecten nog eens door de stedenbouwkundige, de architect en de ontwikkelaar tegen het licht te houden. Dit heeft ertoe geleid dat de vier vrijstaande woningen op het westelijke deel van het binnenterrein allemaal in twee lagen zullen worden uitgevoerd, daar waar in het ontwerp-bestemmingsplan nog drie lagen waren toegestaan voor de twee aan de noordzijde van het westelijke deel van het binnenterrein gelegen woningen. Door alle vier de woningen in twee lagen uit te voeren ontstaat een rustiger beeld. Het ontwerp-bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte toe van 7,5 meter. De aanpassing heeft er tevens toe geleid dat de maximale bouwhoogte voor deze vier woningen wordt teruggebracht tot 6,85 meter. Deze maximale bouwhoogte is inclusief vloeren en het dakpakket van deze woningen. Bovendien komen voor deze vier woningen de dakterrassen (die op basis van het ontwerp-bestemmingsplan nog mogelijk waren) te vervallen en zal in de regels worden opgenomen dat er geen ramen, die direct uitzicht bieden op de percelen en woningen van aangrenzende bestaande percelen, kunnen worden gerealiseerd.

Afzonderlijke zienswijzen en beantwoording

Reclamant 1

- a. Gezien het feit dat de gemeente Maastricht zich heeft gecommitteerd om in 2030 energieneutraal te zijn, dient het bouwplan te worden getoetst aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving 2021 (Bbl 2021), dat veel meer zekerheid biedt voor duurzaamheid en circulariteit.

Reactie:

Het toetsingskader voor het bouwplan zal de alsdan rechtskrachtige regelgeving zijn. Naar verwachting zal het Besluit bouwwerken en leefomgeving per 1 januari 2022 in werking treden. Op dit moment is nog niet bekend wanneer de omgevingsvergunning voor het bouwplan kan worden verleend. Het tijdstip van vergunningverlening heeft immers onder meer met de voortgang van de planologische procedure te maken.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. Het binnenterrein wordt ingevuld met zes doosvormige, intimiderend grote en hoge stadsvilla's met wat versnipperde tuintjes eromheen en weinig of geen publiek groen. Deze zes geprojecteerde villa's zijn qua bebouwingstypologie, bouwhoogte en architectonische uitstraling absoluut ongepast in deze buurt. Het plan komt voort uit een suburbane wijze van bouwen (vgl. Vroendaal) die absoluut niet past binnen het fijne historische stadsweefsel van Wyck. De voorgestelde verdichting van het binnenterrein leidt zo tot een zeer stenige en fragmentarische compositie. Door deze wezensvreemde inpassing wordt een ongewenste inkijk en schending van de privacy gevreesd.

Reactie:

De bebouwingstypologie van een aantal vrijstaande woningen met stadstuinen op het binnenterrein komt het groene karakter van het binnenterrein ten goede. Het binnenterrein is een op zich staande stedelijke omgeving, die naar het oordeel van de gemeente qua bebouwingstypologie en architectonische uitstraling mag afwijken van de bestaande buitenschil en de nabije historische uitstraling van Wyck.

Met het naar voren gebrachte argument dat de bouwhoogte niet erg passend is op het onderhavige binnenterrein kan vanuit gemeentelijke zijde worden ingestemd. De vier geprojecteerde vrijstaande woningen in het westelijke deel van het plangebied zullen daarom allemaal worden verlaagd tot twee bouwlagen, en een maximale bouwhoogte van 6,85 meter krijgen. De vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte. Daarnaast komen de op deze villa's geprojecteerde dakterrassen te vervallen. Tevens zullen op de verdieping van de woningen 1 (westelijke gevel) en 4 en 5 (zuidelijke gevel) geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende bestaande woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen.

Het is de bedoeling om aan de gevels die zijn georiënteerd op de bestaande woningen spandraden aan te brengen ten behoeve van gevelbegroeiing. De nieuwe woningen krijgen eigen stadstuinen, waarbij hagen als erfafscheiding worden aangeplant.

Hiermee ontstaat een groener beeld dan in de huidige situatie het geval is (het binnenterrein is nu vrijwel 100% verhard met gebouwen en verharde ondergrond).

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen, gegrond. In de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het

bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt hierin opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd in de westelijke gevel van woning 1 resp. de zuidelijke gevels van woningen 4 en 5. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- c. De schaal van de geprojecteerde bebouwing aan de Bourgognestraat is veel te massief en grootschalig voor het binnenstedelijke profiel van de buurt. Door de voorgestelde bouwhoogte en de daarmee samenhangende schaduwwerking zal het binnenterrein donker en somber zijn.

Reactie:

Voor de bebouwing aan de Bourgognestraat wordt in het ontwerp-bestemmingsplan uitgegaan van een bouwhoogte van drie bouwlagen met kap. Dit is in Wyck niet ongebruikelijk. De begane grondlaag is iets hoger dan de verdiepingen, zoals dit ook het geval is bij de historische bebouwing in de omgeving. In het ontwerp-bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter voorzien. In overleg met de architect en de ontwikkelaar is onderzocht of de verdiepingshoogten zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft erin geresulteerd dat de goothoogte zal worden verlaagd tot 10,15 meter en de nokhoogte wordt teruggebracht tot 13,85 meter. Als gevolg hiervan zal de nokhoogte ruim een meter lager worden dan in het oorspronkelijke plan en komt de (aangepaste) goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56. De nokhoogte van het nieuwe bouwblok (13,85 meter) is na de aanpassing lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56 (deze bedraagt 14,70 meter). Daarnaast is de helling van de kap aangepast. De kaplaag wordt verlaagd en zal meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Door de combinatie van verlagen en meer afschuinen komt het gebouw minder massaal over. De installaties worden uit het zicht geplaatst en vallen binnen de maximale nokhoogte van 13,85 meter.

Tevens wordt de voorgevel van het bouwblok aangepast door de entrees naar de appartementen op de begane grond in nissen met drie traptreden te situeren. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande panden in de Bourgognestraat.

Deze zienswijze is gegrond. In de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan zal met betrekking tot het bouwblok hoek Bourgognestraat/Lage Barakken worden opgenomen dat de goothoogte maximaal 10,15 meter en de nokhoogte maximaal 13,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt, zoals hierboven aangegeven, de helling van de kap aangepast, waarbij de dakhelling in de regels en op de verbeelding zal worden opgenomen, en zullen installaties uit het zicht worden geplaatst en worden de entrees van de appartementen op de begane grond aangepast.

- d. Reclamanten geven aan niet alleen erg veel moeite te hebben met de massieve vorm van de voorgestelde bebouwing, maar ook met de doelgroepen, met name de tijdelijke bezoekers waarop het hotel c.q. short-stay zich op wil gaan richten: veel voormalige zakelijke bezoekers van Maastricht hebben als gevolg van de coronacrisis het online vanuit thuis werken inmiddels omhelsd, als gevolg waarvan reizen naar kantoor, het bezoeken van klanten en het fysiek vergaderen niet meer noodzakelijk zijn, en een feitelijk verblijf in Maastricht grotendeels overbodig is geworden. Gepleit wordt daarom voor doelgroepen die beter passen bij de sociale samenhang van de buurt: alleenstaanden en gezinnen die bereid zijn zich duurzaam te verbinden met de buurt, hun boodschappen bij buurtondernemers doen en hun kinderen naar school sturen in de directe omgeving.

Reactie:

Het klopt dat ook de hotelmarkt momenteel onder druk staat als gevolg van de maatregelen ter bestrijding van covid19. Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 te wijzigen.

Het onderhavige plan, dat voorziet in een mix van functies in de vorm van wonen, hotel en hotelappartementen alsmede detailhandel, past naar het oordeel van de raad in de omgeving, die door een dergelijke functiemenging wordt gekenmerkt, welke ook als zodanig reeds is bestemd in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd gebied'.

Deze zienswijze is ongegrond.

- e. Het huidige plan is volstrekt achterhaald en gedateerd: dit plan vertegenwoordigt een stadsvernieuwingsvisie die niet meer aansluit bij de huidige en toekomstige duurzame en leefbare woonbehoeften en past zeker niet bij de 'andere bouwcultuur' die de huidige Rijksbouwmeester propageert. Voorgesteld wordt daarom het bestemmingsplan aan te passen aan de eisen van de tijd en de nieuwe uitdagingen waarmee de woningbouw in de Maastrichtse binnenstad geconfronteerd wordt, met inachtneming van de volgende aandachtspunten:
- Verstandig gebruik en slim verdichten van de schaarse ruimte in de stad;
 - Groen niet als kostenpost hanteren maar als ontwerp- en investeringsuitgangspunt om gezondheid, welzijn en leefbaarheid voor bewoners te garanderen, biodiversiteit te verhogen en klimaatveranderingen in verstedelijkt gebied te verlagen;
 - De auto niet meer als uitgangspunt van stedelijke planning nemen en duurzamere alternatieven te stimuleren (minder parkeerruimte inplannen en een deel van de parkeergarage inrichten voor elektrische mobiliteit);
 - Voorrang geven aan de leefbaarheid van de wijk door een gemêleerd bouwpalet te ontwikkelen in de vorm van een combinatie van grootschalige bouw met kleinschalige betaalbare huurwoningen voor gezinnen en innovatieve concepten, die woningeigendom voor starters in de binnenstad mogelijk maken;
 - Huizen ontwerpen op basis van de combinatie duurzaamheid en flexibiliteit: niet alleen "0-op-de-meter" en bouwen met een kleine CO2-footprint, maar ook beter ingericht voor post-corona thuiswerken;
 - Bouwvolumes en bouwconcepten hanteren die aansluiten bij de omgeving, het woon- en leefklimaat van de buurt en nieuwste duurzaamheidseisen zoals vastgelegd in het Bbl 2021;
 - Verbinding tussen bewoners stimuleren door verschillende generaties en culturen in een buurt samen te laten wonen en gezamenlijk verantwoordelijk te maken voor 'common goods' (gezamenlijke tuin en/of fietsenberging).

Reactie:

Niet wordt ingezien waarom het onderhavige plan niet zou aansluiten bij huidige en toekomstige duurzame en leefbare woonbehoeften. Het plan voorziet in het realiseren van zes vrijstaande woningen met tuin op een voorheen gedeeltelijk bedrijfsmatig gebruikt binnenterrein in een binnenstedelijke omgeving alsmede in een hotel met diverse en flexibele verblijfsmogelijkheden. Naar het oordeel van de gemeente is met dit plan sprake van een verstandig gebruik door middel van een slimme verdichting van schaarse binnenstedelijke ruimte en zorgt het plan daarmee voor een geheel ander, zich beter in de direct omliggende omgeving voegend gebruik van binnenstedelijke binnenterreinen dan bijvoorbeeld het nabijgelegen Bourgogneplein, dat gekenmerkt wordt door een veel grotere mate van stedelijkheid en minder groene inrichting.

Juist door een gering aantal nieuwe grondgebonden woningen met eigen tuin op het binnenterrein te realiseren kan een groene inrichting met bijbehorende biodiversiteit

worden bereikt die ook het woon- en leefklimaat van omwonenden op een positieve wijze kan beïnvloeden.

Met betrekking tot de auto dient te worden aangesloten aan de gemeentelijke parkeernormen, die in dit plan in acht worden genomen, en waarbij uitgangspunt is dat de door het plan gegenereerde parkeerbehoefte op het eigen terrein wordt opgelost, zodat de openbare ruimte niet nog meer onder druk komt te staan. Door het realiseren van de in het plan geprojecteerde parkeergarage wordt aan deze gemeentelijke parkeernormen voldaan, waarbij het aantal extra verkeersbewegingen dat als gevolg van dit plan zal ontstaan niet dermate groot is dat dientengevolge de verkeersveiligheid in de omgeving onevenredig onder druk komt te staan. Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen komt daar nog bij dat de huidige (tijdelijke) parkeerplaatsen op de binnenterreinen en het gebruik van de garageboxen komt te vervallen, hetgeen een positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. De verwachting is overigens dat, als gevolg van de nabijheid van het projectgebied tot het station en de daarmee samenhangende goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de parkeergarage doorgaans niet in zijn volle capaciteit benut zal worden. In de parkeergarage worden overigens voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van de elektrische mobiliteit.

De geprojecteerde woningen zullen, zoals ook de overige bebouwing die in dit plan is voorzien, voldoen aan de wettelijk voorgeschreven en door de gemeente Maastricht gewenste duurzaamheidseisen. Niet wordt ingezien op welke specifieke wijze post-corona thuiswerken zou kunnen en moeten worden gefaciliteerd in het onderhavige plan.

De aangepaste bouwvolumes en het bouwconcept passen naar het oordeel van de gemeente binnen de bestaande stedelijke omgeving van Wyck: een bouwhoogte van drie bouwlagen met kap aan de buitenschil van het plangebied is niet ongebruikelijk in Wyck. Op het binnenterrein is daarentegen sprake van een geheel eigen sfeer en identiteit, als gevolg waarvan het toepassen van kappen op de hier geprojecteerde bebouwing achterwege kan blijven en er met het realiseren van grondgebonden woningen in maximaal twee bouwlagen met tuin en ontsloten door een voetgangersverbinding een rustiger bebouwingsbeeld ontstaat.

Het plan voorziet in een gemêleerde “bevolking”, bestaande uit vaste bewoners in grondgebonden woningen en tijdelijke bewoners voor kortere duur (hotel) en langere duur (hotelappartementen).

Het realiseren van een (afsluitbare) fietsenstalling in de parkeergarage maakt deel uit van het plan. Medegebruik door omwonenden wordt niet op voorhand uitgesloten. Het is aan de hotelexploitant en de omwonenden om hier desgewenst afspraken over te maken. De gemeente ziet dit overigens als positief en zal hiertoe een signaal afgeven richting ontwikkelaar.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. Op grond van de onder e. opgesomde uitgangspunten stellen reclamanten voor het bestemmingsplan als volgt te herzien:
- De bouwhoogte op het binnenterrein terugbrengen tot twee bouwlagen (maximaal 7 meter) en dakterrassen niet toestaan;
 - Het bouwvolume van de nieuwe woningen op het binnenterrein terugbrengen tot maximaal 200 m²;
 - De twee villa's, gepland tegen de tuinen van de Bourgognestraat, vervangen door vier lage patiowoningen;
 - De twee villa's, gepland tegen de tuinen van de Wycker Grachtstraat 7 en 9, vervangen door vier woningen waarbij iedereen zicht heeft op een tuin;
 - De twee villa's en de hoogbouw vervangen door tien vrije zelfbouwkavels;

- De maat van de ondergrondse parkeergarage aanpassen op basis van een realistisch en duurzaam toekomstscenario;
- Het gebied tussen de tien kavels en het hoekblok inrichten als park/kinderspeelplaats;
- Het “Bogmanpand” opsplitsen in een viertal kluswoningen die in eigen beheer, met respect voor het Bbl 2021 en met een aantal versoepelde gemeentelijke regels en subsidies, verbouwd worden door de nieuwe eigenaren.

Reactie:

De vier westelijke vrijstaande stadsvilla's krijgen, zoals reeds onder a. aangegeven, een maximale bouwhoogte van 6,85 meter. Deze maximale bouwhoogte zal ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het vloeroppervlak van deze woningen zal ca. 180 m² bedragen.

De suggestie van reclamanten om op het binnenterrein de vier westelijke woningen te vervangen door in totaal acht woningen wordt niet overgenomen; dit zou naar het oordeel van de gemeente tot een ongewenste versterking van het binnenterrein leiden. Ook de suggestie van reclamanten om af te zien van het realiseren van de twee oostelijke villa's alsmede een deel van de hogere schilbebouwing aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken ten faveure van het realiseren van tien grondgebonden woningen en een parkje of kinderspeelplaats ter plaatse wordt niet overgenomen: het door de gemeente gewenste diffuse, groene karakter van het binnenterrein, met solitaire bebouwing in combinatie met groen, kan hierdoor niet worden gerealiseerd. Zoals reeds eerder aangegeven dient de capaciteit (en daarmee de maat van de ondergrondse parkeergarage) te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In het onderhavige plan is dat momenteel het geval en er bestaat geen aanleiding om van de toepassing van deze parkeernormen af te wijken. Het “Bogmanpand” ligt direct naast de geplande toegang tot het binnenterrein door middel van de voetgangersverbinding, die een informele looproute tussen Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Lage Barakken zal gaan bieden en die tevens één van de ontsluitingen van de op het binnenterrein geprojecteerde woningen zal gaan vormen. Het pand zal worden vervangen door nieuwbouw in dezelfde architectuur als de op het binnenterrein geprojecteerde woningen en vormt daarmee in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht de verbinding tussen de buitenschil en het binnenterrein.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft het beperken van de bouwhoogte van de vier westelijke woningen op het binnenterrein en het laten vervallen van de dakterrassen, gegrond en voor het overige deel ongegrond.

- g. Voor een vlotte samenwerking wordt voorgesteld om eerst de bouwhoogtes en bouwvolumes van de woningen op het binnenterrein aan te passen tot 7 meter resp. 200 m², zonder terras op het platte dak, en dit in het nieuwe bestemmingsplan te borgen. Om het herzieningsproces voor het nieuwe bestemmingsplan te faciliteren wordt verder voorgesteld om in gezamenlijk overleg (gemeente, ontwikkelaar, architect en buurt) op korte termijn een architect of stedenbouwkundige in de arm te nemen, die met inachtneming van de bovenvermelde uitgangspunten en voorgestelde herzieningen en het bijgevoegde alternatieve plan een innovatieve en duurzame invulling kan maken voor het gehele Palace-plan, met als resultaat 18 vrije kavels in plaats van 6 stadsvilla's.

Reactie:

Zoals hierboven reeds werd aangegeven wordt de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen teruggebracht tot maximaal 6,85 meter en zal worden afgezien van de mogelijkheid om dakterrassen te kunnen realiseren op deze woningen. Het vloeroppervlak van de villa's bedraagt ongeveer 180 m².

De ontwikkelaar heeft, als – toekomstig – eigenaar van de gronden, het onderhavige plan ontwikkeld, dit plan ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd en overleg met omwonenden gevoerd. Vanuit gemeentelijke zijde kon worden ingestemd met het plan, als gevolg waarvan de onderhavige bestemmingsplanprocedure is gestart. Met een beperking van de bouwhoogte van de villa's alsmede met het afzien van het realiseren van dakterrassen zijn zowel de gemeente als de ontwikkelaar van oordeel dat hiermee voor een belangrijk deel aan bezwaren van omwonenden tegemoet wordt gekomen, maar het realiseren van een volledig nieuw plan voor deze locatie is niet aan de orde.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen op het binnenterrein alsmede het afzien van het realiseren van dakterrassen op deze vier woningen, gegrond en voor het overige deel ongegrond.

Reclamant 2

- a. Ter plaatse van de erfgrans tussen het plangebied en de achterzijde van de percelen aan de Wycker Brugstraat is de afstand van het geprojecteerde hotel en de erfgrans minder dan 3,7 meter. Weliswaar wordt voldaan aan het bepaalde met betrekking tot het recht van uitzicht volgens het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit, maar omdat de nieuwbouw een hotel betreft en er dus sprake is van een wisselende bezetting wordt de privacy van de woning en het terras van reclamant aangetast.

Reactie:

Niet kan worden ontkend dat het realiseren van een hotel op deze locatie gevolgen kan hebben voor de privacy van de woning en het bijbehorende terras. Dit is inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Er is echter naar het oordeel van de raad geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. De hoogte van de nieuwbouw van het hotel heeft grote gevolgen voor de zon- en daglichttoetreding van de woning en het terras. Verzocht wordt om een zon- en daglichttoetredingsstudie te maken om de gevolgen van de bouwhoogte in beeld te brengen.

Reactie:

In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit gebouw een goothoogte van maximaal 14 meter en een nokhoogte van maximaal 17 meter opgenomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is in overleg met de architect en de ontwikkelaar onderzocht of het hotelgebouw aangepast en/of verlaagd kan worden.

Dit heeft erin geresulteerd dat het ontwerp is aangepast door de dakopbouw in te korten en de bovenste laag af te schuinen. De afgeschuinde bovenste laag vormt op deze wijze één geheel met de dakopbouw.

De nokhoogte van de dakopbouw wordt maximaal 16,50 meter. Deze nokhoogte geldt alleen voor het voorste gedeelte van het gebouw, aansluitend aan de te handhaven oude bioscoopgevel. De nok sluit qua hoogte aan op de bestaande Palace-gevel, waarvan het hoogste punt op 16,60 meter ligt. De lengte van de dakopbouw is echter, in vergelijking met het oorspronkelijke plan, ingekort en komt overeen met de maat van de voormalige bioscoop.

Op de rest van het hotelgebouw blijft de dakopbouw geheel achterwege, als gevolg waarvan de nokhoogte van dit deel van het gebouw beperkt blijft tot maximaal 13,40 meter, hetgeen een verlaging van ruim 3 meter ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp betekent. Bovendien wordt de bovenste laag van het gebouw afgeschuind, waardoor de maximale goothoogte 10,40 meter gaat bedragen. In vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp heeft dit een verlaging van de maximale goothoogte met 3 meter tot gevolg.

Door de combinatie van verlagen en afschuinen zal het hotelgebouw een wezenlijk minder massale uitstraling krijgen dan het oorspronkelijke plan en op basis van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk was.

De dakinstallaties en de lift zullen niet boven de kap en dakrand uitkomen; zij worden weggewerkt binnen de kap en achter een opstaande rand binnen de maximale nokhoogte. Tot slot: behoudens een aantal uitbouwen op de begane grond komt het hotelgebouw ca. 2,50 meter verder af te liggen van de percelen aan de Wycker Brugstraat dan het bestaande gebouw van de voormalige bioscoop.

Uit de naar aanleiding van deze zienswijze uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er alleen in de winterperiode sprake is van een duidelijk waarneembare gewijzigde schaduwwerking als gevolg van het (aangepaste) hotelgebouw. De schaduw reikt dan tot de achterzijde van de hoofdgebouwen aan de Wycker Brugstraat, als gevolg waarvan de aan- en uitbouwen van deze panden de gehele dag meer schaduwwerking ondervinden dan in de bestaande situatie het geval is. Gelet op het feit dat gedurende deze tijd van het jaar een verblijf op (dak)terrassen niet voor de hand ligt, worden de gebruiksmogelijkheden van de percelen aan de Wycker Brugstraat niet onevenredig nadelig beïnvloed als gevolg van het geprojecteerde hotelgebouw.

Deze zienswijze is gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven vermelde goot- en nokhoogten alsmede de gewijzigde situering van het hotelgebouw.

- c. Als gevolg van de geringe afstand tussen de nieuwbouw van het hotel en de erfgrens komt de brandveiligheid ter plaatse onder druk te staan. Immers, de veilige afstand dient, zo volgt uit het Bouwbesluit, normaliter vijf meter te zijn. Verzocht wordt om het ontwerp-bestemmingsplan, gelet op bovenstaande overwegingen, aan te passen.

Reactie:

Het bouwplan voldoet, voor wat betreft de afstand tot de aangrenzende percelen aan de Wycker Brugstraat, aan de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit en het Besluit bouwwerken en leefomgeving, dat per 1 januari 2022 in kracht zal treden. In het kader van de uitwerking van het plan ten behoeve van de omgevingsvergunning zal ook aan alle andere uit het Bouwbesluit c.q. het Besluit bouwwerken en leefomgeving voortvloeiende eisen moeten worden voldaan.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 3

- a. Ter plaatse van de erfgrens tussen het plangebied en de achterzijde van de percelen aan de Wycker Brugstraat is de afstand van het geprojecteerde hotel en de erfgrens minder dan 3,7 meter. Weliswaar wordt voldaan aan het bepaalde met betrekking tot het recht van uitzicht volgens het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit, maar omdat de nieuwbouw een hotel betreft en er dus sprake is van een wisselende bezetting wordt de privacy van de woning en het terras van reclamant aangetast.

Reactie:

Niet kan worden ontkend dat het realiseren van een hotel op deze locatie gevolgen kan hebben voor de privacy van de woning en het bijbehorende terras. Dit is inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Er is echter naar het oordeel van de raad geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. De hoogte van de nieuwbouw van het hotel heeft grote gevolgen voor de zon- en daglichttoetreding van de woning en het terras. Verzocht wordt om een zon- en daglichttoetredingsstudie te maken om de gevolgen van de bouwhoogte in beeld te brengen.

Reactie:

In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit gebouw een goothoogte van maximaal 14 meter en een nokhoogte van maximaal 17 meter opgenomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is in overleg met de architect en de ontwikkelaar onderzocht of het hotelgebouw aangepast en/of verlaagd kan worden.

Dit heeft erin geresulteerd dat het ontwerp is aangepast door de dakopbouw in te korten en de bovenste laag af te schuinen. De afgeschuinde bovenste laag vormt op deze wijze één geheel met de dakopbouw.

De nokhoogte van de dakopbouw wordt maximaal 16,50 meter. Deze nokhoogte geldt alleen voor het voorste gedeelte van het gebouw, aansluitend aan de te handhaven oude bioscoopgevel. De nok sluit qua hoogte aan op de bestaande Palace-gevel, waarvan het hoogste punt op 16,60 meter ligt. De lengte van de dakopbouw is echter, in vergelijking met het oorspronkelijke plan, ingekort en komt overeen met de maat van de voormalige bioscoop.

Op de rest van het hotelgebouw blijft de dakopbouw geheel achterwege, als gevolg waarvan de nokhoogte van dit deel van het gebouw beperkt blijft tot maximaal 13,40 meter, hetgeen een verlaging van ruim 3 meter ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp betekent. Bovendien wordt de bovenste laag van het gebouw afgeschuind, waardoor de maximale goothoogte 10,40 meter gaat bedragen. In vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp heeft dit een verlaging van de maximale goothoogte met 3 meter tot gevolg.

Door de combinatie van verlagen en afschuinen zal het hotelgebouw een wezenlijk minder massale uitstraling krijgen dan het oorspronkelijke plan en op basis van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk was.

De dakinstallaties en de lift zullen niet boven de kap en dakrand uitkomen; zij worden weggewerkt binnen de kap en achter een opstaande rand binnen de maximale nokhoogte. Tot slot: behoudens een aantal uitbouwen op de begane grond komt het hotelgebouw ca. 2,50 meter verder af te liggen van de percelen aan de Wycker Brugstraat dan het bestaande gebouw van de voormalige bioscoop.

Uit de naar aanleiding van deze zienswijze uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er alleen in de winterperiode sprake is van een duidelijk waarneembare gewijzigde schaduwwerking als gevolg van het (aangepaste) hotelgebouw. De schaduw reikt dan tot de achterzijde van de hoofdgebouwen aan de Wycker Brugstraat, als gevolg waarvan de aan- en uitbouwen van deze panden de gehele dag meer schaduwwerking ondervinden dan in de bestaande situatie het geval is. Gelet op het feit dat gedurende deze tijd van het jaar een verblijf op (dak)terrassen niet voor de hand ligt, worden de gebruiksmogelijkheden van de percelen aan de Wycker Brugstraat niet onevenredig nadelig beïnvloed als gevolg van het geprojecteerde hotelgebouw.

Deze zienswijze is gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven vermelde goot- en nokhoogten alsmede de gewijzigde situering van het hotelgebouw.

- c. Als gevolg van de geringe afstand tussen de nieuwbouw van het hotel en de erfgrans komt de brandveiligheid ter plaatse onder druk te staan. Immers, de veilige afstand dient, zo volgt uit het Bouwbesluit, normaliter vijf meter te zijn. Verzocht wordt om het ontwerp-bestemmingsplan, gelet op bovenstaande overwegingen, aan te passen.

Reactie:

Het bouwplan voldoet, voor wat betreft de afstand tot de aangrenzende percelen aan de Wycker Brugstraat, aan de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit en het Besluit bouwwerken en leefomgeving, dat per 1 januari 2022 in kracht zal treden. In het kader van de uitwerking van het plan ten behoeve van de omgevingsvergunning zal ook aan alle andere uit het Bouwbesluit c.q. het Besluit bouwwerken en leefomgeving voortvloeiende eisen moeten worden voldaan.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 4

- a. Het plangebied kent een vreemde uitstulping op de weg aan de Lage Barakken. Dit is vreemd omdat het alleen de weg betreft en geen perceel aan de overzijde. Bovendien wordt in het plan niet verder beschreven waarom deze uitstulping in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. Niet wordt ingezien waartoe dit dient of het anticipeert al op een nog onbekend plan. Verzocht wordt om inzicht in deze plannen of dat de grens van het plangebied terug wordt gebracht tot aan de gevelgrens van de oude bioscoop.

Reactie:

Aanvankelijk zou het plangebied groter worden, waarbij voorzien was om aan de overzijde van de monumentale Palace-gevel – ter plaatse van Lage Barakken 31a – een aantal hotelkamers alsmede een wellness-voorziening ten behoeve van het hotel te realiseren. Deze voorziening zou via een tunnel onder de Lage Barakken met het hotel worden verbonden.

Bij de ontwikkeling en het vaststellen van het bestemmingsplan Centrum, dat nu het vigerende planologische kader voor de Maastrichtse binnenstad en Wyck is, is in 2012-2013 besloten om de gebiedsontwikkeling Palace buiten het bestemmingsplan Centrum te laten, omdat het bestemmingsplan Centrum als conserverend bestemmingsplan zou worden opgesteld, waarin nieuwe ontwikkelingen – zoals Palace en Looiershof – niet werden opgenomen. Deze nieuwe ontwikkelingen zouden met een op de ontwikkeling toegesneden afzonderlijk bestemmingsplan worden gefaciliteerd. Als gevolg hiervan zijn het perceel Lage Barakken 31a alsmede het huidige plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. in afwachting van een op de ontwikkeling van Palace toegesneden afzonderlijk bestemmingsplan uit het bestemmingsplan Centrum gelaten.

Naderhand zijn de plannen voor de ontwikkeling van het Palace-gebied echter gewijzigd en werd afgezien van het ontwikkelen van de hotelkamers en de wellness-voorziening op de locatie Lage Barakken 31a. Hier zal nu een andere ontwikkeling (woonfunctie) plaatsvinden, welke losstaat van de ontwikkeling van Palace.

De wens c.q. noodzaak om via een tunnel beide zijden van de Lage Barakken met elkaar te verbinden is daarmee komen te vervallen. Om een actuele bestemming voor het stukje Lage Barakken, waar de tunnel was voorzien, te verkrijgen, is besloten om dit stukje Lage Barakken (de zgn. “uitstulping”) in het onderhavige bestemmingsplan Palace Wyck e.o. op te nemen met dezelfde bestemming als het overige, in het plangebied van het bestemmingsplan Centrum gelegen deel van de straat Lage Barakken: “Verkeer – verblijfsgebied”.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. De gevel van het geprojecteerde bouwblok op de hoek Bourgognestraat-Lage Barakken, waar de hotelappartementen en de parkeergarage worden gevestigd, heeft een nokhoogte van 14,9 meter. De indieners vinden dit te hoog: vanuit de bovenste etage ontstaat directe inblik in de woning Lage Barakken 33/33b alsmede in de tuinen van de huizen aan de Wilhelminasingel 78 en 80, direct in het leefgedeelte in en aan het huis. De geplande ramen in de bovenste etage zijn drie meter hoog en geven vanaf een ooghoogte van 1,70 meter een directe zichtlijn op de panden aan de overzijde en zelfs in de tuinen en leefruimtes van de Wilhelminasingel. Dit is een ongewenste ontwikkeling, zeker voor de panden die direct aan de overzijde van de straat liggen aan de Lage Barakken en de Wilhelminasingel. Vanuit de tuinen zal altijd een massief blok bebouwing zichtbaar blijven. Aan de Wilhelminasingel hebben de panden aan de tuinzijde een uitbouw met een serre met dakterras over de gehele breedte en een smalle uitbouw haaks op het pand. De zichtlijnen vanuit de bovenste etage komen dus tot in de leefgebieden van de panden Wilhelminasingel 78 en 80.

Reactie:

Het bouwblok op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat bestaat uit drie lagen met kap, hetgeen voor Wyck niet ongebruikelijk is. In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit blok een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter opgenomen.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd van 14,90 meter naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat is het buurpand van de nieuwbouw, met een goothoogte van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe gebouw (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt.

Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over. Er kan echter niet worden uitgesloten dat uitzicht c.q. inkijk mogelijk is. Dit is inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Door de combinatie van verlagen en het afschuinen zal de mate van uitzicht en dus ook van inkijk vanaf de bovenste laag van het bouwblok echter aanzienlijk worden beperkt. Er is naar het oordeel van de raad geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamanten.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekblok aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten. Tevens zal de dakhelling worden vastgelegd in de regels en/of op de verbeelding. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- c. Het is vreemd dat dit pand zo hoog mag worden ten opzichte van de rest van de bebouwing in het blok. In de tekeningen lijkt het alsof de bebouwing even hoog wordt als de bestaande bebouwing aan de Bourgognestraat. Dit werd ook zo gemeld op de infoavond van 8 juli jl. Echter, bij nadere bestudering blijkt het nieuwe bouwblok ca. 1,5 meter hoger te worden dan de aansluitende bestaande bebouwing. Rechts naast de bestaande, te behouden gevel van de oude cinema is onlangs nieuwbouw gerealiseerd. Bij deze nieuwbouw is al geanticipeerd op dit grotere plan, getuige ook dezelfde bouwstijl. Deze is veel lager dan de geprojecteerde nieuwbouw links van de oude bioscoopgevel. De gevel van de oude bioscoop wordt als karakteristiek en kenmerkend omschreven en dient behouden te blijven. Opvallend is dat bij de nieuwbouw direct ter rechterzijde bewust wordt gekozen voor de maximale bouwhoogte net onder de timpanen. Ter linkerzijde niet. Als deze bouwhoogte wordt doorgetrokken zou een groot deel van de bovenste etage van de geprojecteerde nieuwbouw aan de linkerzijde van de oude bioscoopgevel verdwijnen. Door het weglaten van de bovenste etage komt de karakteristieke gevel van de oude bioscoop beter naar voren en ontstaat er een evenwichtiger beeld over de hele straat.

Als er een aansluiting zou worden gemaakt tussen het geprojecteerde bouwblok en de bestaande bebouwing aan de Bourgognestraat, dan zou de nokhoogte van 14,9 meter nog verdedigbaar kunnen zijn. Gelet op het verschil van 1,5 tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing aan de Bourgognestraat is dat echter ook niet het geval.

Een ander argument zou nog kunnen zijn dat er een straat tussen de bestaande bebouwing van de Bourgognestraat en het geprojecteerde bouwblok op de hoek Bourgognestraat-Lage

Barakken zou komen, die de sprong in hoogteverschil zou kunnen rechtvaardigen. Daar spreekt echter op tegen dat bij de karakteristieke bioscoopgevel aan de rechterzijde bewust een vrije ruimte van ca. twee meter is gemaakt tussen bioscoopgevel en nieuwbouw. En hier laat men het timpaan en torentje bewust boven de nieuwbouw uitsteken.

Het schrappen van de bovenste etage van het geprojecteerde hoekblok maakt aan de binnenzijde van het complex de leefbaarheid van de woningen 6 en 7 met hun dakterras op 10,4 meter hoogte groter: geen inkijk meer van de hotelgasten op de bovenste etage van het hoekblok. Het weglaten van de bovenste etage richt meer de aandacht op de karakteristieke gevel van de oude bioscoop, hetgeen ook de eyecatcher zou moeten zijn van het gehele plan. In het huidige concept is het hoekblok te hoog om de gevel goed tot zijn recht te laten komen. Het hoekblok dient dan ook te worden verlaagd met één etage; de hoogte dient niet meer te bedragen dan de nieuwbouw aan de rechterzijde van de oude bioscoopgevel.

Reactie:

Zoals onder b. al werd vermeld is overeenstemming tussen ontwikkelaar, architect en gemeente bereikt over het verlagen van de goot- en nokhoogte van dit gebouw, hetgeen ertoe heeft geleid dat de goothoogte en de nokhoogte ongeveer een meter lager worden dan in het oorspronkelijke plan het geval was en in het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk werd gemaakt. Het door reclamanten gestelde over het schrappen van een complete bouwlaag, die het stedenbouwkundig beeld – specifiek in relatie tot de bestaande, te behouden Palace-gevel – ten goede zou komen, wordt niet gedeeld, gelet op het feit dat de Palace-gevel voldoende in het oog zal springen als gevolg van het feit dat de bebouwing van het hoekblok niet aansluit op de Palace-gevel, maar daarvan gescheiden wordt door de hier geprojecteerde, ca. 5 meter brede, voetgangersverbinding dwars door het binnenterrein. De hoogte van het hoekgebouw Lage Barakken-Bourgognestraat mag naar het oordeel van de gemeente afwijken van de bebouwing direct ten noorden van de gevel van de voormalige bioscoop; de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur van Wyck wordt voor een deel immers gekarakteriseerd door de verspringende goot- en nokhoogten.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekgebouw aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten. Tevens zal de dakhelling worden vastgelegd in de regels en/of op de verbeelding. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- d. Er worden twee smalle straten geprojecteerd in het plangebied. Reclamanten pleiten ervoor dat de inrichting van deze straten zo open en transparant mogelijk is. Op de locatie Bourgogneplein wordt veelvuldig gedeald in drugs. Smalle donkere steegjes zouden ook uitnodigen tot dit soort activiteiten. Nu kan in de plannen nog rekening worden gehouden om dit te voorkomen, door transparante en open ruimtes te creëren. Daarbij draagt ook een bouwlaag minder bij aan een veiliger gevoel, omdat het dan een minder nauwe straat zal lijken. De gevel zal met een donkere steensoort worden gebouwd. De karakteristieke gevel van de oude bioscoop is opgetrokken in rode baksteen. Ook in de Bourgognestraat zijn bij de bestaande bebouwing lichtere stenen gebruikt. Het geprojecteerde hoekblok Bourgognestraat-Lage Barakken is vrij massief; een lichtere steensoort – zoals bij de bioscoopgevel – is hier dan ook gewenst.

Reactie:

Doelstelling van het plan is om een intiem binnenterrein te creëren, met solitaire bebouwing die van elkaar gescheiden wordt door groene open ruimten in de vorm van particuliere tuinen. Daarmee ontstaat een rustig en transparant beeld in het binnenterrein. Als gevolg van het feit dat zowel de goot- als de nokhoogte van het gebouw op de hoek Lage

Barakken/Bourgognestraat met ca. één meter wordt verlaagd, de goot- en nokhoogte van het hotelgebouw aanmerkelijk zal worden teruggebracht (de dakopbouw komt voor een groot deel te vervallen en ook hier wordt de bovenste laag afgeschuind) en de bouwhoogte van de vier westelijke stadsvilla's tot 6,85 meter en van het realiseren van dakterrassen wordt afgezien, zal de uitstraling van het binnenterrein luchtiger worden. De kleur van de toe te passen bouwmaterialen is aan welstandstoetsing onderhevig en komt nog aan de orde in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. Omdat het binnenterrein bewoond zal worden zal dit de sociale controle bevorderen, waardoor het niet in de lijn der verwachtingen ligt dat er overlast in de nieuwe binnenstraatjes zal ontstaan. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de omwonenden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- e. De in- en uitrit van de geprojecteerde tweelaagse parkeergarage ligt direct tegenover het pand Lage Barakken 33. De Lage Barakken is een drukke straat met veel fietsers. Veel scholieren op de fiets maken gebruik van deze straat om de drukke Wilhelminasingel te mijden. Een parkeergarage zal veel extra autobewegingen met zich mee brengen. De hoek Wycker Brugstraat/Lage Barakken is al een druk punt en zeker met de vele overstekende voetgangers en kruisende fietsers en autoverkeer een gevaarlijk punt. Deze drukte zal toenemen als gevolg van de aanzuigende werking van het hotel. Hiermee wordt te weinig rekening gehouden in de huidige plannen. Gelet op het bovenstaande is de vraag of de in- en uitrit niet beter gesitueerd kan worden in de Bourgognestraat, waarbij het verkeer dan via de bredere Hoogbrugstraat en Wycker Grachtstraat naar de Bourgognestraat kan worden geleid. Dit zou dan eenrichtingsverkeer kunnen worden. Het uitrijdend verkeer kan dan via de Bourgognestraat de Wilhelminasingel bereiken. Zo worden meer verkeerscirkels gecreëerd en kruisend verkeer in de Wycker Brugstraat voorkomen.

Reactie:

De voorgestelde ontwikkeling van het Palace-terrein leidt tot een betrekkelijk gering aantal extra verkeersbewegingen. De ter plaatse voorziene parkeergarage is alleen bedoeld voor het hotel, welke alleen door hotelgasten en personeel wordt gebruikt, en de zeven woningen in het plangebied. De parkeergarage is niet bedoeld en ook niet ontworpen voor openbaar gebruik. De hoek Wycker Brugstraat/Lage Barakken is weliswaar – als gevolg van met name fiets- en voetgangersverkeer op de Wycker Brugstraat – een druk punt maar, gelet op het feit dat de ontwikkeling van Palace niet leidt tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, komt dit kruispunt niet onevenredig onder druk te staan. Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen komt daar nog bij dat de huidige (tijdelijke) parkeerplaats op het binnenterrein en het gebruik van de garageboxen komt te vervallen, hetgeen een positief effect heeft op het aantal verkeersbewegingen. De door reclamanten voorgestelde route leidt tot langere en complexere autobewegingen door Wyck, en waarschijnlijk ook tot extra zoekverkeer, omdat in de door reclamanten voorgestelde route het verkeer richting het hotel via een omweg naar het hotel wordt geleid. Er is daarentegen voor gekozen om de route vanuit en naar het hotel zo direct, veilig en duidelijk mogelijk te maken om daarmee onnodig zoekverkeer door Wyck te voorkomen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. Onduidelijk is nog hoe de in- en uitrit eruit komt te zien, alsmede hoe de afzuiging van de parkeergarage zal zijn. Hierbij moet ervoor gezorgd worden dat er geen overlast zal zijn, alsmede dat het veilig is voor de passanten in de straat. In de tuinen in de directe omgeving is

het erg rustig en dat dient zo te blijven. De afzuiging mag dus op geen enkele manier hoorbaar zijn in de tuinen. Dat geldt ook voor de wegvlakken en de eventuele drempels in de straat bij de in- en uitrit van de parkeergarage. Ook deze moeten zo geconstrueerd worden dat er geen geluidsproductie door ontstaat. De afwerking van de in- en uitrit moet dusdanig zijn dat het ook niet uitnodigt tot wildplassen of donkere plekjes waar bijv. gedeald of overnacht kan worden. Als er poorten of hekken komen, dienen deze geluidloos te functioneren.

Reactie:

De gedetailleerde uitwerking van de in- en uitrit zal pas in het kader van de vergunningverlening aan de orde komen. De afzuiging van de parkeergarage zal aan alle daaraan te stellen wettelijke eisen voldoen. Hetzelfde geldt voor eventuele wegvlakken en drempels in de straat ter plaatse van de in- en uitrit, waarvan echter nu reeds kan worden gesteld dat er op de rijbaan van de Lage Barakken geen drempels zijn voorzien.

Deze zienswijze is ongegrond.

- g. Als er auto's opgesteld staan voor de parkeergarage of om te laden/lossen voor het hotel, dan staan deze auto's in de relatief smalle straat precies tegenover de garages achter de panden Wilhelminasingel 78 en 80. Deze overlast is nu al merkbaar, nu er herhaaldelijk auto's geparkeerd staan voor de in onbruik geraakte garageboxen in de Lage Barakken. Handhaving treedt tegen deze foutparkeerders niet op, ondanks herhaaldelijk verzoek. Gevreesd wordt dat met een hotelfunctie, waar mensen snel even hun auto parkeren om iets te regelen of bagage in of uit te laden, dit gaat verergeren als er geen adequate maatregelen worden genomen. De draai naar de garages van de Wilhelminasingel 78 en 80 is dan heel lastig te maken. Ook voor eventuele valet parking zullen opstelplaatsen voor het hotel in de Lage Barakken gemaakt moeten worden. Indien de in- en uitrit van de parkeergarage in de Bourgognestraat zou worden gebouwd is het realiseren van opstelplaatsen voor het hotel aan de Lage Barakken gemakkelijker.

Reactie:

Uitgangspunt is dat hotelgasten bij aankomst direct worden doorgeleid naar de parkeergarage. Vanuit de parkeergarage komen de gasten direct, via lift of trap, bij de ontvangstbalie van het hotel. Mochten auto's van hotelgasten voor of nabij het hotel stoppen, dan zullen deze automobilisten gebruik dienen te maken van de parkeerplekken voor betaald parkeren. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat wachtrijen voor de parkeergarage zullen ontstaan: daarvoor zijn de verwachte gebruikerscapaciteiten van de garage te gering. Het risico van wachtrijen voor een parkeergarage bestaat voornamelijk bij openbare parkeergarages met een grote capaciteit en een groot aantal bezoekers, met een voortdurend grote verkeersintensiteit over de dag, hetgeen bij de onderhavige parkeergarage niet aan de orde is. Uitgangspunt is het direct doorrijden van hotelgasten naar en in de parkeergarage, als gevolg waarvan hinder voor de omgeving wordt voorkomen. Voor aanvraag van de omgevingsvergunning wordt het definitieve toegangssysteem voor de parkeergarage (met kentekenherkenning) ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Valet parking is niet voorzien.

Deze zienswijze is ongegrond.

- h. Onduidelijk is hoe omgegaan zal worden met wachtrijen voor de parkeergarage. Heel eenvoudig wordt gezegd dat met kentekenregistratie gewerkt zal worden, maar het is natuurlijk maar zeer de vraag of dit gaat werken voor een dergelijke functie. De ervaring leert dat mensen hun kenteken niet opgeven en zo naar het hotel zullen rijden, of het kenteken simpelweg niet kennen omdat ze met een huurauto onderweg zijn. De straat is bovendien te smal om

opstelt voor de garage te kunnen accommoderen. Tevens is niet helder hoe zal worden omgegaan met kortparkeers voor het hotel (bijvoorbeeld om de koffers uit te laden). Ook is onduidelijk of alternatieve vervoerbewegingen (valet parking op een P&R, fiets en OV) nog actief gestimuleerd gaan worden vanuit het hotel, bijv. door middel van prijsincentives.

Reactie:

Zoals onder g. reeds werd aangegeven is uitgangspunt dat hotelgasten bij aankomst direct worden doorgeleid naar de parkeergarage. Vanuit de parkeergarage komen de gasten direct, via lift of trap, bij de ontvangstbalie van het hotel. Het ligt derhalve niet voor de hand dat gasten die met de auto komen toch met koffers over straat lopen. Mochten auto's van hotelgasten voor of nabij het hotel stoppen, dan zullen deze automobilisten gebruik dienen te maken van de parkeerplekken voor betaald parkeren. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat wachtrijen voor de parkeergarage zullen ontstaan: daarvoor zijn de verwachte gebruikerscapaciteiten van de garage te gering. Het risico van wachtrijen voor een parkeergarage bestaat voornamelijk bij openbare parkeergarages met een grote capaciteit en een groot aantal bezoekers, met een voortdurend grote verkeersintensiteit over de dag, hetgeen bij de onderhavige parkeergarage niet aan de orde is. Uitgangspunt is het direct doorrijden van hotelgasten naar en in de parkeergarage, als gevolg waarvan hinder voor de omgeving wordt voorkomen. Voor aanvraag van de omgevingsvergunning wordt het definitieve toegangssysteem voor de parkeergarage (met kentekenherkenning) ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente.

Deze zienswijze is ongegrond.

- i. De parkeergarage wordt als privé bestempeld. De indieners van de zienswijze geven aan absoluut tegen een openbare parkeergarage te zijn. Hoewel er op dit moment in de plannen geen sprake van is, dient hiervoor wel gewaakt te worden en wordt verzocht om de expliciete uitspraak dat deze parkeerplekken alleen bedoeld zijn voor de functies op deze percelen en niet openbaar (ook niet gedeeltelijk) zullen worden, ook niet als er bijvoorbeeld een andere bestemming voor het hotel gevonden dient te worden. Daarnaast is de vraag hoe wordt omgegaan met de verhuur van plekken in de parkeergarage. Bijvoorbeeld aan mensen van elders of aan andere hotels/restaurants. Een dergelijke activiteit zou aanzuigende werking hebben en de facto als een openbare garage werken. Er wordt voor gepleit dat er in deze parkeergarage alleen plekken zijn voor mensen die ook gericht in het plangebied wonen/verblijven.

Reactie:

Het betreft een parkeergarage voor het hotel, welke alleen door hotelgasten en personeel alsmede ten behoeve van de zeven woningen in het plangebied wordt gebruikt. De parkeergarage is niet bedoeld en ook niet ontworpen voor openbaar gebruik. Een gebruik van de parkeergarage voor mensen van elders of aan andere hotels en/of restaurants is niet aan de orde. In de regels zal uitdrukkelijk worden opgenomen dat het hier geen openbare parkeergarage betreft.

Deze zienswijze is gegrond. In de regels zal worden opgenomen dat het hier geen openbare parkeergarage betreft.

- j. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een hotelbestemming voor een deel van het gebied en ook een exploitant voor het hotel is al bekend. Vanuit de hotelbranchevereniging SAHOT Maastricht zijn al vragen over dit hotel en de levensvatbaarheid ervan gesteld (Dagblad De Limburger, 24 juli 2020). Op zich is het een prima bestemming voor deze locatie. De indieners van de zienswijze maken zich wel zorgen indien dit hotel economisch niet levensvatbaar blijkt te

zijn of niet kan voldoen aan de specifieke kenmerken of doelgroepen waaraan het zich heeft gecommitteerd in het kader van de Maastrichtse Hotelnota. De gebouwen A en B hebben dan immers wel de generieke hotelbestemming, en doorsneehotels zijn er voldoende in Maastricht, zoals het hotelbeleid van de gemeente zelf aangeeft. Welke waarborgen/garanties zijn hiertegen ingebouwd? Alsdan ontstaat er namelijk een situatie met mogelijk leeg vastgoed en een herbestemming en mogelijk ook een herbestemming van de parkeergarage naar een openbare of gedeeltelijk openbare parkeergarage. Als er al zoveel druk is op de hotelkamers en de exploitatie daarvan, zoals SAHOT aangeeft, is het de vraag waarom deze functie hier gevestigd wordt. Te meer, daar er ook behoefte aan woningen is in Maastricht en zeker ook Wyck een gewilde locatie is. In de beoogde bouwvolumes van het hotel zouden ook woningen gevestigd kunnen worden. Dat zou, gelet op de parkeernormen, kunnen resulteren in het creëren van één parkeerlaag in plaats van twee, waardoor ook de realiseerbaarheid van het plan beter wordt. De ingewikkelde exploitatie in combinatie met twee dure ondergrondse parkeerlagen is bij navraag bij de gemeente steeds de reden geweest waarom deze planontwikkeling al zo lang op zich heeft laten wachten. Door nu in te spelen op de behoefte in de markt (woningen) en dan ook een laag te kunnen schrappen, wordt de haalbaarheid verhoogd.

Reactie:

Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.

De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.

Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

Reclamant 5

- a. Het tot op heden voor het plangebied geldende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck kent een uitwerkingsplicht (artikel 5.5 van de planregels). Tot een uitwerking is het nooit gekomen. Daardoor is de feitelijke situatie qua bebouwing “bevroren” (zie artikel 5.5.2): er geldt een bouwverbod. Dit brengt met zich dat de bestaande feitelijke situatie het planologisch vertrekpunt is. Was wèl uitgewerkt, dan had dat geleid tot een invulling van het plangebied die duidelijk minder belastend voor omwonenden zou zijn: uit de uitwerkingsplicht komt naar voren dat het binnenterrein een rustig en groen karakter diende te hebben, deels openbaar toegankelijk. De bouwmassa van de nieuwbouw moest bovendien vergelijkbaar zijn met het thans bestaande gebouw. Zie hiervoor ook de plantoelichting onder 3 (“Ontwikkelingslocaties”). Vaststelling van het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan betekent dan ook een aanmerkelijke verslechtering: de toegelaten bouwmassa is veel groter en op het binnenterrein kunnen op een veel geringere afstand dan nu het geval is gebouwen in de vorm van woningen met een dakterras worden opgericht, met alle gevolgen voor het woongenot, privacy, rust e.d. van dien. Dat de stedenbouwkundige visie die voor de uitwerkingsplicht geldt inmiddels blijkbaar door de gemeente is verlaten is geen daad van een goede ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige invulling die men beoogt toe staan is niet aanvaardbaar.

Reactie:

Met de uitwerkingsregels, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck en die vrij globaal zijn, had een min of meer met de bouwmassa van het nu voorliggende bouwplan vergelijkbare bouwmassa kunnen worden gerealiseerd: de buitenschil van het plangebied had met gebruikmaking van de uitwerkingsregels in drie lagen plus setback kunnen worden gebouwd (waarbij zelfs de mogelijkheid bestond om tot vier lagen plus setback te realiseren) en het gehele binnenterrein had, zoals ook nu het geval is, gedeeltelijk kunnen worden bebouwd, openbaar, met een rustig en deels groen karakter. De door reclamanten naar voren gebrachte bewering dat er met het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan sprake is van een aanmerkelijke verslechtering ten opzichte van hetgeen mogelijk was op basis van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck wordt van gemeentelijke zijde dan ook niet onderschreven. De gemeentelijke stedenbouwkundige visie op de herinrichting van de Palace-locatie en het blok Lage Barakken/Bourgognestraat/Wycker Grachtstraat/Wycker Brugstraat is op hoofdlijnen niet veranderd sinds de vaststelling van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck door de raad in januari 2001. Met het nu voorliggende plan is, naar het oordeel van de gemeente, sprake van een zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht binnen het bestaande weefsel van Wyck passend plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In beginsel dient de stedelijke ontwikkeling plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied. Bij gebleken onmogelijkheid beschrijft de toelichting waarom de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Vast staat dat de ontwikkeling van zeven stadsvilla's en een groot hotel valt te scharen onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit wordt ook erkend in de toelichting van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. De behoefte aan de stadsvilla's en het hotel dient aangetoond te worden in de toelichting van het bestemmingsplan. Het ontwerp van de invulling van het plangebied voldoet niet aan bovenstaande en is daarmee in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro en de Omgevingsverordening Limburg. De behoefte aan de hotelaccommodatie is niet zoals voorgesteld: Maastricht en Wyck zijn al meer dan voldoende voorzien.

Voor de vestiging van een nieuw hotel binnen de gemeente Maastricht dient er te worden voldaan aan het Toetsingskader hotels Maastricht. De nadruk bij de toetsing aan het Toetsingskader hotels Maastricht ligt op het onderscheidend vermogen van het nieuwe hotel en het vermogen van het nieuwe hotel om nieuwe (extra) gasten naar de stad te trekken. Het nieuwe initiatief dient aan te tonen dat in beginsel 15 à 20% van de kamerbezetting voortvloeit uit het bijzondere concept en/of de onderscheidende specifieke voorziening.

Daarnaast geldt dat aangetoond moet worden dat het nieuwe initiatief duurzaam is en er dient aantoonbaar sprake te zijn van een haalbare en realistische investering en hotelexploitatie. Het nieuwe initiatief is middels een haalbaarheidsonderzoek getoetst aan het Toetsingskader hotels Maastricht. Eveneens is het haalbaarheidsonderzoek verricht om te onderzoeken of er met de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in een behoefte. De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek zou zijn dat er voldaan wordt aan het Toetsingskader. Volgens de toelichting volgt uit het haalbaarheidsonderzoek dat de combinatie van hotelappartementen en hotelkamers en het bijbehorende concept de marktkracht en –potentie heeft om te voldoen aan de aanvullende vraag. Resumerend is de toetsing van het haalbaarheidsonderzoek Palace aan het hotelbeleid met een positief resultaat doorlopen.

Wegens de vertrouwelijke informatie over de bedrijfsvoering van het hotel, die in het rapport is opgenomen, is de haalbaarheidsstudie niet als separate bijlage bij de toelichting opgenomen. Het haalbaarheidsonderzoek, dat de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling aantoont alsmede het voldoen aan het Toetsingskader, is aldus niet opgenomen bij de toelichting.

Belanghebbenden wordt zo de mogelijkheid ontnomen om te beoordelen of het nieuwe initiatief voldoet aan het beleid of voorziet in een behoefte, doordat het haalbaarheidsonderzoek niet openbaar is. Zo is het onduidelijk of er rekening is gehouden met het Covid19-virus bij het bevestigende antwoord op de vraag of het hotelconcept voldoet aan de aanvullende vraag. De huidige tijden creëren een andere vraag dan de vraag die bestond voor het Covid19-virus. Het is de vraag of het hotelconcept überhaupt nieuwe extra gasten naar Maastricht kan verleiden.

Door het geheim houden van het haalbaarheidsonderzoek wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro, er wordt immers niet afdoende beschreven dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, althans dit is niet te controleren door derden belanghebbenden. Door het geheim houden van het haalbaarheidsonderzoek wordt de toepassing van artikel 3.1.6 lid 2 Bro illusoir gemaakt. Iedere gemeente of projectontwikkelaar kan op deze wijze aangeven dat een niet openbaar rapport aantoont dat er wordt voorzien in een behoefte en dat er wordt voldaan het toepasselijke beleid. Het haalbaarheidsonderzoek dient dan ook openbaar te worden gemaakt. Gebeurt dat niet, dan is er onvoldoende aangetoond dat het nieuwe initiatief in lijn is met een goede ruimtelijke ordening, doordat de behoefte aan de stadsvilla's en het hotel niet is aangetoond.

Het onderscheidende concept van het hotel is planologisch niet verankerd in het bestemmingsplan. Er wordt niet toegelicht welk bijzonder concept het voorgenomen hotel voert en er wordt geen enkele garantie geboden dat dit concept ook zo blijft. In theorie kan het hotel op ieder moment worden overgenomen door een andere partij die het hotel voortzet met een ander concept dat niet meer bijzonder of met onderscheidende specifieke voorziening is, en dus overbodig en bovendien extra concurrentie vormt voor de reeds bestaande hotels in Maastricht, die het in de huidige lokale markt met lage bedbezettingsgraad en tijden van Covid19 al moeilijk genoeg hebben.

Reactie:

Bij de woningen is sprake van de 'saldo 0-benadering' (er worden meer woningen gesloopt dan dat er gebouwd worden), waarmee voldaan wordt aan het provinciale en gemeentelijke woonbeleid. De aanvullende behoefte aan het hotel binnen de Maastrichtse hotelmarkt wordt aangetoond in het externe onderzoek dat in opdracht van de initiatiefnemer van het project is uitgevoerd en waarvan de bevindingen zowel door de gemeente als door een

onafhankelijk en deskundig extern bureau worden bevestigd. In verband met vertrouwelijke bedrijfsgegevens zijn beide rapporten niet onmiddellijk openbaar gemaakt. Achteraf gezien was het beter geweest dit wel te doen. Beide rapporten zijn inmiddels als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij alleen de vertrouwelijke bedrijfsgegevens onleesbaar zijn gemaakt.

Het klopt dat de Maastrichtse hotelmarkt momenteel onder druk staat als gevolg van de maatregelen ter bestrijding van covid19. De bezoekersmarkt zal echter, zo is de verwachting van zowel de ontwikkelaar als de gemeente, ook weer aantrekken.

Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.

De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie alsmede de toetsing daarvan door een onafhankelijk deskundig bureau. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.

Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- c. Door het opstellen van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een groot hotel en zeven stadsvilla's mogelijk gemaakt. Het hotel is blijkens de toelichting in te delen in 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen.
- Krachtens de toelichting moet het bestemmingsplan de bouw van zeven stadsvilla's mogelijk maken. Uit de voorschriften blijkt dat het bestemmingsplan meer mogelijk maakt dan slechts de zeven stadsvilla's. In artikel 5.2.2 sub a van het bestemmingsplan is bepaald dat binnen de aanduiding 'wonen' maximaal zeven woningen gebouwd mogen worden. Uit de verbeelding blijkt niet dat er sprake is van één aanduiding 'wonen': er is sprake van drie aanduidingen 'wonen', die niet met elkaar zijn verbonden. Krachtens de regels mogen binnen een aanduiding 'wonen' een aantal van zeven woningen worden gerealiseerd; dit brengt het totaal op 21 woningen die binnen het gehele plangebied gerealiseerd mogen worden. De bouw van maximaal zeven woningen is niet gerelateerd aan het gehele plangebied maar aan een aanduiding. Een groter aantal woningen is daarmee niet ondenkbaar; een groter aantal geschakelde of gestapelde woningen behoort dan eveneens tot de mogelijkheden. Wellicht is het de bedoeling van de planwetgever om maximaal zeven stadsvilla's mogelijk te maken,

planologisch gezien biedt het bestemmingsplan ruimte aan meer woningen. Geadviseerd wordt om een toereikende bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

De raad ziet in dat de regeling, zoals deze nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, aanleiding kan geven tot onduidelijkheid. De bedoeling is en blijft dat er maximaal zeven woningen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. De regels alsmede de verbeelding van het bestemmingsplan zullen daarom worden aangepast, zodat sprake is van een eenduidige regeling zonder mogelijkheden tot meerderlei interpretatie.

Deze zienswijze is gegrond. De regels en de verbeelding zullen zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er maximaal zeven woningen in het gehele plangebied kunnen worden gerealiseerd.

- d. De hotelappartementen dienen beschouwd te worden als woningen. De ruimtelijke uitstraling en het feitelijke gebruik van de appartementen zijn niet of nauwelijks verschillend met reguliere appartementen. Krachtens artikel 1.57 van het bestemmingsplan wordt een hotelappartement gedefinieerd als: *‘een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden, waarbij de verblijfsduur minimaal 4 weken en maximaal een jaar bedraagt. Een hotelappartement is uitdrukkelijk niet bedoeld voor permanente bewoning.’*

Planologisch gezien wordt met deze definitie de mogelijkheid geboden om het hotelappartement feitelijk te gebruiken als appartement. Het verschil in ruimtelijke uitstraling tussen het hotelappartement enerzijds en een regulier appartement anderzijds is minimaal. De situatie is denkbaar dat een persoon 365 nachten in een hotelappartement verblijft, vervolgens een nacht ergens anders slaapt om daarna weer voor 365 nachten terug te keren in het hotelappartement. Voor het college zal het zeer lastig worden om handhavend op te treden tegen het verbod om hotelappartementen permanent te bewonen.

De 45 hotelappartementen dienen beschouwd te worden als reguliere appartementen. Indien de hotelappartementen als reguliere appartementen waren beschouwd, dan is er strijd met artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg. In dit artikel wordt bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Met het realiseren van 45 extra appartementen wordt in strijd gehandeld met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en met de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg. De stelling dat er geen woningen worden toegevoegd klopt derhalve niet. De bestaande, te slopen woningen zijn gewoon uit de markt gehouden. Wanneer ze zouden worden opgeknapt en bewoond is er niets aan de hand.

Ook voor de bouwmassa's van het voorgenomen hotel, de 45 hotelappartementen en de zeven stadsvilla's geldt dat deze veel groter en daarmee in strijd zijn met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, terwijl gesteld is dat de bouwmassa van de nieuwbouw vergelijkbaar moest zijn met het thans bestaande gebouw. Zie hiervoor ook de plantoelichting onder 3 ("Ontwikkelingslocaties").

Het rapport "Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van Palace Wyck in Maastricht" vermeldt dat de reeds bestaande woningen in de directe omgeving van Palace Wyck woningen in het hogere prijssegment zijn en dat daar geen behoefte aan is. De zeven stadsvilla's zijn daarom ook een overbodige toevoeging aan het lokale woningaanbod. Er is dus geen behoefte aan het plan: niet aan het hotel, niet aan de

hotelappartementen en niet aan de stadsvilla's. Niet in kwalitatieve en niet in kwantitatieve zin.

Reactie:

In de begripsomschrijving van 'hotelappartement' in artikel 1.57 van de regels staat letterlijk omschreven dat hier sprake is van een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor "zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden", alsmede dat een "hotelappartement uitdrukkelijk niet bedoeld is voor permanente bewoning". Hieruit blijkt dus reeds dat er geen sprake kan zijn van permanente bewoning van de appartementen: de verblijfsduur is beperkt tot één jaar. Bovendien zijn de appartementen gemeubileerd en de gasten die in deze appartementen verblijven kunnen gebruik maken van de services van het hotel. Het gebruik maken van de term "huishouden" in de begripsomschrijving zou aanleiding ertoe kunnen vormen om ervan uit te gaan dat hier desondanks sprake zou kunnen zijn van een woonfunctie.

Planologisch gezien wordt met deze definitie nadrukkelijk niet de mogelijkheid geboden om het hotelappartement feitelijk te gebruiken als woonappartement. Van strijd met artikel 2.4.2 van de provinciale Omgevingsverordening 2014 alsmede met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is dan ook geen sprake.

Ook van de door reclamanten beweerde problematische handhavingsmogelijkheden is naar het oordeel van de raad geen sprake, gelet op het feit dat het hotel een gastenadministratie dient bij te houden, welke door de gemeentelijke handhavers kan worden ingezien.

Zoals onder a. reeds werd aangegeven had met de uitwerkingsregels, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck en die vrij globaal zijn, een met de bouwmassa van het nu voorliggende bouwplan vergelijkbare bouwmassa kunnen worden gerealiseerd: de buitenschil van het plangebied had met gebruikmaking van de uitwerkingsregels in drie lagen plus set-back kunnen worden gebouwd (waarbij zelfs de mogelijkheid bestond om tot vier lagen plus set-back te realiseren) en het gehele binnenterrein had, zoals ook nu het geval is, gedeeltelijk kunnen worden bebouwd, openbaar, met een rustig en deels groen karakter. Waarom en op welke wijze de bouwmassa's van het onderhavige plan in strijd zouden zijn met het bepaalde in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt van gemeentelijke zijde niet ingezien.

In tegenstelling tot hetgeen reclamanten beweren wordt in het rapport "Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van Palace Wyck in Maastricht" niet vermeld dat de reeds bestaande woningen in de directe omgeving van Palace Wyck woningen in het hogere prijssegment zijn en dat daar geen behoefte aan is. In het bovengenoemde rapport worden daarover in het geheel geen uitspraken gedaan.

Deze zienswijze is ongegrond, met dien verstande dat in de regels de begripsomschrijving van 'hotelappartement' wordt aangepast door middel van het laten vervallen van de zinsnede "door één huishouden".

- e. In bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan is door Royal HaskoningDHV de parkeerbehoefte berekend en getoetst. In paragraaf 2 van bijlage 1 wordt gesteld dat de parkeerbehoefte voor de nieuwe ontwikkeling 160 parkeerplaatsen bedraagt. Met de bouw van de parkeergarage kan volgens de toelichting worden voorzien in de parkeerbehoefte. Bij de berekening van de parkeerbehoefte worden vraagtekens gesteld. Bij de berekening blijkt dat de hotelappartementen zijn geclassificeerd als hotelkamers. Dit betekent dat er een parkeernorm voor de hotelappartementen geldt van één parkeerplaats per hotelappartement. Uit de voetnoot, behorende bij de berekening, blijkt dat er voor de hotelappartementen is uitgegaan van de norm voor hotelkamers omdat er sprake is van een hotelconcept en -exploitant. Uit de Parkeernormen Maastricht 2017 blijkt dat voor hotelkamers een parkeernorm geldt van één en voor appartementen een parkeernorm geldt variërend van 0,5 tot 1,4 parkeerplaats per

appartement, afhankelijk van de gebruiksoppervlakte van het appartement. Er geldt een parkeernorm van 59 parkeerplaatsen als er 45 appartementen worden gerealiseerd met een gebruiksoppervlakte tussen de 60 en 110 m².

Zoals hierboven reeds is gesteld, is het krachtens artikel 1.57 van het bestemmingsplan toegestaan om tot maximaal een jaar te verblijven in een hotelappartement. Het hotelappartement is uitdrukkelijk niet bestemd voor permanente bewoning. Het is echter goed mogelijk om gedurende een jaar gebruik te maken van het appartement en vervolgens een dag ergens anders te verblijven, om daarna weer een jaar gebruik te maken van het hotelappartement. De ruimtelijke uitstraling van een hotelappartement is eerder vergelijkbaar met een appartement waar het personen is toegestaan om langdurig te verblijven dan dat het vergelijkbaar is met een hotelkamer.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte dienen de hotelappartementen te worden geclassificeerd als appartementen zijnde woningen. Met de wetenschap dat de hotelappartementen dienen te worden geclassificeerd als appartementen is het de vraag of bij het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Dit dient nader onderbouwd te worden met aanvullende gegevens.

Reactie:

In totaal zijn 45 hotelappartementen voorzien. Zoals onder d. al gemotiveerd werd aangegeven kunnen deze hotelappartementen niet als gewone woonappartementen worden aangemerkt. Van deze 45 hotelappartementen zijn er 44 kleiner dan 60 m² (de meeste appartementen hebben een oppervlakte van 40 à 45 m²) en is er slechts één appartement groter dan 60 m² (namelijk 68 m²). Voor hotelappartementen geldt, op basis van de gemeentelijke parkeernormen, een norm van 1 parkeerplaats per hotelappartement. Indien er daarentegen zou worden uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen voor woonappartementen, dan zou dat leiden tot een beduidend geringer aantal benodigde parkeerplaatsen. Bij woonappartementen met een oppervlakte die kleiner is dan 60 m² is binnen het centrum sprake van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per appartement, hetgeen zou leiden tot een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen in het onderhavige plangebied. Voor woonappartementen met een oppervlakte tussen 60 en 110 m² geldt binnen het centrum een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement. Als gevolg hiervan zou voor dit plan het totale aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van de gemeentelijke parkeernormen 23,3 bedragen, terwijl er – nu het gaat om hotelappartementen – 45 parkeerplaatsen voor de appartementen in de parkeergarage zijn opgenomen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. In het algemeen geldt dat de gevolgen van deze aspecten – voor zover al juist in kaart gebracht – veel te rooskleurig worden voorgesteld. Deze plek leent zich gewoonweg niet voor een dergelijke ontwikkeling. Bij wijze van illustratie: de verkeersveiligheid in geval van vertrekkende gasten op de Bourgognestraat en de Wilhelminasingel staat al onder druk en wordt verder belast, terwijl in het plan gesteld wordt dat “de locatie blijft aandacht vragen, maar verandert niet wezenlijk als gevolg van het plan” (zie plantoelichting). Dit terwijl bij vaststelling van de behoefte aan een hotel wordt gesteld dat dit hotel een aanzuigende werking op het toerisme in Maastricht zal hebben. Beide argumenten kloppen niet en zijn bovendien met elkaar in tegenspraak. Daarnaast is de parkeerbehoefte van personeel niet meegenomen. En met betrekking tot planregel 5.4.7: hoe is verplicht parkeren in de garage afdwingbaar?

Reactie:

De voorgestelde ontwikkeling van het Palace-terrein leidt tot een betrekkelijk gering aantal extra verkeersbewegingen in de Lage Barakken: 186,3 verkeersbewegingen per etmaal,

uitgaande van de landelijke CROW-normen, terwijl in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein (met in- en uitgang aan de Bourgognestraat) komen te vervallen. De ter plaatse voorziene parkeergarage is alleen bedoeld voor het hotel, welke alleen door hotelgasten en personeel wordt gebruikt, en de zeven woningen in het plangebied. De parkeergarage is niet bedoeld en ook niet ontworpen voor openbaar gebruik. De hoek Wycker Brugstraat/Lage Barakken is weliswaar – als gevolg van met name fiets- en voetgangersverkeer op de Wycker Brugstraat – een druk punt maar, gelet op het feit dat de ontwikkeling van Palace niet leidt tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, komt dit kruispunt niet onevenredig onder druk te staan. Niet wordt ingezien op welke wijze de verwachte aanzuigende werking op het toerisme in Maastricht in tegenspraak zou zijn met de hierboven geschetste geringe toename van het autoverkeer als gevolg van het geprojecteerde hotel.

De parkeerbehoefte van het personeel is overigens reeds in de gemeentelijke parkeernormen verdisconteerd. In artikel 5.4.7 van de regels is opgenomen dat parkeren binnen het plangebied alleen is toegestaan in de in het plangebied gelegen parkeergarage. Of gebruikers van het plangebied (hotelgasten, hotelpersoneel en bewoners) ook daadwerkelijk van de aan hen geboden parkeermogelijkheden in de parkeergarage gebruik maken kan niet worden afgedwongen. Zij zijn vrij om zelf te bepalen waar zij hun auto parkeren: het is niet verboden om van openbare parkeergelegenheden (straatparkeren, parkeergarages) gebruik te maken. Echter, gelet op de aangeboden parkeermogelijkheid ligt dit niet in de lijn der verwachtingen. De redactie van artikel 5.4.7 van de regels geeft echter aanleiding tot een mogelijk verkeerde interpretatie van hetgeen met dit artikel bedoeld is. Met dit artikel is bedoeld om aan te geven dat binnen het plangebied parkeren uitsluitend is toegestaan in de ondergrondse parkeergarage. Het zinsdeel “ten behoeve van de toegestane functies in dit plan” zal daarom uit de tekst van artikel 5.4.7 van de regels worden geschrapt.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat uit artikel 5.4.7 van de regels niet eenduidig blijkt dat parkeren binnen het plangebied uitsluitend in de ondergrondse parkeergarage is toegestaan. Het zinsdeel “ten behoeve van de toegestane functies in dit plan” zal daarom uit de tekst van artikel 5.4.7 van de regels worden geschrapt. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond. De nieuwe tekst komt als volgt te luiden: “binnen het plangebied is parkeren alleen toegestaan in de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage (pg)’.”

- g. Gevreesd wordt dat het woon- en leefklimaat niet voldoende zal worden gewaarborgd. In artikel 5.4.1 van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting bepaalt dat het gebruik van de gronden binnen deze bestemming uitsluitend plaats mag vinden op het moment dat er een geluidwerende voorziening is geplaatst van twee meter hoog. In artikel 1.49 wordt een geluidwerende voorziening gedefinieerd als: *een gebouwde voorziening die noodzakelijk is ter afscherming en bescherming van geluidgevoelige objecten*. De voorwaardelijke verplichting stelt niet de eis dat de geluidwerende voorziening ervoor moet zorgen dat woningen op afdoende wijze worden beschermd. Er wordt aangenomen dat het geluidscherm voldoende zal zijn om woningen afdoende te beschermen. Aannemen is niet voldoende: dat moet vaststaan. Bovendien is in het plan niet terug te vinden waar deze geluidwerende voorziening zal komen. Daarnaast wordt in het plan rek geboden aan geluid als gevolg van laden en lossen: waarom wordt hier rek geboden?

Reactie:

Vanuit de overweging van een goed woon- en leefklimaat is de in artikel 1.49 bedoelde geluidwerende voorziening opgenomen voor percelen aan de plangrens welke in de bestaande situatie niet beschikken over een erfscheidingsmuur. Gelet op het feit dat daar, waar in de bestaande situatie wel sprake is van erfscheidingsmuren, en in overweging nemende dat deze muren – in het licht van een goed woon- en leefklimaat – steeds hebben volstaan als scheiding tussen het plangebied (waarop in de bestaande situatie geparkeerd wordt) en een aangrenzend woonperceel, voldoet een dergelijke muur ook als scheiding tussen het plangebied (in de toekomstige situatie met een woonfunctie) en het aangrenzende woonperceel.

Het laden en lossen zal plaatsvinden in een vak aan de Lage Barakken, dat aangewezen is voor het laden en lossen tussen 7.00 uur en 12.00 uur op grond van het besluit van burgemeester en wethouders van 23 november 2017. Hiervan wordt naar verwachting gebruik gemaakt door maximaal één zware vrachtwagen en maximaal negen middelzware vrachtwagens/bestelwagens per etmaal (“Herontwikkeling Palace Wyck – Parkeren en verkeer”, Royal HaskoningDHV). Dit is overigens een worst case-scenario: de middelzware vrachtwagens/bestelwagens kunnen namelijk ook laden en lossen in de ondergrondse parkeergarage. Een eventuele korte overschrijding van het geluidniveau als gevolg van laden en lossen is acceptabel, zeker gelet op het feit dat het laden en lossen plaats vindt op een daartoe bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen laad- en losvak aan de Lage Barakken met beperkte tijden. Los hiervan wordt geluid vanwege laden en lossen in het Activiteitenbesluit milieubeheer uitgesloten van beoordeling aan de in tabel 2.17 van het besluit opgenomen waarden voor het maximale geluidsniveau.

Deze zienswijze is ongegrond.

- h. Het voorgenomen straatje in het plangebied is toegankelijk voor langzaam verkeer. Verwacht wordt dat er geluidsoverlast zal optreden van scooters/brommers die door deze straat kunnen rijden. Daarnaast is het straatje aantrekkelijk voor uitgaanspubliek, met geluidsoverlast in de avond en de nacht tot gevolg. Het straatje moet worden afgesloten voor alle verkeer en zal 's nachts middels een afgesloten poort toegankelijk moeten zijn voor personen met een bestemming in het plangebied (dit wordt ook zo toegepast op het oude Sphinx-terrein Lindenhof).

Reactie:

De ontsluiting van het binnenterrein vindt in de vorm van binnenstraatjes plaats. Deze zijn alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, m.a.w. voetgangers en fietsers, dus niet voor scooters en brommers. De plannen voorzien niet in het afsluiten van de binnenstraatjes; zij maken deel uit van het openbaar gebied, zorgen voor ontsluiting en verbinding en zijn kenmerkend voor Wyck, waar dergelijke doorsteken vaker voorkomen. Door de situering van de nieuwe woningen in combinatie met hagen als erfafscheidingen ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er overlast zal ontstaan. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- i. De mogelijkheid wordt geboden om stadsvilla's tot aan de perceelsgrens te bouwen. Hierdoor ontstaat vanuit de achtertuin van de indieners van deze zienswijze uitzicht op een groot gebouw. De bouw van een dergelijke woning van 7,5 meter hoog zorgt daarnaast voor verminderde lichtinval en alle uitzicht zal verdwijnen. Aan de voorkant is destijds alle licht al weggenomen door de bouw van het Bourgogneplein. Overigens is die bebouwing hoger

geworden dan destijds toegezegd en afgesproken, als gevolg waarvan omwonenden nu sceptisch staan tegenover de bouwhoogte aan de achterzijde. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden bij de planvorming. Er had gekeken dienen te worden naar een acceptabelere positionering van de woonbebouwing, waarbij de toekomstige bewoners van de stadsvilla's minder inkijk hebben in de bestaande woningen, als gevolg waarvan de inbreuk op de privacy geringer zou zijn geweest.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt, als gevolg van de situering van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken, niet de mogelijkheid om tot aan de perceelsgrens met reclamanten te bouwen. De afstand van de grens van het bouwvlak tot het perceel van reclamanten bedraagt ongeveer 2,5 meter.

Het overleg met de bewoners van de Bourgognestraat alsook de zienswijze over de bouwhoogte van de vier geprojecteerde vrijstaande woningen in het westelijke deel van het plangebied hebben nogmaals geleid tot overleg met de architect en de ontwikkelaar en tot aanpassing van het plan. Deze vier woningen zullen worden verlaagd tot twee bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 6,85 meter. De vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte. Ook de op deze woningen geprojecteerde dakterrassen komen te vervallen. Tevens zullen op de verdieping van de woningen 1 (westelijke gevel) en 4 en 5 (zuidelijke gevel) geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende bestaande woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen. De positionering van de nieuwbouw is naar het oordeel van de gemeente in stedenbouwkundig opzicht niet dusdanig dat hieraan geen medewerking zou kunnen worden verleend. Het huidige plan voorziet in het realiseren van vrijstaande woningen in twee bouwlagen (met doorkijk daartussen). Er is daarmee geen sprake van een planologische verslechtering ten opzichte van het stedenbouwkundige plan uit 1999, dat als bijlage bij het thans geldende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is gevoegd en dat voor deze locatie de mogelijkheid biedt om vier aaneengesloten woningen te realiseren.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen, gegrond. In de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt hierin opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd in de westelijke gevel van woning 1 resp. de zuidelijke gevels van woningen 4 en 5. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- j. Het plangebied is tot nu toe een afgesloten terrein. In de voorgenomen situatie komt hier een straatje met ingang op de Wycker Grachtstraat, Bourgognestraat en Lage Barakken. Dit straatje is openbaar en voor iedereen toegankelijk. Daarmee worden ook de achtertuinen van de woningen aan de Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat toegankelijk, hetgeen ten koste gaat van de veiligheid van de woningen als gevolg van een vergroot inbraakrisico. Door de hoge en dichte bebouwing zal het een smal en donker straatje worden. Gevreesd wordt dat het straatje in de avond- en nachtelijke uren criminaliteit en vandalisme aantrekt, waardoor dit stille donkere straatje met slechts dure villa's aan weerszijden niet veilig is om tijdens deze uren te betreden. Bovendien zal het, doordat het gebruikt zal worden door uitgaanspubliek, uitnodigen tot wildplassen en vandalisme, zoals dit ook in de Kattenstraat (wèl een historisch straatje) het geval is. Voorgesteld wordt daarom het straatje 's avonds en 's nachts af te sluiten door middel van een poort, zodat het plangebied dan slechts toegankelijk is voor personen met een bestemming in het plangebied.

Reactie:

Zoals onder h. reeds werd aangegeven wordt het binnenterrein ontsloten door een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers en fietsers. Dergelijke openbare verbindingen, die het gebied als het ware openen, zijn kenmerkend voor Wyck en de binnenstad. Door de situering van de nieuwe woningen, in combinatie met robuuste hagen als erfafscheidingen en een stuk sociale controle door de nieuwe bewoners, ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er overlast zal ontstaan. Bovendien is er, als gevolg van het feit dat het binnenterrein bewoond zal worden, sprake van sociale controle. Mocht overlast echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- k. De m.e.r.-beoordeling gaat uit van onjuiste uitgangspunten. Het geldend planologisch regime laat immers de functies slechts toe in de bestaande bebouwing. Nu er nooit is uitgewerkt, zoals hiervoor reeds beschreven, geldt er een bouwverbod.

Reactie:

In principe geldt op basis van het geldende bestemmingsplan St Maartenspoort/Wyck een bouwverbod, zolang de bestemming niet is uitgewerkt. Dit laat echter onverlet dat binnen de bestemming "Gemengd gebied" toegelaten functies, zoals bijvoorbeeld verkeers- en verblijfsdoeleinden en additionele voorzieningen ook op de onbebouwde gronden van het plangebied zijn toegestaan en de overige functies binnen de bestaande bebouwing. De m.e.r.-beoordeling gaat daarmee niet uit van onjuiste uitgangspunten.

Deze zienswijze is ongegrond.

- l. Voorgenomen is ook om de bestemming van stukjes achtertuin van Bourgognestraat 62, 64 en 66 aan te passen naar het huidige bestemmingsplan. Vanwege onduidelijkheid over veranderingen ten opzichte van het oude regime zijn de indieners van de zienswijze hier op tegen.

Reactie:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum in 2013, dat voor Wyck van kracht is, is het projectgebied Palace buiten de planbegrenzing gelaten. Het bestemmingsplan Centrum was (is) namelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het Palace-plan, zouden worden gefaciliteerd met behulp van specifiek op de ontwikkeling gerichte bestemmingsplannen.

Bij het opstellen van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. is gebleken dat niet alleen het plangebied van het Palace-project buiten het bestemmingsplan Centrum is gelaten, maar ook een smalle strook van de achtertuinen van de omringende bebouwing aan de Bourgognestraat, de Wycker Brugstraat en de Wycker Brugstraat: de mal, die buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum is gelaten, was daarmee iets te groot. Het overige deel van deze percelen aan de Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Wycker Brugstraat was en is bestemd in het bestemmingsplan Centrum. De smalle reststrook van de achtertuinen is daarom in het onderhavige bestemmingsplan Palace Wyck e.o. opgenomen, zodat ook deze reststrook dezelfde bestemming en regeling krijgt als de overige delen van de bijbehorende percelen, die in het bestemmingsplan Centrum zijn geregeld. Inhoudelijk bestaat er geen verschil tussen de oude bestemming en de nieuwe bestemming: de functionele en ruimtelijke mogelijkheden zijn gelijk.

Deze zienswijze is ongegrond.

- m. Er zijn diverse gesprekken geweest tussen de omwonenden, de gemeente en ontwikkelaar 2Rocks. Er is geen akkoord bereikt. Door de gemeente is voorgesteld om de stadsvilla's 1, 4 en 5 in maximaal twee bouwlagen te realiseren, met een maximale hoogte van zeven meter, om bij deze villa's af te zien van een dakterras, en om de stadsvilla's 4 en 5 minimaal twee meter uit de erfgrans met de percelen aan de Bourgognestraat en zonder ramen die uitkijken op de woningen en tuinen van de Bourgognestraat 60 t/m 70 te realiseren. Deze voorstellen zijn niet terug te vinden in het bestemmingsplan en de bijbehorende planregels. Reclamanten stellen dat deze voorstellen onvoldoende tegemoetkomen aan de grieven van hen en zij derhalve bezwaar maken tegen het gehele plan.

Behalve opname in het bestemmingsplan dienen deze afspraken notarieel te worden vastgelegd, om te voorkomen dat toekomstige eigenaren alsnog een dakterras realiseren, ramen met uitzicht of een extra verdieping realiseren.

Tijdens de gesprekken met de gemeente en met de ontwikkelaar werden voorstellen van omwonenden voor de invulling van het plangebied door de gemeente van tafel geveegd. Door de omwonenden werd voorgesteld om achter de woningen Bourgognestraat 60 t/m 70 geen woningen te bouwen, woningen in één bouwlaag te bouwen, woningen anders te positioneren of het plan te volgen dat in 2001 in overleg met omwonenden is opgesteld, waarbij een drietal eengezinswoningen met de achtertuinen gericht op de achtertuinen van de woningen aan de Bourgognestraat 60 t/m 70 waren voorzien (zie bijgevoegde tekening).

De indieners van de zienswijze zouden graag een binnenterrein met een groen karakter willen zien, gekenmerkt door rust en met mogelijkheden voor culturele ontplooiing voor de panden waarvoor nu de hotelappartementen zijn. Dit komt ook overeen met de plannen die in 2001 in overeenstemming met de omwonenden zijn gemaakt en waarop nooit meer is teruggekomen. Destijds hebben de omwonenden op basis van deze overeenstemming de bezwaren tegen de voorgenomen plannen laten varen. Eventuele bebouwing zou moeten passen binnen de karakteristieke bebouwing van het historische Wyck. In plaats van hotelappartementen met een hoogte van 15 meter zou duurzame en groene woningbouw aan de straatzijde van de Bourgognestraat/Lage Barakken met kleine stadstuintjes aan de achterzijde veel beter passen binnen het stedenbouwkundige concept van Wyck.

De oude smidse (de oudste nog bestaande smidse van Maastricht) op het binnenterrein zou een culturele bestemming kunnen krijgen, zoals die nu reeds is ingevuld met ateliers.

Reactie:

Zoals onder i. reeds aangegeven zullen de vier geprojecteerde vrijstaande woningen in het westelijke deel van het plangebied allemaal worden verlaagd tot twee bouwlagen, en een maximale bouwhoogte van 6,85 meter. Ook de op deze woningen geprojecteerde dakterrassen komen te vervallen. Op de verdieping van de woningen 1 (westelijke gevel) en 4 en 5 (zuidelijke gevel) zullen geen ramen of uitsneden aan de achterzijde worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen. De positionering van de nieuwbouw is naar het oordeel van de gemeente in stedenbouwkundig opzicht niet dusdanig dat hieraan geen medewerking zou kunnen worden verleend.

Het stedenbouwkundige plan uit 1999, dat deel uitmaakt van het inspraakevaluatierapport dat als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck, voorzag in een tenminste vergelijkbare bebouwingsdichtheid van het gehele binnenterrein dan met het onderhavige plan het geval is. In het westelijke deel van het binnenterrein waren vier grondgebonden woningen voorzien welke aaneengesloten konden worden gerealiseerd, met de achtertuin grenzend aan de percelen aan de Bourgognestraat en met de voorzijde gelegen aan een nieuw straatje dat vanuit de Wycker

Grachtstraat het binnenterrein ontsloot. Ten noorden van het straatje was, tot aan het perceel van Wycker Grachtstraat 7, een plantsoen voorzien. In het oostelijke deel van het binnenterrein was een tweelaagse parkeergarage voorzien, waarvan de onderste laag deels ondergronds lag en 0,8 meter boven maaiveld uitstak. De bovenste laag lag compleet boven maaiveld. Op deze parkeergarage was aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken schilbebouwing in de vorm van woningen geprojecteerd, resulterend in vier bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag als setback was voorzien. Op het binnenterrein, op de onderste laag van de parkeergarage, was een blok woningen voorzien in drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag als setback zou worden uitgevoerd. Ter plaatse van het gebouw van de Palace-bioscoop was nieuwbouw voorzien in een iets kleinere bouwmassa dan het bestaande bioscoopgebouw (waarbij toen reeds werd gedacht aan een hotel), met daarachter een binnenplein en een nieuw gebouw. Het gebied zou – zoals in het nu voorliggende plan eveneens het geval is – worden ontsloten door binnenstraatjes vanuit de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken.

Het huidige plan is, naar het oordeel van de gemeente, geen verslechtering in vergelijking met het stedenbouwkundige plan uit 1999, gelet op het feit dat het huidige plan op het westelijke deel van het binnenterrein geen aaneengesloten bebouwingswand toelaat, maar in plaats daarvan vrijstaande woningen voorschrijft, terwijl op het oostelijke deel van het binnenterrein wordt afgezien van een bovengronds gelegen parkeergarage.

Verdichting en ontsluiting van binnenterreinen is sinds de jaren zeventig in de Maastrichtse en Wycker binnenstad vaker toegepast en een beeldbepalend kenmerk van de Maastrichtse stedenbouw geworden: vgl. het oostelijke Boschstraatkwartier, Hoogfrankrijk, de locatie van het voormalige Staargebouw, de Bisschopsmolengang, het Bourgogneplein en de voormalige terreinen van Sphinx en Nutsbedrijven. Doordat op het binnenterrein zes vrijstaande woningen alsmede één woning aan de Wycker Grachtstraat zijn voorzien ontstaat hier een besloten, intiem en rustig woongebied met stadstuinen. Er bestaat, naar het oordeel van de gemeente, geen noodzaak om de voormalige smidse te handhaven: de bouwhistorische waarde van het gebouw is gering, als gevolg waarvan het gebouw ook niet als gemeentelijk of rijksmonument is aangewezen.

De aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken geprojecteerde bebouwing van de buitenschil heeft, in overeenstemming met hetgeen hierover reeds in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is bepaald, een gesloten stedelijk karakter, en is qua bouwhoogte in overeenstemming met de omringende bestaande bebouwing. Daarbij kan hier nog worden vermeld dat de goot- en bouwhoogte van het geprojecteerde hoekgebouw zal worden verlaagd, zodat wordt aangesloten bij de bestaande en te handhaven panden aan de Bourgognestraat. Bovendien zal de dakhelling van de bovenste bouwlaag worden aangepast: deze wordt meer afgeschuind, als gevolg waarvan de bebouwing minder massaal zal overkomen.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat – zoals onder i. reeds is aangegeven – de bouwhoogte van de vier westelijk gelegen vrijstaande woningen zal worden verlaagd tot 6,85 meter. Bovendien zal de geprojecteerde hoekbebouwing Bourgognestraat-Lage Barakken worden verlaagd tot een goothoogte van 10,15 resp. een nokhoogte van 13,85 meter, als gevolg waarvan qua hoogte wordt aangesloten op de belendende te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat. E.e.a. zal in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen. Tevens zal de dakhelling van het hoekgebouw in de regels en/of op de verbeelding worden opgenomen. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- n. Reclamanten zijn tegen de voorgenomen onteigening van de woning van xxxxxxxxxxxxxx. Onteigening van een woning ten bate van commerciële belangen, namelijk van 45 hotelappartementen, is niet waarvoor deze gerechtelijke procedure is bedoeld. De procedure is

bedoeld voor zwaarwegende publieke belangen en dat is in dit geval niet aan de orde. Er zijn vele andere mogelijkheden voor het invullen van dit deel van het plangebied. Een omwonende heeft in zijn zienswijze een schets toegevoegd die aantoonst dat er ook andere mogelijkheden zijn die naar de mening van omwonenden beter in de buurt passen en een ieders belang beter wegen. xxxxxxxxxxxx hoeft hierbij zijn huis niet te verliezen.

Reactie:

Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van xxxxxxxxxxxx. De gemeente probeert met de eigenaar van het pand tot een passende oplossing te komen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- o. Reclamanten staan zeer sceptisch tegenover beloftes van de gemeente. Bij de aankoop van het huis in augustus 2008 is door hen bij de gemeente geïnformeerd naar de plannen omtrent Palace. Bij de inzage van de plannen omtrent Palace werd een plan getoond dat voorzag in het realiseren van een drietal stadswoningen in twee bouwlagen met tuintjes, grenzend aan de tuin van de indieners. Na de verhuizing in november in 2008 werden de omwonenden uitgenodigd voor de presentatie van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Palace, dat voorzag in de bouw van een hoge stadsvilla, grenzend aan de tuin. Op navraag bleek dat dit plan al sinds januari 2008 in voorbereiding was. Als gevolg van deze ontwikkelingen is het vertrouwen in de gemeente ernstig beschadigd.

Reactie:

Het is spijtig dat het vertrouwen in de gemeente beschadigd is. Van gemeentelijke zijde bestaat de overtuiging dat met betrekking tot het huidige plan open en eerlijk over en weer is gecommuniceerd. Hierbij is naar balans gezocht. De onderlinge communicatie heeft tot aanpassingen c.q. maatwerk geleid.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 6

- a. De indienster van de zienswijze verwijst naar hoe het vroeger ter plaatse was, met de bandenfabriek Dassen, het garagebedrijf Van Sebillen en de IJzerhandel Bogman en wijst op het feit dat vroeger veel mensen in de straat aan kanker zijn overleden (de 'cocktail van Wyck'). Zij spreekt in dat verband haar zorgen uit over de sanering van de grond. Dit dient goed en gedegen te gebeuren. Waarnemend hoe er omgegaan is met de diverse bouwplannen van de afgelopen decennia in de buurt is zij er niet gerust op dat hier goed gesaneerd zal worden.

Reactie:

De sanering van de bodem zal met inachtneming van alle wettelijke voorschriften daaromtrent plaatsvinden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. Het realiseren van kleinschalige nieuwbouw heeft de voorkeur. Hotelgasten en bewoners van short-stay appartementen hebben geen binding met Wyck. Bovendien bestaat het risico van leegstand. Het hotel zou dan zomaar een studentencomplex kunnen worden. Kleinschalige bouw zou daarom beter zijn, met een goede mix van jong en oud, betaalbare levensloopbestendige woningen, woningen voor ouderen en woningen voor gezinnen, met activiteiten voor jong en oud samen. Wellicht zelfs een bowlingbaan (de dichtstbijzijnde is nu in Valkenburg). En tuinen; het plan voorziet nu nauwelijks in de aanleg van groen.

Reactie:

Het nu voorliggende plan is ruimtelijk in overeenstemming met de uitgangspunten die reeds in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck waren opgenomen, met een stedelijke maat voor de buitenschil en kleinschaligere bebouwing met een meer open en groen karakter op het binnenterrein. De vestiging van een hotel is in overeenstemming met het Maastrichtse hotelbeleid, waarvan de haalbaarheid door een externe deskundige partij is onderbouwd.

Het onderhavige plan, dat voorziet in een mix van functies in de vorm van wonen, hotel en hotelappartementen alsmede detailhandel, past naar het oordeel van de raad in de omgeving, die door een dergelijke functiemenging wordt gekenmerkt en ook als zodanig reeds is bestemd in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd gebied'.

Een bowlingbaan is een functie die ter plaatse, naar het oordeel van de gemeente, niet passend zou zijn, mede gelet op de bij een dergelijke functie te verwachten grote aantallen verkeersbewegingen en de (geluids)overlast die met een dergelijke functie gepaard gaat, die in deze overwegend rustige omgeving ongewenst zijn.

Deze zienswijze is ongegrond.

- c. De smidse hoort in Wyck, net zoals de Bisschopsmolen in het Jekerkwartier. De smidse wordt nu als atelier gebruikt. Verzocht wordt deze op te knappen en een buurtfunctie te geven.

Reactie:

Er bestaat, naar het oordeel van de gemeente, geen noodzaak om de voormalige smidse te handhaven: de bouwhistorische waarde van het gebouw is gering, als gevolg waarvan het gebouw ook niet als gemeentelijk of rijksmonument is aangewezen. De smidse is niet, zoals de Bisschopsmolen, een bekend of beeldbepalend gebouw, ook niet in Wyck. Bovendien zou het renoveren van de smidse zeer kostenintensief zijn, waarbij de financiële en bouwkundige

maatregelen niet zouden opwegen tegen het handhaven van de te geringe bouwhistorische waarde van het gebouw.

Deze zienswijze is ongegrond.

- d. Het plan voorziet nu in een groot donker bouwblok van ca. 65 meter lang en ca. 15 meter hoog, direct voor de deur van de indienst van deze zienswijze. Een dergelijk massief complex is volledig misplaatst in Wyck. Verzocht wordt om meer verscheidenheid en kleinschaligheid, voor mensen die een binding met Wyck willen hebben.

Reactie:

Zoals reeds onder b. aangegeven is de bouwmassa van het geprojecteerde hoekgebouw aan de Bourgognestraat-Lage Barakken in overeenstemming met de stedenbouwkundige uitgangspunten van het uit 2001 daterende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Naar aanleiding van overleg tussen omwonenden, ontwikkelaar, architect en gemeente is overeengekomen dat de goot- en nokhoogte van dit bouwblok echter lager wordt dan in het oorspronkelijke plan is opgenomen. Het gebouw zal qua hoogte iets lager worden dan de belendende, te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat. Daarnaast wordt de bovenste laag meer afgeschuind. Door deze aanpassingen zal het gebouw minder massaal ogen. Met betrekking tot het materiaalgebruik en de kleur daarvan is het oordeel van de gemeentelijke Welstands- en Monumentencommissie van belang; dit zal aan de orde komen in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. De gemeente zal dit als aandachtspunt meegeven aan de ontwikkelaar en de architect.

Zoals onder b. reeds is aangegeven past het onderhavige plan, dat voorziet in een mix van functies in de vorm van wonen, hotel en hotelappartementen alsmede detailhandel, naar het oordeel van de raad in de omgeving, die door een dergelijke functiemenging wordt gekenmerkt en ook als zodanig reeds is bestemd in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd gebied'.

Deze zienswijze is gegrond in zoverre dat op de verbeelding de lagere goot- en nokhoogte zal worden opgenomen. Bovendien zal de dakhelling van de bovenste laag in de regels en/of op de verbeelding worden opgenomen. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

Reclamant 7

- a. Gelet op het feit dat de voorzijde van het pand van reclamante steeds rumoeriger wordt als gevolg van terrassen, verkeer, studenten en horeca, zou de achterzijde, de binnenkant van het woonblok, een rustig binnenterrein moeten blijven. Het binnenterrein is tot nu aangenaam koel, ook bij hitte, gelet op het vele groen. Bovendien geeft het een veilig gevoel, omdat het een afgesloten binnenterrein is waar geen vreemden komen. In het bestemmingsplan wordt het een openbaar gebied, wat veel lawaai en onveiligheid met zich meebrengt. Daarom zou in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen dat het gebied alleen voor voetgangers (en niet voor fietsers, scooters en auto's) toegankelijk is en dat het 's avonds afgesloten wordt.

Reactie:

De achtertuin van reclamante, wonende aan de Wycker Grachtstraat, grenst aan het westelijke deel van het plangebied. Uitgangspunt voor het westelijke deel is een rustig binnenterrein met vier vrijstaande woningen met tuin. De geprojecteerde hotelbebouwing ligt op ruime afstand van de woning van reclamante. Het binnenterrein wordt ontsloten door een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers en fietsers. Dergelijke openbare langzaam verkeersverbindingen, die het gebied als het ware openen, zijn kenmerkend voor Wyck. Het binnenterrein is in de bestaande situatie vrijwel volledig verhard. Als gevolg van het feit dat er zes vrijstaande woningen met stadstuinen worden gerealiseerd is de verwachting dat het binnenterrein groener wordt.

Door de situering van de nieuwe woningen, in combinatie met robuuste hagen als erfafscheidingen en gelet op het feit dat er sprake zal zijn van een stuk sociale controle door de nieuwe bewoners, ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er overlast zal ontstaan. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. In het bestemmingsplan is niets opgenomen over groen. Biodiversiteit en vergroening van steden met waterbuffers om hittestress tegen te gaan is een actueel thema. Het is een gemiste kans om dit niet te ontwerpen voor een nieuw stukje stad.

Reactie:

Op het binnenterrein zijn zes vrijstaande woningen met stadstuinen voorzien. Waar het binnenterrein in de bestaande situatie nog bijna 100% verhard is – als gevolg van de aanwezigheid van gebouwen en verharde onbebouwde oppervlakten – zal het aandeel verharde gronden in de nieuwe situatie geringer zijn. In het westelijke deel van het plangebied is, afgezien van de geprojecteerde woningen en het voetgangersstraatje, sprake van tuinen rondom de woningen, hetgeen de waterhuishouding binnen het plangebied ten goede komt en hittestress tegen zal gaan. Juist door een gering aantal grondgebonden woningen met eigen tuin op het binnenterrein te realiseren kan een groene inrichting met bijbehorende biodiversiteit worden bereikt die ook het woon- en leefklimaat van omwonenden op een positieve wijze kan beïnvloeden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- c. Om de eenheid in de wijk te bevorderen zouden er woningen moeten komen voor mensen die een binding met de wijk hebben. Hotelgasten en bewoners van short-stay appartementen hebben dit niet. Gevreesd wordt dat er voor de leegstand wordt gebouwd. De voorkeur wordt daarom gegeven aan betaalbare levensloopbestendige woningen voor gezinnen en

(alleenstaande) ouderen. De zeven woonblokken zijn redelijk groot en worden waarschijnlijk duur. De kans dat deze door gezinnen worden gekocht zal dan ook klein zijn. Bovendien zou het goed zijn om in het bestemmingsplan op te nemen dat de woningen alleen gekocht kunnen worden door mensen die er ook daadwerkelijk gaan wonen, en niet door beleggers om te verhuren of door mensen als tweede woning. Bovendien zouden er alleen nieuwe hotels in de stad mogen komen met een bijzonder concept. Wat is het bijzondere aan dit hotel?

Reactie:

Het plangebied ligt op het snijvlak van gebied 5 (Wyck-Singelkwartier) en gebied 6 (Percee), zoals opgenomen op blz. 109 van deel 2 van de Omgevingsvisie Maastricht 2040. Wyck-Singelkwartier wordt daarin gekenschetst als “rustig”, met de functies wonen, bedrijven en kantoren. De Percee wordt omschreven met de termen “statig, levendigheid, gezelligheid, sfeervol, kleurrijk”, met de functies winkels en horeca alsmede wonen op de verdiepingen. Het nu voorliggende plan past daarmee naar het oordeel van de raad goed binnen de uitgangspunten in de Omgevingsvisie Maastricht 2040.

De vestiging van een hotel is bovendien in overeenstemming met het Maastrichtse hotelbeleid, waarvan de haalbaarheid door een externe deskundige partij is onderbouwd. Het haalbaarheidsonderzoek zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. De bijzondere kenmerken van dit hotel bestaan uit het feit dat het hier een internationaal opererende hotelketen betreft, die dit hotel onder een specifiek label zal onderbrengen en onder meer gericht is op de Amerikaanse markt en een loyalty-programma hanteert, met eigen wereldwijd opererend marketing- en reserveringssysteem. Beoogd wordt dat door de bekendheid van de keten en door het concept meer Amerikanen en andere internationale gasten naar Maastricht komen, overeenkomstig de ervaringen met de twee reeds bestaande hotels met dit label in Nederland. De hotelketen is in deze regio nog niet aanwezig. Een verder onderscheidend kenmerk van het hotel is het aanbod van de hotelappartementen met hotelservice.

Het onderhavige plan, dat voorziet in een mix van functies in de vorm van wonen, hotel en hotelappartementen alsmede detailhandel, past naar het oordeel van de raad in de omgeving, die door een dergelijke functiemenging wordt gekenmerkt en ook als zodanig reeds is bestemd in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met de bestemmingen ‘Centrum’ en ‘Gemengd gebied’.

Het door reclamante gestelde dat de kans klein is dat – gelet op de omvang en de daarmee corresponderende prijs van de nieuwbouwwoningen – deze woningen zullen worden gekocht door gezinnen, wordt van gemeentelijke zijde niet gedeeld. Er is naar het oordeel van de gemeente geen aanleiding te veronderstellen dat de door reclamante verwachte prijs van deze woningen ertoe zal leiden dat deze woningen voor gezinnen als gevolg van budgettaire overwegingen niet in aanmerking komen. Bovendien bestaat er geen aanleiding om ervan uit te gaan dat de woningen als tweede woning of als huurobject voor beleggers zullen gaan dienen, waarbij het bestemmingsplan overigens ook niet het juiste juridische instrument is om dergelijke ontwikkelingen tegen te gaan.

Deze zienswijze is ongegrond.

- d. Tijdens het gesprek van 17 juli jl. is door de gemeente en de architect voorgesteld om de geplande woning direct achter het perceel van de indienster van de zienswijze niet in drie maar in twee bouwlagen uit te voeren, hetgeen neerkomt op een bouwhoogte van zeven meter. Er komt geen dakterras op deze woning en op de verdieping geen raampartijen of andere gevelopeningen in de westelijke zijgevel. Hierdoor is er vanuit de verdieping geen inkijk richting de panden aan de Wycker Grachtstraat. Met dit voorstel is de indienster van de zienswijze tevreden en zij zou dit dan ook willen laten vastleggen in het definitieve bestemmingsplan. Voor

de tweede woning zouden dezelfde aanpassingen met betrekking tot hoogte en dakterras moeten worden opgenomen, om privacy en bezonning te handhaven.

Reactie:

Als gevolg van overleg met de ontwikkelaar en de architect zullen alle vier westelijke vrijstaande woningen in maximaal twee bouwlagen worden uitgevoerd, allemaal zonder dakterras en, voor zover het de woningen 1, 4 en 5 betreft, zonder ramen of gevelopeningen op de verdieping in de westelijke gevel (woning 1) resp. in de zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) die direct uitzicht geven op aansluitende percelen van de omringende bestaande woningen. De bouwhoogte van deze vier woningen wordt 6,85 meter. In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan zal e.e.a. ook als zodanig worden opgenomen.

Deze zienswijze is gegrond. De gereduceerde bouwhoogte, het afzien van het realiseren van dakterrassen en het in de westelijke gevel (woning 1) resp. in de zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) afzien van ramen en gevelopeningen op de verdieping zullen als zodanig in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen.

- e. In 2011 zijn afspraken gemaakt met de gemeente over het handhaven van de zuidelijke muur tussen de tuin en de huidige loods van Bogman en de oude smidse. Tijdens het locatiebezoek van 17 juli jl. is bovendien vastgesteld dat in het meest westelijke deel van deze muur waarschijnlijk de oude fundering van de kloostermuur zichtbaar is. In het bestemmingsplan zou dan ook moeten worden opgenomen dat deze muur tot een hoogte van 3,20 meter gehandhaafd blijft, inclusief de begroeiing aan de binnenzijde van de muur.

Reactie:

De betreffende muur maakt onderdeel uit van een bestaande schuur en is gesitueerd op de erfgrans. Ten behoeve van de uitvoering van het plan Palace wordt dit gebouw gesloopt, met als insteek het muurdeel op de erfgrans te behouden tot minimaal de hoogte van de begane grondlaag. Gelet op het feit dat de muur onderdeel uitmaakt van een bestaand gebouw, is het leveren van maatwerk van belang en zullen de constructieve (on)mogelijkheden door de architect worden onderzocht. Dit vindt plaats vóór de vergunningsaanvraag. De ontwikkelaar zal naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek in overleg treden met reclamante.

Het behoud van de begroeiing aan de binnenzijde van de muur kan planologisch niet worden verankerd in het bestemmingsplan: er is geen sprake van aantoonbaar waardevolle begroeiing c.q. beschermde natuurwaarden. Daar deze begroeiing is gelegen op het perceel van reclamante is zij zelf verantwoordelijk voor het al dan niet handhaven van deze begroeiing.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 8

- a. Uit de plantoelichting alsmede uit de “Rapportage soortgericht vleermuis-, gierzwaluw-, steenmarteronderzoek projectlocatie Palace te Maastricht” d.d. 18 oktober 2018 van Ecolybrum blijkt dat de planlocatie een jaarronde functie herbergt voor de gewone dwergvleermuis. In voornoemde rapportage wordt geconcludeerd dat de vernietiging van het kraamverblijf alsmede van het zeer vermoedelijk aanwezig zijnde winterverblijf in strijd is met de Wet natuurbescherming en dat een ontheffing van voornoemde wet vereist is. Daarbij wordt vermeld dat het in dat kader ook noodzakelijk is om na te denken over mitigerende maatregelen die benodigd zijn om de functies voor de soort te behouden in het gebouw. Dit betekent dat er in elk geval ruimte gereserveerd dient te worden voor zowel kraamverblijven als winterverblijven. Daarmee is onvoldoende onderbouwd dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, hetgeen op grond van jurisprudentie van de Raad van State een vereiste is.

Reactie:

In 2018 is onderzoek gedaan om eventuele natuurwaarden binnen het plangebied Palace in beeld te brengen. Daaruit is gebleken dat in het oude bioscoopgebouw een kraamverblijf aanwezig is voor gewone dwergvleermuizen. Daarnaast bestaat het vermoeden dat het gebouw tevens fungeert als winterverblijf. Voordat het oude Palace-gebouw wordt gesloopt – waarbij de oude voorgevel behouden blijft – vindt er aanvullend en specifiek onderzoek plaats naar aanleiding van de bevindingen uit 2018. Mede gelet op de nog te volgen procedures zal dit naar verwachting in de loop van 2022 aan de orde zijn. Indien het kraamverblijf, en eventueel ook het winterverblijf, dan nog altijd aanwezig is zal ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen voor zowel de tijdelijke als de definitieve situatie. Los daarvan zal in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat bestaande bebouwing pas mag worden gesloopt nadat een vervangend kraam- en winterverblijf ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in de onmiddellijke omgeving van het bestaande verblijf is gerealiseerd, met dien verstande dat deze verplichting komt te vervallen indien uit ecologisch onderzoek blijkt dat de gewone dwergvleermuis inmiddels geen kraam- en winterverblijf in het plangebied meer heeft.

De ontheffing en daarmee ook het realiseren van mitigerende voorzieningen zal voorwaarde zijn bij de nog aan te vragen en te verlenen vergunningen ten behoeve van de activiteiten slopen en bouwen. Mocht het treffen van mitigerende maatregelen nodig blijken, dan worden de natuurwaarden hiermee geborgd.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat in de regels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat bestaande bebouwing pas mag worden gesloopt nadat een vervangend kraam- en winterverblijf ten behoeve van de gewone dwergvleermuis in de onmiddellijke omgeving van het bestaande verblijf is gerealiseerd, met dien verstande dat deze verplichting komt te vervallen indien uit ecologisch onderzoek blijkt dat de gewone dwergvleermuis inmiddels geen kraam- en winterverblijf in het plangebied meer heeft.

- b. Er is sprake van strijdigheid met artikel 3.1.6 lid 2 Bro en met de Omgevingsverordening Limburg, doordat er geen kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan het hotel en de hotelappartementen is. De haalbaarheidsstudie “Maastricht Cinema Palace” van 12 maart 2018 van Sweco is gedateerd en van voor het Covid19-tijdperk. Het behoeft geen betoog dat de huidige hotelwereld er door de Covid19-crisis heel anders uitziet. De haalbaarheidsstudie is aldus volledig achterhaald en kan niet als grondslag fungeren voor de toets aan de ladder duurzame verstedelijking.

Verder bevat de haalbaarheidsstudie tegenstrijdige bepalingen (o.a. grootte van hotelappartementen 66 – 101 m² versus 40 – 50 m², alsmede enerzijds mededeling dat het viersterrensegment in Maastricht verzadigd is, anderzijds de stelling dat onderhavig hotelplan voldoet aan de bestaande behoefte).

Verder is er geen sprake van een uniek dan wel onderscheidend hotelconcept, zoals de Hotelnota voorschrijft. De additionele vraag zou voldoen aan de gemeentelijke eisen door de combinatie van internationaal loyaltyprogramma, internationale marketing en het reserveringssysteem. Voornoemde aspecten maken niet dat er sprake is van een uniek dan wel onderscheidend hotelconcept, daar ook andere, reeds gevestigde hotels in Maastricht een internationaal karakter hebben. Dit aspect is dan ook niet als onderscheidend te betitelen. Ook het aanbieden van reguliere hotelkamers en short-stay kamers is inmiddels ook al langere tijd in Maastricht niet meer onderscheidend. Verwezen wordt naar de gebruiksmogelijkheden van het Student Hotel en Dormio.

Bovendien wordt in de plantoelichting geen aandacht besteed aan de harde plancapaciteit, hetgeen in het kader van het behoeftevraagstuk, gelet op uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wel geboden is.

Voorts wordt de gepresenteerde exploitant noch het viersterrensegment niet geborgd in de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan. Aldus is het mogelijk dat na ommekomst van bepaalde tijd daarin wijzigingen doorgevoerd worden, hetgeen onwenselijk is.

Tenslotte is er sprake van strijdigheid met artikel 2.4.6 lid 3 van de Omgevingsverordening Limburg, doordat het nieuwe hotel 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen aan de planvoorraad toevoegt.

Reactie:

Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert inderdaad van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn vooralsnog ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 te wijzigen. Er kan van gemeentelijke zijde daarom niet worden ingestemd met de door reclamanten naar voren gebrachte stelling dat de haalbaarheidsstudie volledig achterhaald is als gevolg van Covid19 en daarom niet als grondslag kan fungeren voor de laddertoets.

Van de door reclamanten beweerde tegenstrijdige bepalingen in het haalbaarheidsonderzoek is geen sprake: er worden 45 hotelappartementen gerealiseerd, waarvan er 44 een vloeroppervlak van 40 tot 45 m² hebben en één een vloeroppervlak van 68 m². Het is juist dat het viersterrensegment in Maastricht in principe verzadigd is, met dien verstande dat er ruimte is voor onderscheidende concepten die, als gevolg van het gehanteerde concept, in staat zijn een aanvullende bezoekersvraag te genereren. In het haalbaarheidsonderzoek wordt geconstateerd dat hier in het onderhavige geval sprake van is.

In de haalbaarheidsstudie is toegelicht dat het hotel additionele vraag genereert door het loyaltyprogramma van Marriott, de hiermee samenhangende marktpotentie bij een grote groep internationale gasten en het eigen gezicht ('look and feel') van de beoogde formule. Voor de hotelappartementen wordt eveneens additionele vraag verwacht door het loyaltyprogramma in combinatie met het internationale marketing- en reserveringssysteem van Marriott. De 'Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht 2019' geeft aan dat er, inclusief het plan Palace, nog marktruimte in Maastricht is. Dit is het geldende beleid voor de gemeente.

Het plan voor het realiseren van het hotel met hotelappartementen is, in het kader van artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg, in 2018 besproken in en afgestemd binnen de themagroep Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg en, daaruit voortvloeiend, binnen het bestuurlijk overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg en het bestuurlijk overleg

Ruimtelijke Economie. Het plan heeft daarmee alle relevante gremia in het kader van paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening Limburg succesvol doorlopen.

Het haalbaarheidsonderzoek alsmede de toetsing daarvan zullen overigens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.

Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.

De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie.

Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.

Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- c. In onderdeel 4.5 van de plantoelichting wordt vermeld dat een tweelaagse parkeergarage wordt gerealiseerd met een totaal aantal van 160 parkeerplaatsen. Evenwel blijkt uit eerdere berichtgeving van het college d.d. 18 maart 2016 dat wordt afgezien van een tweelaagse parkeergarage en dat deze wordt vervangen door een eenlaagse parkeergarage met 110 parkeerplaatsen. In het collegevoorstel bij het besluit van 24 april 2018 is vermeld dat een eenlaagse parkeergarage zal worden gerealiseerd met 142 parkeerplaatsen, hetgeen zou leiden tot een tekort van 142 parkeerplaatsen.

Thans is dan ook volstrekt onduidelijk hoeveel lagen en parkeerplaatsen de parkeergarage zal gaan bevatten. Onduidelijk is of aan de gestelde behoefte van 160 parkeerplaatsen wordt voldaan.

Zou dan toch uitgegaan moeten worden van een tweelaagse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen, dan zal dit gelet op de inmiddels in het plan toegestane functies volstrekt ontoereikend zijn.

Het restaurant en de loungebar, mogelijk gemaakt middels horeca van categorie 3, kent volgens de verbeelding een oppervlakte van ongeveer 1.100 m². In de plantoelichting wordt overigens gesteld dat dit slechts 350 m² zou zijn. Gelet op de gemeentelijke parkeernormen zijn voor een oppervlakte van 1.100 m² 11 parkeerplaatsen vereist. Die 11 parkeerplaatsen zijn er nu niet. De stellingname in het rapport "Herontwikkelen Palace Wyck, parkeren en verkeer" d.d. 11 november 2019 van Royal HaskoningDHV, dat het restaurant geen eigen verkeersaantrekkende werking heeft, dient aldus als onbegrijpelijk en onzorgvuldig beoordeeld te worden, daar in

dezelfde rapportage als ook in de plantoelichting vermeld is dat ook niet-hotelgasten toegang zullen hebben tot het restaurant.

Hetzelfde geldt voor de loungebar, die in het hotel gevestigd wordt, en waar ook geen rekening mee wordt gehouden bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen.

Reactie:

Het plan voorziet, zo blijkt duidelijk uit de regels en de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan, in het realiseren van een tweelaagse parkeergarage met een capaciteit van 160 parkeerplaatsen. Een restaurant met 42 zitplaatsen en een loungebar met 28 zitplaatsen zijn van een omvang die naar het oordeel van de gemeente als passend bij een hotel met 138 kamers en appartementen kunnen worden aangemerkt. Van het restaurant en de loungebar kunnen alleen de hotelgasten gebruik maken. In de gemeentelijke parkeernormen is reeds verdisconteerd dat hotelgasten gebruik kunnen maken van de voor hotelgasten ter beschikking staande faciliteiten. Ook als het hotel bijvoorbeeld beschikt over een zwembad of een fitnessruimte voor hotelgasten drukken deze functies niet extra op c.q. leiden deze aanvullende functies niet tot een verhoging van de parkeernorm. In de regels is overigens vastgelegd dat de totale oppervlakte van restaurant en loungebar niet meer dan 350 m² mag bedragen, welke binnen de op de verbeelding aangeduide functieaanduiding "horeca van categorie 3" dienen te worden gerealiseerd.

Deze zienswijze is ongegrond.

- d. Uit de haalbaarheidsstudie en uit de planregels aangaande de hotelappartementen blijkt dat deze een oppervlakte verkrijgen van 66 tot 101 m², alsmede dat een verblijfsduur tot maximaal één jaar mogelijk is. Uit de aanzichten van het gebouw waarin de hotelappartementen gevestigd zullen worden blijkt dat deze hotelappartementen, althans een deel daarvan, tevens een eigen voordeur zullen krijgen. Gelet op het vorenstaande is de parkeernorm gelijk te stellen met de parkeernorm van 1,3 voor woningen met een oppervlakte van 60 tot 110 m², zoals opgenomen in het geldende gemeentelijke parkeerbeleid, daar het gebruik *feitelijk* overeenkomt met het gebruik van een zelfstandige woning. Aldus volstaan voor de hotelappartementen niet 45 parkeerplaatsen, maar dienen hiervoor 59 parkeerplaatsen ter beschikking te zijn. Tevens wordt gesteld dat de parkeerbehoefte van het personeel meegerekend wordt in de gemeentelijke parkeernormen. Dit is onjuist, het parkeerbeleid bevat geen bepaling hieromtrent.

Reactie:

In totaal voorzien de plannen in 45 hotelappartementen. Van deze appartementen krijgen er 44 een vloeroppervlak van 40 tot 45 m² en één appartement een vloeroppervlak van 68 m². Uitgaande van het feit dat het hier hotelappartementen betreft, is ervoor gekozen om de parkeernorm voor hotelkamers te hanteren, hetgeen betekent dat er 45 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Indien de gemeentelijke parkeernormen met betrekking tot woonappartementen in centrumzone A1 zouden worden gehanteerd, dan zou het aantal benodigde parkeerplaatsen aanmerkelijk geringer zijn: voor woonappartementen met een vloeroppervlak tot 60 m² wordt in de gemeentelijke parkeernormen immers uitgegaan van een parkeerbehoefte van 0,5 parkeerplaats per appartement, terwijl voor woonappartement met een vloeroppervlak van 60 tot 110 m² een parkeerbehoefte van 1,3 parkeerplaats per appartement geldt. Het aantal benodigde parkeerplaatsen zou dan in totaal 23,3 parkeerplaatsen bedragen, hetgeen bijna de helft minder is dan het geval is indien wordt uitgegaan van hotelappartementen en de daarbij behorende parkeernormen. In de gemeentelijke parkeernormen is de parkeerbehoefte van het personeel meegerekend, overeenkomstig de CROW-publicatie 317 ("Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie"). De in

Maastricht gehanteerde parkeernormen zijn overigens al strenger dan de normen die CROW en het merendeel van de andere (vergelijkbare) gemeenten toepassen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- e. De parkeerbehoefte van de twee buitenterrassen, die op de verbeelding zijn ingetekend, wordt ten onrechte niet meegerekend. De parkeerbehoefte van buitenterrassen wordt in Maastricht standaard aanvullend berekend aan de hand van de oppervlakte van de buitenterrassen en valt dus niet onder de parkeerbehoefte van de “binnen”-oppervlakte. Ook bij de berekening van de verkeersaantrekkende werking wordt ten onrechte geen rekening gehouden met bezoek van restaurant en loungebar door niet-hotelgasten. Om die reden is de verkeersaantrekkende werking onjuist berekend. Er is daarom, voor wat betreft de onderbouwing van het aspect parkeren, sprake van strijd met artikel 3:2 Awb en er wordt niet voldaan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

De twee buitenterrassen zijn gevelterrassen van beperkte omvang. Van deze terrassen kunnen, zoals ook bij het restaurant en de loungebar het geval is, alleen de hotelgasten gebruik maken. In de gemeentelijke parkeernormen is reeds verdisconteerd dat hotelgasten gebruik kunnen maken van de voor hotelgasten ter beschikking staande faciliteiten. Er is daarom geen sprake van een onjuiste berekening van de verkeersaantrekkende werking bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. In het “Akoestisch onderzoek plan Palace in Maastricht” d.d. 19 december 2019 van Spider Monkey Consultancy wordt, o.a. onder 4.2, ten onrechte geen rekening gehouden met de functies in horecacategorie 3 (restaurant en loungebar) die in het plangebied toegestaan worden.

Voorts wordt in het akoestisch onderzoek ten onrechte niet onderkend dat het pand aan de Bourgognestraat van de indieners van de zienswijze alsmede de omliggende panden aan die zijde van de Bourgognestraat in het daar vigerende bestemmingsplan Centrum een woonbestemming hebben en binnen de richtafstand van 10 meter zijn gelegen. Een motivering omtrent de richtafstand geluid ontbreekt aldus voor deze panden, hetgeen maakt dat het ontwerp-bestemmingsplan in strijd is met artikel 3:2 Awb en het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Verder zijn op de verbeelding twee buitenterrassen ingetekend. In het akoestisch onderzoek komen deze twee buitenterrassen niet ter sprake en wordt hierin geen rekening mee gehouden.

Reactie:

Van het restaurant en de loungebar van het hotel kan alleen gebruik worden gemaakt door de hotelgasten: deze kunnen niet worden benut door derden die niet in het hotel overnachten.

In het akoestisch onderzoek wordt inderdaad niet ingegaan op de panden aan de zuidzijde van de Bourgognestraat (oneven huisnummers). In de directe omgeving van het pand van reclamanten is op basis van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een grote verscheidenheid aan functies planologisch toegestaan. Daarom is voor het gebiedstype van de omgeving uitgegaan van ‘gemengd gebied’. Voor de beoordeling van de hotelfunctie geldt volgens het afwegingskader “Bedrijven en milieuzonering”, bij omgevingstype ‘gemengd gebied’, een richtafstand geluid van 0 meter. Functies in horecacategorie 2 (zoals bijv. restaurants) en horecacategorie 3 (bijv. cafés) hebben dezelfde richtafstand geluid als hotels, met dien verstande dat deze de toevoeging ‘C’ (van continu) hebben. Het bouwdeel

dat tegenover het pand van reclamanten is geprojecteerd is echter aangewezen met de functieaanduiding horecacategorie 5 (hotel), en heeft diensgevolg niet de toevoeging 'C'. Hiermee wordt aan de richtafstand geluid van 0 meter voldaan.

De vlakken met de functieaanduiding 'terras' zijn gelegen aan de zuidgevel van het binnen het plangebied gelegen meest noordelijke bouwvlak. De afstand van het pand van reclamanten tot deze beide vlakken met de functieaanduiding 'terras' bedraagt tenminste 45 meter. Bovendien zijn zij aan het zicht onttrokken als gevolg van het geprojecteerde gebouw met hotelappartementen. Reclamanten zullen geen geluidhinder ondervinden als gevolg van het betreffende gevelterras.

Deze zienswijze is ongegrond.

- g. Tegenover de woning van reclamanten verrijst een gebouw met hotelappartementen met een lengte van 68 meter en een nokhoogte van 14,9 meter. Het gebouw wordt uitgevoerd in een donkere steen. De forse verhoging van de bebouwing en de toepassing van donker bouw materiaal heeft negatieve gevolgen voor de lichtinval in de straat en daarmee geen positieve invloed op het woon- en leefklimaat van de bewoners in dit deel van de straat. In de plantoelichting wordt gesteld dat het gebouw goed inpasbaar is in de omliggende woonbebouwing, doch de indieners van de zienswijze zien dit anders. Het immense gebouw wordt aanzienlijk hoger (drie meter) dan het pand van de indieners van de zienswijze. Het gevolg daarvan is dat aan weerszijden vanuit alle ramen aan de straatzijde inzicht bestaat in het pand aan de overzijde. Ook de badkamer van de indieners van de zienswijze is daarmee inzichtelijk vanuit de nieuwbouw, hetgeen voor hen een ernstig verlies van privacy tot gevolg heeft. Ook het nu nog bestaande uitzicht op de kerktoren van St. Martinus in de Rechtstraat komt daarmee te vervallen.

Algemeen bekend is dat (tijdelijke) bewoners van hotelappartementen geen positieve bijdrage zullen leveren aan de sociale cohesie in de woonbuurt. Doordat bewoning van de hotelappartementen tot slechts één jaar mogelijk is, zullen hotelgasten niet geneigd zijn te investeren in sociale contacten met buurtbewoners en/of een positieve bijdrage te leveren aan het verenigingsleven. Het is van cruciaal belang voor de vitaliteit van de wijk dat ook vaste bewoners zich erin kunnen vestigen.

Gelet op het vorenstaande wordt het woon- en leefklimaat van omwonenden met handen en voeten getreden en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie:

Voor de bebouwing aan de Bourgognestraat wordt in het ontwerp-bestemmingsplan uitgegaan van een bouwhoogte van drie bouwlagen met kap. Dit is in Wyck niet ongebruikelijk. De begane grondlaag is iets hoger dan de verdiepingen, zoals dit ook het geval is bij de historische bebouwing in de omgeving. In het ontwerp-bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter voorzien. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is in overleg met de architect en de ontwikkelaar onderzocht of de verdiepingshoogten zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft erin geresulteerd dat de goothoogte zal worden verlaagd tot 10,15 meter en de nokhoogte wordt teruggebracht tot 13,85 meter. Als gevolg hiervan zal de nokhoogte ruim een meter lager worden dan in het oorspronkelijke plan en komt de (aangepaste) goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat is het buurpand van de nieuwbouw). De nokhoogte van het nieuwe gebouw (13,85 meter) is na de aanpassing lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56 (deze bedraagt 14,70 meter). Daarnaast is de helling van de kap aangepast. De kaplaag wordt verlaagd en zal meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Door de combinatie van verlagen en meer afschuinen komt

het gebouw minder massaal over. De installaties worden uit het zicht geplaatst en vallen binnen de maximale nokhoogte van 13,85 meter.

Tevens wordt de voorgevel van het gebouw aangepast door de entrees naar de appartementen op de begane grond in nissen met drie traptreden te situeren. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande panden in de Bourgognestraat. De kleur van de toe te passen bouwmaterialen is aan welstandstoetsing onderhevig en komt nog aan de orde in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. De gemeente zal dit als aandachtspunt meegeven aan de ontwikkelaar en de architect.

Niet kan worden ontkend dat vanuit het nieuwe gebouw uitzicht zal ontstaan op het pand van reclamanten, en dat vanuit het pand van reclamanten uitzicht ontstaat op het nieuwe bouwblok. Ook kan niet worden ontkend dat, als gevolg van het realiseren van het nieuwe bouwblok, het bestaande, deels vrije uitzicht (vanuit de bovenste verdieping) van reclamanten verandert. Dit is evenwel inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Bovendien ligt het, sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in januari 2001, in de planologische lijn der verwachting dat de bestaande bebouwing – in de vorm van garages met een opstaande muur erboven – zal worden vervangen door nieuwe, hogere bebouwing met een andere functie.

Door het realiseren van het onderhavige plan, met hotel en hotelappartementen alsmede zeven woningen op het binnenterrein, wordt naar het oordeel van de gemeente een in zowel stedenbouwkundig als functioneel opzicht passende invulling van dit deel van Wyck mogelijk gemaakt.

Deze zienswijze is deels gegrond. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal met betrekking tot het bouwblok hoek Bourgognestraat/Lage Barakken worden opgenomen dat de goothoogte maximaal 10,15 meter en de nokhoogte maximaal 13,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt, zoals hierboven aangegeven, de helling van de kap aangepast en in de regels en/of op de verbeelding opgenomen en zullen installaties uit het zicht worden geplaatst. De entrees van de appartementen op de begane grond worden aangepast. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- h. Het gestelde in de plantoelichting inzake de bodemkwaliteit is gestoeld op de rapportage “Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie Palace te Maastricht” d.d. 18 februari 2011 van Witteveen + Bos. Geconstateerd wordt dat dit bodemonderzoek bijna tien jaar oud is. Daarmee is het bodemonderzoek gedateerd en kunnen de onderzoeksresultaten niet ten grondslag liggen aan de planvorming. Tevens is het gebruik maken van dergelijke verouderde onderzoeksgegevens in strijd met artikel 3.37 Wro jo. artikel 3.1.1a Bro. Het is een illusie om aan te nemen dat de bodemkwaliteit in bijna tien jaar tijd niet veranderd is. Het is niet zo dat de gronden in het plangebied gedurende deze bijna tien jaar niet zijn gebruikt: de binnenplaats en de garageboxen zijn gedurende deze periode nog steeds gebruikt voor opslag en stalling van voertuigen en materieel. De (nadelige) effecten voor de bodemkwaliteit van dit bijna tienjarige gebruik dienen te worden onderzocht. Tevens houdt grondwater (en de stroming daarvan) logischerwijze geen rekening met plangrenzen.

Reactie:

Op basis van het rapport bodemonderzoek en deelsaneringsplan d.d. 18 februari 2011 met kenmerk MT913-2/mome/010 is op 21 september 2011 een beschikking Ernst en Spoed en goedkeuring op het saneringsplan door het bevoegd gezag Wet bodembescherming afgegeven (kenmerk 2011.47583). De beoordeling van de verontreinigingssituatie is dat op het westelijke deel van het plangebied sprake is van een geval van ernstige grondverontreiniging met diverse zware metalen, maar dat de sanering niet met spoed behoeft te worden verricht. Ter plaatse van de overige verdachte (bedrijfsmatige) locaties is

geen of geen noemenswaardige mate van bodemverontreiniging aangetoond. Om de locatie voor het nieuwe gebruik (wonen met tuin) geschikt te maken zal de sterke grondverontreiniging worden verwijderd.

Reclamanten merken op dat het terrein sinds 2011 mogelijk aanvullend verontreinigd is geraakt. Het terrein wordt sindsdien gebruikt (verhuurd) voor opslag en stalling van voertuigen en materieel/materiaal, concreet in de vorm van het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en de opslag van huishoudelijke zaken. Dergelijk gebruik van het terrein wordt niet gezien als een bodembedreigende activiteit waardoor een aanzienlijke (ernstige) bodemverontreiniging zal ontstaan. Bovendien is nagenoeg het gehele terrein verhard. Mogelijke kosten voor aanvullende bodemsanering als gevolg van het huidige gebruik, die de realisatie van de planontwikkeling verhinderen, zijn niet te verwachten. Het bodemonderzoek van 2011 is dan ook voldoende representatief.

Op de locatie is een sterke verontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOC), m.n. PER) aangetoond. Tijdens het verrichte bodemonderzoek in 2011 is, ondanks de aanvullende onderzoeksinspanning, geen bron van deze grondwaterverontreiniging aangetoond. Het is zeer aannemelijk dat de bron van deze verontreiniging buiten de onderhavige planontwikkeling is gelegen. De grondwaterverontreiniging met VOC is opgenomen in het in 2014 vastgestelde Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer Maastricht-Oost (Ggb). De grondwaterstroming is een dynamisch proces, waardoor wisselingen van de mate (gehalten) van grondwaterverontreinigingen op de locatie inderdaad kunnen plaatsvinden. Dit blijkt ook uit de monitoring (bepaling kwaliteit en diepte) van het grondwater als onderdeel van het Ggb. Voor de grondwaterverontreiniging met VOC bestaat voor de onderhavige planontwikkeling geen saneringsverplichting. Tijdens de realisatie van het plan wordt echter wel degelijk rekening gehouden met de aanwezige grondwaterverontreiniging (zie paragraaf 9.4 van het saneringsplan) op de locatie en daarbuiten. Negatieve beïnvloeding van de grondwaterverontreiniging dient te worden voorkomen. In de beschikking op het saneringsplan is dit ook als voorwaarde opgenomen. Mogelijke humane risico's als gevolg van de nieuwe ontwikkeling en/of gedurende de bouwactiviteiten dienen eveneens te worden voorkomen. Dit wordt respectievelijk beschreven in paragraaf 5.4 en hoofdstuk 11 van het saneringsplan. Naar het oordeel van de raad is voldoende rekening gehouden met de grondwaterverontreiniging en de hieraan verbonden kosten voor realisatie van het plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

- i. De stikstofberekening in het rapport "Herontwikkeling Palace locatie" d.d. 21 november 2019 van Lievense Milieu kan de toets der kritiek niet doorstaan. De stikstofberekening is namelijk gestoeld op – onder andere – de gegevens van de verkeersaantrekkende werking van het rapport "Herontwikkelen Palace Wyck, parkeren en verkeer" d.d. 11 november 2019 van Royal HaskoningDHV. Hierboven is reeds aangegeven waarom dit rapport buiten beschouwing dient te blijven. Dit betekent dat de stikstofberekening en de bijbehorende onderzoeksresultaten ook onzorgvuldig tot stand zijn gekomen. Het milieuaspect luchtkwaliteit, waaronder stikstof valt, voldoet daarom niet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Verder maakt het onderzoek melding van het gasloos functioneren van het hotel. Aangenomen wordt dat dit ook de uitgangssituatie is bij de uitgevoerde berekeningen van het onderzoek. Echter, in de planregels is geen bepaling opgenomen waarin verzekerd c.q. geborgd wordt dat het hotel daadwerkelijk gasloos gebouwd moet worden.

Reactie:

Zoals onder e. reeds werd aangegeven is er bij de berekening van de verkeersaantrekkende werking niet uitgegaan van verkeerde uitgangspunten. Zowel het restaurant, de loungebar als het gevelterras kunnen immers alleen worden benut door de hotelgasten, als gevolg

waarvan deze functies niet tot extra verkeersbewegingen leiden. De stikstofberekening en de bijbehorende onderzoeksresultaten zijn dan ook, in tegenstelling tot hetgeen reclamanten beweren, zorgvuldig tot stand gekomen. Er wordt voldaan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Het feit dat het hotel gasloos wordt gerealiseerd is van belang in het kader van het gemeentelijke en nationale beleid met betrekking tot het streven naar duurzaam en milieuvriendelijk bouwen. Van een planologische noodzaak om gasloos bouwen te verankeren in de regels van het bestemmingsplan is echter geen sprake, zoals daar evenmin sprake van is bij de toepassing van bijv. gecertificeerd bouwhout of de toepassing van niet uitlogende metalen. Bij de omgevingsvergunningsverlening is dit aspect wel van belang en zal in dat kader ook aan de orde komen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- j. In artikel 5.4.7 van de planregels wordt voorgeschreven dat het parkeren ten behoeve van de functies in dit bestemmingsplan uitsluitend is toegestaan in de parkeergarage. Volstrekt onduidelijk is hoe deze planregel afdwingbaar is. Deze planregel is derhalve een lege huls en leidt tot rechtsonzekerheid.

Reactie:

De redactie van artikel 5.4.7 van de regels geeft inderdaad aanleiding tot een mogelijk verkeerde interpretatie van hetgeen met dit artikel bedoeld is. Met dit artikel is bedoeld om aan te geven dat binnen het plangebied parkeren uitsluitend is toegestaan in de ondergrondse parkeergarage. Het zinsdeel “ten behoeve van de toegestane functies in dit plan” zal daarom uit de tekst van artikel 5.4.7 van de regels worden geschrapt.

Deze zienswijze is gegrond. Artikel 5.4.7 van de regels wordt aangepast door middel van het schrappen van het zinsdeel “ten behoeve van de toegestane functies in dit plan”. De nieuwe tekst komt als volgt te luiden: “binnen het plangebied is parkeren alleen toegestaan in de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage (pg)’.”

- k. De 45 hotelappartementen kunnen tot maximaal één jaar bewoond worden. Deze appartementen dienen daarom te worden beschouwd als (tijdelijke) woningen en nieuwe initiatieven. Het feit dat een aantal hotelappartementen een eigen voordeur krijgt aan de straat alsmede de begripsbepaling in artikel 1.57 van de planregels versterkt deze stellingname. De (tijdelijke) woningen zijn in strijd met artikel 2.4.2 lid 3 van de Omgevingsverordening Limburg, doordat deze woningen niet zijn opgenomen in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Voor nieuwe initiatieven geldt de compensatieverplichting.

Reactie:

In de begripsbepaling van ‘hotelappartement’ in artikel 1.57 staat letterlijk omschreven dat hier sprake is van een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor “zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden”, alsmede dat een hotelappartement uitdrukkelijk niet bedoeld is voor permanente bewoning (de hotelappartementen kunnen tot maximaal één jaar worden bewoond). Waarom deze appartementen, gelet op de begripsbepaling alsmede gelet op het feit dat een aantal hotelappartementen een eigen voordeur krijgt (hetgeen bijv. bij motels ook het geval is), als woonappartementen dienen te worden aangemerkt, blijkt niet uit het door reclamanten gestelde. Van strijd met de Omgevingsverordening Limburg is dan ook naar ons oordeel geen sprake.

Deze zienswijze is ongegrond.

- l. Artikel 5.2.2 onder a van de planregels, in samenhang gezien met de drie functieaanduidingen op de verbeelding, maken in het plangebied 21 woningen mogelijk. Dit is in strijd met het gestelde in de plantoelichting en alle onderzoeken die daarin naar voren komen. Verder is het realiseren van 21 woningen evident in strijd met het bepaalde in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en geldt ook hier de compensatieverplichting. Tenslotte wordt erop gewezen dat in artikel 5.2.2 onder b ten onrechte niet bepaald wordt dat per bouwvlak slechts één wooneenheid is toegestaan.

Reactie:

De raad ziet in dat de regeling, zoals deze nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, aanleiding kan geven tot onduidelijkheid. De bedoeling is en blijft dat er maximaal zeven stadsvilla's binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. De regels alsmede de verbeelding van het bestemmingsplan zullen daarom worden aangepast, zodat sprake is van een eenduidige regeling zonder mogelijkheden tot meerderlei interpretatie.

Deze zienswijze is gegrond. De regels zullen zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er maximaal zeven stadsvilla's in het gehele plangebied kunnen worden gerealiseerd.

- m. In de plantoelichting wordt bij de m.e.r.-beoordeling bij "bestaand grondgebruik" gesteld dat de gronden bestemd zijn tot "Centrum", "Gemengd gebied" en "Verkeer", alsmede dat daarbinnen een scala aan stedelijke functies is toegestaan. Evenwel is dit een onjuiste uitleg van de vigerende planologische situatie ter plaatse. Het scala aan stedelijke functies is slechts toegestaan in bestaande bebouwing; voor het overige geldt, gelet op het bepaalde in artikel 5.2, feitelijk een bouwverbod. De m.e.r.-beoordeling is aldus niet correct uitgevoerd en in strijd met artikel 3:2 Awb.

Reactie:

In principe geldt op basis van het geldende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een bouwverbod, zolang de bestemming niet is uitgewerkt, hetgeen betekent dat een aantal functies die binnen de (uit te werken) bestemming "Gemengd gebied" van het bestemmingsplan St Maartenspoort/Wyck zijn toegestaan alleen binnen de bestaande bebouwing kunnen worden uitgeoefend. Dit laat echter onverlet dat binnen de bestemming "Gemengd gebied" toegelaten functies, zoals bijvoorbeeld verkeers- en verblijfsdoeleinden en additionele voorzieningen, ook op de onbebouwde gronden van het plangebied. Bovendien zijn de binnen de bestemming "Gemengd gebied" toegelaten functies mogelijk binnen de bestaande bebouwing. De m.e.r.-beoordeling gaat daarmee niet uit van onjuiste uitgangspunten.

Deze zienswijze is ongegrond.

- n. In de plantoelichting wordt nauwelijks gemotiveerd om welke redenen het stedenbouwkundig beeld met twee immense bouwblokken (A en B) van het hotel, met een hoogte van 16,4 en 14,9 meter, niet onevenredig wordt aangetast. Dit is zeer opmerkelijk, daar deze hoge en massale bebouwing aanzienlijk hoger wordt dan de ter plaatse bestaande bebouwing alsmede de omliggende bebouwing. Verder wordt het stedenbouwkundig beeld dat door de gemeenteraad is vastgesteld in de voor het college opgenomen uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met handen en voeten getreden. Immers, in die uitwerkingsbevoegdheid werd aangegeven dat bebouwing maximaal drie bouwlagen kon verkrijgen en passend moest zijn binnen de karakteristiek van Wyck. Daaraan wordt thans overduidelijk niet meer voldaan.

Hetzelfde geldt voor het in de uitwerkingsbevoegdheid omschreven rustige, deels groene karakter, dat het binnengebied van dit plangebied diende te verkrijgen. Thans zijn aldaar woningen geprojecteerd, als gevolg waarvan er geen sprake meer is van een rustgevend en groen gebied. Daarmee worden de privacy, het woongenot en de rust omwonenden ontnomen en is er sprake van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld. Volstrekt onduidelijk is om welke redenen de gemeenteraad heeft ingestemd met de wijziging van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Voor het “nieuwe” stedenbouwkundig beeld is in de buurt geen draagvlak.

Maastricht herbergt nu reeds te weinig groen in de stad en dit nieuwe plan biedt de gelegenheid dat juist te veranderen.

Voorts biedt het plan geen oplossing voor het stallen van fietsen van de gebruikers van het hotel en de hotelappartementen alsmede voor de buurtbewoners die nu hun fietsen in de garageboxen in het plangebied mogen stallen. Er dient voorkomen te worden dat er op de stoep van de omliggende straten een wirwar van geplaatste fietsen ontstaat, hetgeen een verrommeling van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse zal opleveren.

Reactie:

Gebouw B (het hoekgebouw Bourgognestraat/Lage Barakken) voldoet rechtstreeks aan de uitwerkingsregels zoals opgenomen in de bestemming “Gemengd gebied” in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Op grond van deze uitwerkingsregels kan aan de buitenschil van het plangebied bebouwing in drie lagen plus setback en – in voorkomend geval, voor zover passend – zelfs vier lagen plus setback worden gerealiseerd.

Het gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat bestaat uit drie lagen met kap, hetgeen voor Wyck niet ongebruikelijk is. In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit blok een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale nokhoogte van 15 meter opgenomen.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten van dit gebouw zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd van 14,90 meter naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat is het buurpand van de nieuwbouw, met een goothoogte van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe gebouw (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt.

Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over. Er kan echter niet worden uitgesloten dat uitzicht c.q. inkijk mogelijk is. Dit is inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Door de combinatie van verlagen, maar met name het meer afschuinen, zal de mate van uitzicht en dus ook van inkijk vanaf de bovenste laag van het hoekgebouw worden beperkt.

Voor wat betreft bouwblok A (waarin het hotel wordt gehuisvest) is in de toelichting omschreven dat de nieuwe bouwmassa zich oriënteert aan de hoogte van de bestaande, te handhaven monumentale bioscoopgevel: deze is richtinggevend voor de hoogte van het daarachter te realiseren gebouw. Op grond van de in het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck opgenomen uitwerkingsregels mag het voormalige bioscoopgebouw achter de te handhaven monumentale gevel worden vervangen door nieuwbouw van een vergelijkbare bouwmassa. Het ontwerp voorziet echter in een gebouw dat langer is dan het bestaande bioscoopgebouw. In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit gebouw een goothoogte van maximaal 14 meter en een nokhoogte van maximaal 17 meter opgenomen.

Ook hier is in overleg met de architect en de ontwikkelaar onderzocht of het hotelgebouw aangepast en/of verlaagd kan worden.

Dit heeft erin geresulteerd dat het ontwerp is aangepast door de dakopbouw in te korten en ook hier de bovenste laag af te schuinen. De afgeschuinde bovenste laag vormt op deze wijze één geheel met de dakopbouw.

De nokhoogte van de dakopbouw wordt maximaal 16,50 meter. Deze nokhoogte geldt alleen voor het voorste gedeelte van het gebouw, aansluitend aan de te handhaven oude bioscoopgevel. De nok sluit qua hoogte aan op de bestaande Palace-gevel, waarvan het hoogste punt op 16,60 meter ligt. De lengte van de dakopbouw is echter, in vergelijking met het oorspronkelijke plan, ingekort en komt overeen met de maat van de voormalige bioscoop.

Op de rest van het hotelgebouw blijft de dakopbouw geheel achterwege, als gevolg waarvan de nokhoogte van dit deel van het gebouw beperkt blijft tot maximaal 13,40 meter, hetgeen een verlaging van ruim 3 meter ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp betekent. Bovendien wordt de bovenste laag van het gebouw afgeschuind, waardoor de maximale goothoogte 10,40 meter gaat bedragen. In vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp heeft dit een verlaging van de maximale goothoogte met 3 meter tot gevolg.

Door de combinatie van verlagen en afschuinen zal het hotelgebouw een wezenlijk minder massale uitstraling krijgen dan het oorspronkelijke plan en op basis van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk was.

De dakinstallaties en de lift zullen niet boven de kap en dakrand uitkomen; zij worden weggewerkt binnen de kap en achter een opstaande rand binnen de maximale nokhoogte. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is opgenomen dat een deel van het binnenterrein openbaar dient te worden, met een rustig, deels groen karakter, en met zo mogelijk een rol voor de restanten van het oude klooster. Doorgangen waren gepland naar het binnenplein vanuit de Bourgognestraat, de Wycker Grachtstraat en de Lage Barakken. De bebouwingstypologie van een gering aantal separate woningen op het binnenterrein komt het groene karakter van het binnenterrein ten goede. Het binnenterrein is een op zich staande stedelijke omgeving, die naar het oordeel van de gemeente qua bebouwingstypologie en architectonische uitstraling mag afwijken van de bestaande buitenschil en de nabije historische uitstraling van Wyck. Als gevolg van het feit dat de zes op het binnenterrein geprojecteerde woningen vrijstaand zijn, met eigen tuinen, en worden ontsloten door voetgangersstraatjes (kenmerkend voor Wyck) vanuit de Bourgognestraat, de Wycker Grachtstraat en de Lage Barakken wordt naar het oordeel van de raad op hoofdlijnen voldaan aan de in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck voor deze locatie opgenomen randvoorwaarden. Er is, naar het oordeel van de raad, dan ook geen sprake van een wijziging van het in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck verankerde stedenbouwkundig beeld. Omwonenden zijn er zelf verantwoordelijk voor hun fietsen ordentelijk te stallen, bij voorkeur op het eigen terrein. Fietsen van hotelgasten dienen binnen de bebouwing van het hotel te worden geplaatst; er komt geen openbare fietsenstalling in het plangebied. Medegebruik door omwonenden van de in de ondergrondse parkeergarage te realiseren (afsluitbare) fietsenstalling van het hotel wordt echter niet op voorhand uitgesloten. Het is aan de hotelexploitant en de omwonenden om hier desgewenst afspraken over te maken. De gemeente ziet dit overigens als positief en zal hiertoe een signaal afgeven richting ontwikkelaar.

Deze zienswijze is ongegrond.

- o. In het ontwerp-bestemmingsplan en in de plantoelichting wordt ten onrechte geen aandacht besteed aan de trillingen in de bodem die veroorzaakt zullen worden bij de aanleg van de

bebouwing en met name van de parkeergarage. In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en behoud van bebouwing in het historische en karakteristieke Wyck dient hier wel aandacht aan te worden besteed.

Reactie:

Trillingen tijdens de bouw dienen, voor zover mogelijk, te worden voorkomen. Aan eventueel optredende trillingen tijdens de bouw zal in het kader van de omgevingsvergunning aandacht worden besteed. In de omgevingsvergunning zullen voorwaarden hieromtrent worden opgenomen. Bovendien zal monitoring voor, tijdens en na de bouw plaatsvinden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- p. Reclamanten delen de weerstand in de buurt tegen de onteigening van xxxxxxxxxxxxxx. De belangen van deze eigenaar om in zijn levensavond ter plaatse te kunnen blijven wonen dienen te prevaleren boven het belang van geldelijk gewin van de ontwikkelaar alsmede het financiële belang van de gemeente Maastricht.

Reactie:

Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van xxxxxxxxxxxxxx. De gemeente probeert met de eigenaar tot een passende oplossing te komen.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 9

- a. Op zichzelf beschouwd is de herontwikkeling van de Palace-locatie een positieve ontwikkeling voor Wyck. De indieners van de zienswijze zijn evenwel niet enthousiast over de in het ontwerp-bestemmingsplan gekozen invulling van het gebied met een hotel-restaurant. Er worden maar meer en meer hotels toegevoegd aan Maastricht, terwijl de in Wyck gevestigde ondernemers en ondernemingen daaraan geen behoefte hebben. Voor hen vormt prioriteit dat de bereikbaarheid van Wyck en de parkeerproblematiek in Wyck worden opgelost. De herontwikkeling van de Palace-locatie, een van de laatste grotere locaties die kunnen worden herontwikkeld, zou gericht moeten zijn op de oplossing van die problemen. De vestiging van een hotel-restaurant doet dat niet, maar vergroot de parkeerproblematiek alleen maar. In plaats van een hotel-restaurant of in ieder geval samen daarmee zou een openbare parkeergelegenheid moeten worden gerealiseerd (ondergronds, geheel of gedeeltelijk openbaar). Met de in Wyck gevestigde ondernemers en ondernemersvereniging (OIW) zijn in het verleden ook afspraken gemaakt om de openbare parkeergelegenheid te verbeteren.

Reactie:

Iedere nieuwe ontwikkeling op deze locatie – ongeacht of het nu wonen, detailhandel, kantoren of horeca betreft – zorgt er in beginsel voor dat de parkeermogelijkheden in Wyck verder onder druk komen te staan. Om tegen te gaan dat deze druk in de nabije omgeving toeneemt voorziet het Palace-project daarom in de realisatie van een ondergrondse parkeergarage, waarvan de capaciteit overeenkomt met de door het project gegenereerde parkeerbehoefte. De raad bestrijdt dan ook de stelling van reclamanten dat als gevolg van het onderhavige project de parkeerproblematiek in Wyck verder onder druk komt te staan. Het door de initiatiefnemer aangeleverde en door een onafhankelijke derde partij getoetste haalbaarheidsonderzoek toont naar het oordeel van de raad aan dat het ter plaatse geprojecteerde hotel, als gevolg van het onderscheidende concept, een eigen en aanvullende marktvraag genereert.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. Aan de toevoeging van nog een hotel bestaat geen behoefte. Uit de raadsinformatiebrief van 16 juni jl. blijkt dat de hotelketen Marriott het hotel zal exploiteren. Gezien het marktsegment van Marriott is het maar de vraag of deze keten nieuwe bezoekers naar Maastricht zal trekken. Immers, Maastricht is reeds voorzien van twee vijfsterrenhotels (Kruisheren en Grand Hotel) en diverse viersterrenhotels. Een kwalitatieve vraag naar de toevoeging van een Marriott-hotel bestaat zodoende niet. Kwantitatief is de hotelmarkt ook ruim voorzien. Bovendien wordt in twijfel getrokken of de ontwikkeling ook voorziet in een (regionale) behoefte en of het hotel-restaurant haalbaar is. Het plan ontbeert in dit opzicht een toereikende motivering en voldoet niet aan de in artikel 3.1.6 Bro gestelde eisen voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Geconstateerd wordt dat het rapport waarop de haalbaarheid en de regionale behoefte wordt gebaseerd ontbreekt bij de bestemmingsplanstukken. Argument daarvoor is dat de rapportage vertrouwelijke informatie over de bedrijfsvoering zou bevatten (vgl. de toelichting op blz. 10). Dit is een ernstige omissie, omdat door het achterhouden van deze rapportage niet kan worden gecontroleerd of aan de ladder duurzame verstedelijking wordt voldaan en of het plan financieel uitvoerbaar is. Ook kan niet worden gecontroleerd of de keuze om in plaats van een parkeergelegenheid een hotel te ontwikkelen voldoende gemotiveerd is. Als er al voldoende behoefte aan een hotel in het hogere marktsegment mocht zijn, dan laat dit onverlet dat op basis van artikel 3.1.6 Bro ook getoetst moet worden of er behoefte bestaat aan hotelformules in een lager marktsegment. Het bestemmingsplan differentieert immers in artikel 5.1 van de planregels niet en maakt vestiging van alle horeca van categorie 5 mogelijk, dus alle hotelformules.

Reactie:

De vestiging van het hotel is in overeenstemming met het Maastrichtse hotelbeleid, waarvan de haalbaarheid door een externe deskundige partij – Sweco – is onderbouwd. Dit haalbaarheidsonderzoek is vervolgens door een andere onafhankelijke en op dit gebied deskundige partij – ZKA – inhoudelijk getoetst, waarbij kon worden ingestemd met de inhoud van het onderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek alsmede de toets daarvan zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. De bijzondere kenmerken van dit hotel bestaan uit het feit dat het hier een internationaal opererende Amerikaanse hotelketen betreft, die dit hotel onder een speciaal label zal onderbrengen en onder meer gericht is op de Amerikaanse markt en een loyalty-programma hanteert, met eigen wereldwijd opererend marketing- en reserveringssysteem. Beoogd wordt dat door de bekendheid van de keten en door het concept meer Amerikaanse en andere internationale gasten naar Maastricht komen, overeenkomstig de ervaringen met de twee reeds bestaande hotels met dit label in Nederland. De hotelketen is in deze regio nog niet aanwezig. Een verder onderscheidend kenmerk van het hotel is het aanbod van de hotelappartementen met hotelservice.

Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.

De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie.

Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.

Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- c. Zoals reeds aangegeven verergert het plan de parkeerproblematiek in Wyck. Het bij de planstukken behorende rapport van Royal HaskoningDHV, "Herontwikkeling Palace Wyck" d.d. 11 november 2019, pretendeert dat de parkeerbalans sluitend is. Echter, dit rapport bevat een aantal fundamentele leegten en onjuistheden en mag zodoende niet aan de besluitvorming ten grondslag worden gelegd.

Meest fundamentele tekortkoming is dat Royal HaskoningDHV de parkeerbalans van het hotel heeft berekend, terwijl uitgangspunt moet zijn de maximaal representatieve invulling van het bestemmingsplan. Zo is de parkeerbehoefte van het restaurant buiten beschouwing gelaten,

omdat dit restaurant vooral door bezoekers van het hotel bezocht zou worden. Echter, er zijn ook veel hotels met een restaurant waarbij juist het restaurant extra bezoekers trekt. Hetzelfde geldt voor het buiten beschouwing laten van conferentiezalen en feestzalen: juist deze functies genereren voor veel hotels meer bezoekers.

Voorts blijft de parkeerbehoefte van het eigen personeel ten onrechte buiten beschouwing. Er wordt simpelweg gesteld dat dit personeel geen gebruik zal maken van de parkeergarage van het hotel. Echter, niet al het personeel zal, naar redelijkerwijs mag worden verwacht, met het openbaar vervoer of te voet komen. Het personeel, of een deel daarvan, zal daarom de auto willen parkeren elders in Wyck waar de parkeergelegenheid al zeer schaars is.

In de parkeerbalans wordt bovendien de parkeervraag van de overige bestemmingen in het plan niet meegenomen, zoals de functies die zijn toegelaten op de gronden met de bestemming "Centrum" (detailhandel e.d.). Er wordt uitsluitend gefocust op de parkeervraag van het hotel en die focus is veel te beperkt.

Ook worden de mogelijke parkeereffecten van het nog niet ingevulde plangebied aan de overzijde van de Lage Barakken ten onrechte niet meegenomen in de parkeerbalans.

Tenslotte wordt een deel van het plangebied (de voormalige autogarage aan de Lage Barakken) thans aangewend voor parkeerdoeleinden voor bewoners en bedrijven uit de omgeving (ca. 12 parkeerplaatsen). Die parkeergelegenheid komt te vervallen door het plan, met welk verlies in de parkeerbalans abusievelijk geen rekening wordt gehouden.

De conclusie is daarom dat, als er al ruimte is voor een hotel-restaurant (die naar het oordeel van reclamanten niet wordt aangetoond), een dergelijke ontwikkeling gecombineerd moet worden met meer parkeerruimte, welke niet alleen dient te voorzien in de correct te berekenen parkeervraag, maar vooral ook moet voorzien in een openbare parkeergelegenheid teneinde de parkeerproblematiek en bereikbaarheid van Wyck aan te pakken.

Reactie:

Het plan voorziet, zo blijkt duidelijk uit de regels en de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan, in het realiseren van een tweelaagse parkeergarage met een capaciteit van 160 parkeerplaatsen. Een restaurant met 42 zitplaatsen en een loungebar met 28 plaatsen zijn van een omvang die naar het oordeel van de gemeente als passend bij een hotel met 138 kamers en appartementen kunnen worden aangemerkt. Van zowel het restaurant als de loungebar kan alleen gebruik worden gemaakt door de hotelgasten zelf. In de gemeentelijke parkeernormen is reeds verdisconteerd dat hotelgasten gebruik kunnen maken van de voor hotelgasten ter beschikking staande faciliteiten. Ook als het hotel bijvoorbeeld beschikt over een zwembad of een fitnessruimte voor hotelgasten drukken deze aanvullende functies niet extra op de parkeernorm. Gelet op het bovenstaande hebben het restaurant en de loungebar daarom geen gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking van het hotel. In de regels is overigens vastgelegd dat de totale oppervlakte van restaurant en loungebar niet meer dan 350 m² mag bedragen, welke binnen de op de verbeelding aangeduide functieaanduiding "horeca van categorie 3" dienen te worden gerealiseerd.

Feestzalen en/of conferentiezalen zijn niet voorzien in het hotel.

In de gehanteerde gemeentelijke parkeernorm is ook de parkeerbehoefte van personeel reeds verdisconteerd. Daarnaast wordt het fietsgebruik door het personeel, door middel van leenfietsen en een adequate stallingsruimte in de kelder, gestimuleerd.

Het deel van het plangebied, dat in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Centrum" heeft gekregen, is een aantal jaren geleden reeds gerealiseerd met toepassing van een afwijkingsprocedure, binnen welk kader het voorzien in de parkeerbehoefte reeds planologisch is afgedekt.

Het "nog niet ingevulde plangebied aan de overzijde van de Lage Barakken" maakt geen deel uit van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan. De door de ontwikkeling aldaar ontstane parkeerbehoefte speelt dan ook geen rol in dit bestemmingsplan en zal, met

inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen en de overige gemeentelijke regelgeving dienaangaande, zelfstandig moeten worden beoordeeld en opgelost. De in het plangebied nu nog aanwezige parkeerplaatsen zijn niet meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte en behoeven ook geen onderdeel uit te maken van de parkeerbehoefteberekening, gelet op het feit dat het hier tijdelijke parkeerplaatsen betreft waarvan gebruik kon/kan worden gemaakt in afwachting van de herontwikkeling van het plangebied. E.e.a. is in de door de gemeente (als eigenaar van de gronden) met de gebruikers van de parkeerplaatsen gesloten gebruiksovereenkomsten ook vastgelegd.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 10

- a. Uit de toelichting volgt dat het plan o.a. is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, het gemeentelijke hotelbeleid en de Horecanota. Deze toetsing heeft plaatsgevonden op basis van 'door een gespecialiseerd bureau uitgevoerd onderzoek naar de haalbaarheid van een hotel van deze omvang en met deze deelfuncties in Maastricht.' Daarnaast volgt uit de toelichting dat 'de gemeente het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek heeft laten toetsen door een extern adviesbureau, dat deze ontwikkeling heeft beoordeeld als haalbaar en aanvullend voor Maastricht.' Op grond van dit onderzoek en de uitgevoerde toetsing daarvan wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking, het gemeentelijk hotelbeleid en de Horecanota.

Het desbetreffende haalbaarheidsonderzoek en de uitgevoerde toetsing daarvan zijn echter niet als bijlage aan de toelichting gehecht en derhalve niet inzichtelijk voor derden. De reden hiervoor is, blijkens de toelichting, dat vanwege de vertrouwelijke informatie over de bedrijfsvoering van het hotel, die in het haalbaarheidsonderzoek is opgenomen, deze niet ter inzage wordt gelegd. Reclamante kan zich hierin allerminst vinden, omdat uit de toelichting niet blijkt dat er daadwerkelijk aan de voornoemde beleidsstukken en de ladder duurzame verstedelijking wordt voldaan. Er wordt alleen gesteld dat eraan wordt voldaan, zonder onderbouwing. Er bestaat geen juridische grondslag voor het niet openbaren van deze documenten, nu deze juist in het kader van de bestemmingsplanprocedure openbaar dienen te zijn, zodat de burger kan toetsen of er aan de geldende wet- en regelgeving wordt voldaan. Het enkele feit dat er vertrouwelijke informatie in de stukken staat is onvoldoende om de stukken niet te openbaren. Met deze handelswijze wordt de laddertoets volledig uitgehold en is het voor een bestuursorgaan makkelijk te motiveren dat de laddertoets succesvol is uitgevoerd.

Hetzelfde geldt voor de toets aan het gemeentelijke horecabeleid en de Hotelnota.

Ten aanzien van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek is onduidelijk wanneer dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Indien het onderzoek heeft plaatsgevonden vóór de uitbraak van het corona-virus, dan zijn de resultaten van het onderzoek per definitie achterhaald, nu de toeristische sector enorme klappen heeft gekregen en deze de komende jaren nog lang voelbaar zullen zijn. Het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek kan dan niet langer aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Reactie:

Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel door Sweco alsook de toetsing daarvan door ZKA dateert inderdaad van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 te wijzigen. Er kan van gemeentelijke zijde daarom niet worden ingestemd met de door reclamante naar voren gebrachte stelling dat de haalbaarheidsstudie volledig achterhaald is als gevolg van Covid19 en daarom niet aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen kan.

De vestiging van het hotel is in overeenstemming met het Maastrichtse hotelbeleid, waarvan de haalbaarheid door een externe deskundige partij is onderbouwd. Dit haalbaarheidsonderzoek is vervolgens door een andere deskundige en onafhankelijke partij inhoudelijk getoetst, waarbij kon worden ingestemd met de inhoud van het onderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek alsmede de toets daarvan zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. De bijzondere kenmerken van dit hotel bestaan uit het feit dat het hier een internationaal opererende hotelketen betreft, die dit hotel onder een speciaal label zal onderbrengen en onder meer gericht is op de Amerikaanse markt en een loyalty-programma hanteert, met een eigen wereldwijd opererend marketing- en reserveringssysteem. Beoogd wordt dat door de bekendheid van de keten en door het concept meer Amerikaanse en andere internationale gasten naar Maastricht komen, overeenkomstig de ervaringen met de twee reeds bestaande hotels met dit label in

Nederland. De hotelketen is in deze regio nog niet aanwezig. Een verder onderscheidend kenmerk van het hotel is het aanbod van de hotelappartementen met hotelservice.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond, dat het haalbaarheidsonderzoek alsmede de toets daarvan als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd.

- b. Uit de toelichting vloeit voort dat de laddertoets niet is uitgevoerd voor wat betreft de woningen die door het plan worden mogelijk gemaakt, daar het slechts zeven nieuwe woningen betreft en er acht woningen worden gesloopt. Hiermee wordt echter miskend dat de 45 hotelappartementen eveneens als woning dienen te worden aangemerkt, als gevolg waarvan de nieuwe woningen wel degelijk als nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen te worden aangemerkt. De ladder duurzame verstedelijking moet daarom ook voor wat betreft de woningen en (hotel)appartementen worden doorlopen. Het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad in Zuid-Limburg is echter in strijd met artikel 2.4.2 lid 3 van de Omgevingsverordening Limburg alsmede met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
- Uit de toelichting blijkt dat de hotelappartementen maximaal voor de duur van één jaar mogen worden bewoond. Uit niets blijkt echter hoe dit zal worden gehandhaafd en evenmin is duidelijk hoe het hotel kan voorkomen dat een bewoner langer dan één jaar in het hotel blijft wonen. In artikel 1.57 staat weliswaar een begripsbepaling voor wat betreft hotelappartementen, maar op basis van deze bepaling is het gewoon mogelijk voor een bewoner om na één jaar te wisselen van hotelappartement. Zonder deugdelijke waarborgen kan het hotelappartement jarenlang door dezelfde persoon of personen worden bewoond. In dat geval is er gewoon sprake van een reguliere woning en juist om die reden dient de laddertoets ook voor de hotelappartementen te worden doorlopen, hetgeen nu dus niet is gebeurd. Bewoning voor de duur van één jaar dient eveneens als 'wonen' te worden aangemerkt, waardoor de hotelappartementen – ook in geval van verhuur voor maximaal 365 dagen – als woningen dienen te worden beschouwd.

Reactie:

In de begripsbepaling van 'hotelappartement' in artikel 1.57 staat letterlijk omschreven dat hier sprake is van een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor "zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden", alsmede dat een hotelappartement uitdrukkelijk niet bedoeld is voor permanente bewoning (de hotelappartementen kunnen tot maximaal één jaar worden bewoond). Van strijd met de Omgevingsverordening Limburg is naar ons oordeel dan ook geen sprake. Handhaving is relatief eenvoudig mogelijk, gelet op het feit dat het hotel een gastenadministratie dient bij te houden, welke door de gemeentelijke handhavers kan worden ingezien.

Deze zienswijze is ongegrond.

- c. Uit de toelichting vloeit voort dat er zeven stadsvilla's worden gerealiseerd. Er zijn drie locaties binnen het plangebied die de functieaanduiding 'wonen' bevatten. Op grond van de planregels mogen er binnen de functieaanduiding 'wonen' zeven woningen worden gerealiseerd. Nu er drie locaties zijn met deze aanduiding mogen er aldus 21 woningen worden gerealiseerd. Nu de planregels leidend zijn dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, hetgeen dus betekent dat het plan 21 woningen mogelijk maakt. Voor een dergelijk aantal nieuwe woningen dient de ladder duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Reactie:

De raad ziet in dat de regeling, zoals deze nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, aanleiding kan geven tot onduidelijkheid. De bedoeling is en blijft dat er

maximaal zeven woningen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. De regels alsmede de verbeelding van het bestemmingsplan zullen daarom worden aangepast, zodat sprake is van een eenduidige regeling zonder mogelijkheden tot meerderlei interpretatie.

Deze zienswijze is gegrond. De regels zullen zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er maximaal zeven woningen in het gehele plangebied kunnen worden gerealiseerd.

- d. Ten aanzien van de toegepaste parkeernorm volgt uit het uitgevoerde parkeeronderzoek een parkeerbehoefte van 160 parkeerplaatsen. Hierover wordt in de toelichting opgemerkt dat er parkeerplaatsen voor het personeel worden gereserveerd, maar dat het personeel zoveel mogelijk zal worden gestimuleerd om met de fiets en het openbaar vervoer naar het hotel te komen. Hierdoor wordt echter niet langer aan de geldende parkeernorm voldaan. Immers: de 160 parkeerplaatsen zijn louter gebaseerd op de stadsvilla's, de hotelappartementen en de hotelkamers. Wanneer hier parkeerplaatsen van worden 'afgesnoept' en gereserveerd voor het personeel betekent dit een tekort aan vrije parkeerplaatsen. Daarnaast is volstrekt onbekend hoeveel personeel werkzaam zal zijn in het hotel, als gevolg waarvan dus ook onduidelijk is hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor het personeel. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het personeel dient los te worden berekend en te worden toegevoegd aan het aantal van 160 parkeerplaatsen. De behoefte wegcijferen door te stellen dat het personeel zal worden gestimuleerd niet met de auto naar het werk te komen is volstrekt onvoldoende, daar dit juridisch niet kan worden afgedwongen en al deze auto's toch ergens zullen moeten parkeren, alhoewel er nu reeds sprake is van een enorme parkeerdruk in Wyck.

Reactie:

In de gemeentelijke parkeernormen is de parkeerbehoefte van het personeel reeds meegerekend, overeenkomstig de CROW-publicatie 317 ("Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie"). De in Maastricht gehanteerde parkeernormen zijn overigens al strenger dan de normen die CROW en het merendeel van (vergelijkbare) andere gemeenten toepassen.

Daarnaast wordt het fietsgebruik door het personeel, door middel van leenfietsen en een afzonderlijke stallingsruimte in de kelder, gestimuleerd.

Deze zienswijze is ongegrond.

- e. Als gevolg van de voorgenomen bouw van twee stadsvilla's achter het perceel van de indienst van de zienswijze wordt een forse inbreuk op de privacy verwacht. De bouwvlakken van de twee stadsvilla's grenzen op ongeveer twee meter afstand van haar perceel en conform de bouwregels mogen de bouwvlakken volledig worden bebouwd. Bovendien wordt gevreesd dat de privacy in de tuin verdwijnt als gevolg van de komst van het hotel (bouwblok A). Op grond van de maximale planologische invulling van het plan kunnen de balkons namelijk richting het binnenterrein worden gerealiseerd, waardoor er vanaf de balkons alsmede vanuit de hotelkamers zicht zal bestaan op de tuin en woning van de indienst van de zienswijze. Verzocht wordt dan ook om in de planregels vast te leggen dat de balkons niet aan de zijde van het binnenterrein mogen worden gerealiseerd, maar enkel en alleen aan de noordelijke zijde van het gebouw (richting Wycker Brugstraat).

Reactie:

Dit punt is besproken met de architect en de ontwikkelaar en heeft tot de volgende planaanpassing geleid: de op de vier westelijke vrijstaande villa's geprojecteerde dakterrassen komen te vervallen. Op de verdieping van deze villa's zullen – in de zuidelijke gevel voor wat betreft de twee zuidelijk van de voetgangersverbinding geprojecteerde villa's

(woningen 4 en 5) en in de westelijke gevel voor wat betreft de westelijke villa (woning 1) van de twee noordelijk van de voetgangersverbinding geprojecteerde villa's – geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd die zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen. Bovendien wordt de bouwhoogte van de betreffende stadsvilla's verlaagd tot maximaal 6,85 meter; de vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte. Ook dit zal als zodanig in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Als gevolg van deze wijzigingen wordt een onevenredig grote inbreuk op de privacy naar het oordeel van de gemeente voorkomen.

Bij het hotel zijn geen balkons voorzien. Dit zal in de regels expliciet worden opgenomen.

Vanuit het hotel zal de achtertuin van reclamante nauwelijks zichtbaar zijn, mede als gevolg van het feit dat de zichtlijn vanuit het hotel wordt onderbroken door de geprojecteerde stadsvilla's. Van een onevenredig grote inbreuk op de privacy als gevolg van mogelijk zicht vanuit het hotel op de achtertuin van reclamante is dan ook geen sprake.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat in de regels expliciet zal worden opgenomen dat het niet is toegestaan aan het hotelgebouw balkons te realiseren. In de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen op het binnenterrein maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt hierin opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd in de westelijke gevel van woning 1 resp. de zuidelijke gevels van de woningen 4 en 5.

- f. Naast bouwwerken worden er ook twee nieuwe toegangswegen gerealiseerd. Een van deze toegangswegen loopt van oost naar west (Lage Barakken – Wycker Grachtstraat) en de tweede toegangsweg loopt van zuid naar noord, tussen de hotelappartementen en Bourgognestraat 56. Als gevolg van deze nieuwe toegangswegen bestaat de vrees voor een onveiligere situatie, nu in de huidige situatie deze toegangswegen niet aanwezig zijn en het binnenterrein voor buitenstaanders is afgesloten. E.e.a. zal inbraakgevoeliger worden in de nieuwe situatie. Verzocht wordt daarom om de toegangswegen in de avonduren af te sluiten op een zodanige wijze dat alleen bevoegden gebruik kunnen maken van de toegangswegen, bijvoorbeeld middels een poort met cijfercodeslot.

Reactie:

Het binnenterrein wordt ontsloten door een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers en fietsers. Deze nieuwe openbare verbinding, die het gebied als het ware opent, is kenmerkend voor Wyck. Door de situering van de nieuwe woningen, in combinatie met robuuste hagen als erfafscheidingen en een stuk sociale controle door de nieuwe bewoners, ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat er overlast zal ontstaan. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- g. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast als gevolg van alle nieuwe huishoudens in zowel de stadsvilla's als de hotelappartementen. Bovendien wordt geluidsoverlast vanuit de hotelkamers verwacht. Het is onduidelijk in hoeverre de uitgevoerde onderzoeken met betrekking tot geluid zien op de woning van reclamante en hoe van gemeentelijke zijde is vastgesteld dat er na realisatie van het project nog steeds sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat op haar perceel.

Reactie:

Het object Bourgognestraat 60 heeft de bestemming “Gemengd – 1” in het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan, welke inhoudelijk vergelijkbaar is met de bestemming “Gemengd gebied” van het vigerende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Binnen deze bestemming is de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Aan de noordelijke perceelgrens, aan de achtertuin, is het dichtstbij gelegen bouwvlak aangeduid met de functieaanduiding ‘wonen’. De woonfunctie wordt vanuit planologisch oogpunt niet als een milieubelastende functie beschouwd. Hiervoor is dan ook geen richtafstand opgenomen in de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

Op de perceelsgrens van dit perceel is een robuuste stenen erfscheidingsmuur aanwezig, met een hoogte van tenminste twee meter, met de bouwaanduiding ‘waardevol cultuurhistorisch element’. Het handhaven van deze muur is functioneel in het licht van een goed woon- en leefklimaat.

De afstand van het perceel tot het dichtstbij gelegen bouwvlak met een mogelijk milieubelastende activiteit (met functieaanduiding ‘specifieke vorm van horeca – hotelappartementen’) bedraagt ca. 18 meter. De percelen in de directe omgeving van het plangebied kennen de bestemmingen “Gemengd – 1”, “Centrum” en “Wonen”, binnen welke bestemmingen een grote verscheidenheid aan functies is toegestaan. Daarom is voor het plangebied en omgeving uitgegaan van het gebiedstype ‘Gemengd gebied’. Voor de beoordeling van de hotelfunctie geldt volgens het afwegingskader “Bedrijven en milieuzonering”, bij omgevingstype ‘Gemengd gebied’, een richtafstand geluid van 0 meter. Omdat hieraan wordt voldaan wordt het niet aannemelijk geacht dat als gevolg van de hotelfunctie in het plangebied het woon- en leefklimaat van reclamante onder druk zal komen te staan.

Deze zienswijze is ongegrond.

- h. Er wordt gevreesd dat uitvoering van het project zal leiden tot een forse waardedaling van de woning, hetgeen zal leiden tot een verzoek om vergoeding van planschade.

Reactie:

De Wet ruimtelijke ordening biedt een regeling met betrekking tot planschade. Indien reclamante van mening is dat zij als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan schade zal leiden, dan kan zij een gemotiveerd verzoek tot vergoeding van planschade aan het college van burgemeester en wethouders richten. Dit verzoek zal vervolgens door een onafhankelijk deskundige worden beoordeeld, die het college inhoudelijk zal adviseren. Van een ontvankelijk verzoek om vergoeding van planschade kan eerst sprake zijn na het onherroepelijk rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 11

- a. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de realisering van een viersterrenhotel, zeven stadsvilla's en een gezamenlijke ondergrondse parkeergarage. Ook worden er nieuwe openbare voetgangerszones gerealiseerd. Het plangebied is gelegen tussen de Lage Barakken, Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en de achterzijden van de percelen aan de Wycker Brugstraat. Met het ontwerp wordt een nieuwe invulling gegeven aan de gronden van de voormalige bioscoop Cinema Palace en omgeving.
- Het hotelconcept gaat uit van een formule van 93 reguliere hotelkamers (waarvan 12 family rooms) en 45 hotelappartementen. De hotelappartementen zijn appartementen met hotelservice, die zowel bestemd zijn voor een regulier (hotel)verblijf als een verblijf van minimaal vier weken tot maximaal één jaar. Dit totale concept van hotelkamers, family rooms en hotelappartementen gaat worden geëxploiteerd onder het label 'Autograph Collection', aldus de toelichting.
- Naast deze hotel- en woningbouwontwikkeling zijn twee (delen van) aansluitende percelen aan het plangebied toegevoegd. Het betreft het hoekperceel Wycker Brugstraat/Lage Barakken en een klein strookje openbare weg van de Lage Barakken. Daarnaast worden enkele reststrookjes meegenomen, die onderdeel uitmaken van aansluitende tuinen.
- De door Sweco verrichte haalbaarheidsstudie "Hotel Maastricht Cinema Palace" van 12 maart 2018 is gedateerd en daardoor ontoereikend. Zo beperkt de studie zich van 2006 tot 2016. Uit de studie volgt dat een groei van 3% per jaar in de behoefte aan hotelkamers wordt verwacht (toeristische markt). Daarnaast wordt vanuit de zakelijke markt een groei verwacht van ca. 1,5% per jaar.
- Deze toekomstverwachting is ten gevolge van de Covid19-crisis niet langer realistisch. Er is een nieuwe werkelijkheid ontstaan: hotels hebben (buiten de opleving in het hoogseizoen) te maken met een enorme daling van het aantal gasten, overnachtingen, congressen en bijeenkomsten, waardoor de bezettingsgraad van hotels en de omzet in een zeer hoog tempo is gedaald. De Covid19-crisis heeft enorme economische gevolgen voor de hotelbranche en de toekomstige ontwikkeling van de (toeristische en zakelijke) hotelbranche is met veel onzekerheid omgeven. De door Sweco in 2018 verrichte haalbaarheidsstudie geeft gelet hierop een vertekend beeld van de werkelijkheid en is daarmee allesbehalve toereikend. Het is dan ook noodzakelijk dat een nieuwe haalbaarheidsstudie wordt verricht.

Reactie:

Het haalbaarheidsonderzoek van Sweco met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan door ZKA dateren inderdaad van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 op korte termijn te wijzigen. Een nieuwe haalbaarheidsstudie is naar het oordeel van de raad dan ook niet noodzakelijk.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. De haalbaarheidsstudie is niet alleen gedateerd, maar ook inconsistent. Op verschillende plekken wordt van aanzienlijk verschillende uitgangspunten uitgegaan. Zo wordt enerzijds vermeld dat de gemiddelde omvang van de hotelappartementen 66 – 101 m² bedraagt, terwijl verderop in de studie staat dat de hotelappartementen een oppervlakte hebben van 40 – 50 m². Juist mede vanwege de grootte van de hotelappartementen zou het hotel zich onderscheiden van andere short-stay hotelappartementen in de binnenstad van Maastricht. Verder herhaalt de haalbaarheidsstudie meermaals dat het viersterrensegment in Maastricht oververtegenwoordigd is. Uit de gedateerde statistieken volgt dat de hotels in het centrum te maken hebben met een dalende bezetting en wat betreft overnachtingen ook een lichte daling van het aantal gasten is te bespeuren bij hotels in het viersterrensegment. Het is dan ook

opmerkelijk te noemen dat in de haalbaarheidsstudie vervolgens wordt geconcludeerd dat het voorgenomen hotel beantwoordt aan de bestaande behoefte. Het viersterrensegment is op zichzelf namelijk verzadigd.

Nu aan het ontwerp-bestemmingsplan een haalbaarheidsstudie ten grondslag ligt die zich beperkt tot de periode van 2006 tot 2016 en de hotelsector zich momenteel ten gevolge van Covid19 in de grootste crisis sinds de Tweede Wereldoorlog bevindt, is de haalbaarheidsstudie onvoldoende actueel. De gemeenteraad kan zich zo bij de vaststelling van het ontwerp in redelijkheid niet op deze haalbaarheidsstudie baseren. Het is immers juridisch niet houdbaar om een ontwerp, dat getoetst is in maart 2018, post-Covid19 af te zetten tegen dezelfde financiële parameters. Gelet daarop is het ontwerp in strijd met artikel 3:2 Awb en een goede ruimtelijke ordening.

Ten overvloede verwijst SAHOT nog naar de ZKA-studie “Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht” van september 2019, waarin is vermeld dat de rek wel uit de groei van de hotelbezetting is, omdat weliswaar de toeristen nog wel goed vertegenwoordigd zijn, doch de groep internationale en zakelijke gasten zeker niet toeneemt.

Reactie:

In totaal voorzien de plannen in 45 hotelappartementen. Van deze appartementen krijgen er 44 een vloeroppervlak van 40 tot 45 m² en één appartement een vloeroppervlak van 68 m². Het is juist dat het viersterrensegment in Maastricht in principe verzadigd is, met dien verstande dat er ruimte is voor onderscheidende concepten die, als gevolg van het gehanteerde concept, in staat zijn een aanvullende bezoekersvraag te genereren. In het haalbaarheidsonderzoek wordt geconstateerd dat hier in het onderhavige geval sprake van is: het hotel wordt, als gevolg van de combinatie van hotelkamers en hotelappartementen, met de mogelijkheid tot een langere verblijfsduur (short-stay), en het bijbehorende hoge serviceniveau van het hotel in staat geacht een nieuwe bezoekersstroom in de vorm van voornamelijk internationale toeristen naar Maastricht te trekken. De sfeer en kwaliteit van een boutiquehotel wordt, aldus de haalbaarheidsstudie, gekoppeld aan de voordelen van een internationale keten. De hotelketen, die wereldwijd klanten heeft, met een concentratie in de Verenigde Staten, is als gevolg van het eigen loyalty-programma, wereldwijde marketing en eigen reserveringssysteem in staat nieuwe bezoekers te trekken, hetgeen ook blijkt uit de ervaringen met de twee reeds bestaande hotels met dit label in Nederland. Daarbij wordt, specifiek voor Maastricht, met name de buitenlandse toeristische markt als een groeimarkt aangemerkt, gelet op het feit dat het aandeel buitenlandse toeristische overnachtingen in Maastricht in vergelijking met de rest van Nederland nog gering is. De “Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht” uit 2019 geeft aan dat er, inclusief het plan Palace, nog marktruimte voor hotelkamers is. Dit is het geldende beleid voor de gemeente. Verder wordt in deze Actualisatie aangegeven dat de marktruimte verder kan worden verruimd door hotelplannen die aantoonbaar een nieuwe doelgroep aan de stad weten te binden. Door onder meer het loyalty-programma zijn de gemeente alsmede het onafhankelijke deskundige bureau dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst, van mening dat het onderhavige plan voldoet aan de vereisten van het geldende hotelbeleid ten aanzien van het genereren van aanvullende vraag.

Voor wat betreft het oppervlak van een aantal bestaande verblijfsrecreatieve appartementen in Maastricht in relatie tot de in het onderhavige plan geprojecteerde hotelappartementen is er in de haalbaarheidsstudie inderdaad, zoals reclamanten opmerken, sprake van enige inconsistentie. De mate van inconsistentie is echter niet dusdanig groot dat de in de haalbaarheidsstudie opgenomen conclusies onder druk komen te staan en vormde voor de gemeente alsmede voor ZKA, dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst, geen reden om niet te kunnen instemmen met de conclusies van de haalbaarheidsstudie.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat in de toelichting aandacht zal worden besteed aan de “Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht”. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- c. Vooropgesteld zij dat geen sprake is van de komst van een Marriott-hotel. Marriott is weliswaar houder van het label ‘Autograph Collection’, maar de exploitatie geschiedt door een onafhankelijke partij die geheel los staat van Marriott. De exploitant betaalt een bijdrage aan Marriott om het label te mogen hanteren. Op dit moment is niet (openbaar) bekend wie de exploitatie gaat doen.

Zelfs indien wordt aangenomen dat het haalbaarheidsonderzoek actueel genoeg is, voldoet het concept niet aan de vereisten die het Toetsingskader hotels Maastricht, dat op 16 maart 2017 in werking is getreden, daaraan stelt. Aan nieuwe hotelinitiatieven wordt enkel medewerking verleend indien sprake is van een uniek en onderscheidend hotelconcept. Het hotel moet in staat zijn gasten te trekken die zonder de aanwezigheid van het betreffende hotel niet in een Maastrichts hotel zouden overnachten en zorgen voor meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod. Aan de hand van een haalbaarheidsstudie moet worden aangetoond dat het hotel aanvullende vraag voor Maastricht genereert. De aanvullende vraag die voortkomt uit het unieke concept moet ingevolge het Toetsingskader hotels Maastricht minimaal 15 à 20% zijn. Daarnaast dient de financiële haalbaarheid van het hotelconcept te worden aangetoond door middel van een meerjaren exploitatiebegroting.

SAHOT stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van een uniek hotelconcept in de zin van het Toetsingskader hotels Maastricht. Zo volgt uit de toelichting dan wel de haalbaarheidsstudie niet waarom sprake zou zijn van een uniek hotelconcept. Een toereikende onderbouwing daarvan ontbreekt.

In dat kader is van belang dat het hotel kennelijk een viersterrenhotel betreft, terwijl het viersterrensegment in Maastricht reeds oververtegenwoordigd is. Dit volgt niet alleen uit de door Sweco verrichte haalbaarheidsstudie, maar ook uit het in februari 2018 door ZKA Leisure Consultants uitgevoerde “Hotelmarktonderzoek provincie Limburg”, waarin deze oververtegenwoordiging in percentage tot uitdrukking komt: hotels in het viersterrensegment maken maar liefst 72% van de totale hotelsector in Maastricht uit. In dit kader verwijst SAHOT naar de op 31 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van het vijfsterrenhotel Grand Hotel Maastricht. Uit de “Ruimtelijke onderbouwing Grand Hotel Maastricht” volgt dat Maastricht ca. 2.000 hotelkamers telt, waarvan ca. 80% in het viersterrensegment.

Juist vanwege het feit dat het viersterrensegment oververtegenwoordigd is, is men ertoe over moeten gaan om een vijfsterrenhotel te realiseren, hetgeen voor meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod zal zorgen. Gelet hierop is het des te opmerkelijker dat het onderhavige concept, een viersterrenhotel, wèl zou mogen worden gerealiseerd.

Reactie:

Zoals onder b. reeds is aangegeven wordt, naar het oordeel van de raad, in het haalbaarheidsonderzoek aangetoond dat er sprake is van een uniek en onderscheidend hotelconcept met een eigen loyalty-programma, de door deze keten bedreven internationale marketing en het eigen reserveringssysteem en het aanbieden van een groot aantal hotelappartementen voor kortdurend alsook voor langduriger verblijf met alle hoogwaardige servicefaciliteiten van het hotel. In de hotels van Marriott wordt bijna de helft van de vraag gegenereerd door het eigen loyalty-programma. Bovendien zijn met name internationale hotelgasten in Maastricht en overig Zuid-Limburg ondervertegenwoordigd in vergelijking met andere delen van Nederland. In aanmerking nemend dat een belangrijk deel van het cliënteel van Marriott juist uit internationale hotelgasten bestaat moet het onderhavige hotelinitiatief – gelet op het bovenstaande – in

staat worden geacht een nieuwe, eigen gegenereerde additionele bezoekersstroom van 15% te realiseren.

De aanvraag van het Grand Hotel had overigens betrekking op een vijfsterrenhotel: de veronderstelling dat een viersterrenhotel niet haalbaar zou zijn als gevolg van een oververteenwoordiging van deze categorie hotels in Maastricht is niet correct.

Deze zienswijze is ongegrond.

- d. Uit de haalbaarheidsstudie van Sweco volgt dat het hotel zal worden ondergebracht onder het label 'Autograph Collection'. Dit is één van de vele labels van Marriott, waarvoor een zelfstandige hotelexploitant zich kan aanmelden. Uit het oog wordt verloren dat er geen sprake is van een harde franchiseformule, maar van soft franchise. Er gelden geen strikte standaarden waaraan moet worden voldaan, maar slechts bepaalde minimumnormen. Op dit punt onderscheidt het concept zich niet van andere hotels. Het zorgt niet voor meer kwaliteit in het aanbod.

Reactie:

Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.

De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie.

Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.

Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- e. Verder blijkt uit de haalbaarheidsstudie dat de additionele vraag zou voldoen aan de gemeentelijke eisen door de combinatie van het internationale loyalty-programma, de internationale marketing en het reserveringssysteem van de betreffende (wereldwijd opererende) hotelketen. Dat het concept een internationaal karakter heeft is echter onvoldoende om het concept aan te merken als een uniek hotelconcept (zie uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 24 mei 2017).

Reactie:

De hotelmarkt in Amsterdam is niet te vergelijken met de Maastrichtse hotelmarkt: zoals onder c. reeds werd aangegeven zijn in Maastricht en Zuid-Limburg internationale hotelgasten ondervertegenwoordigd, in tegenstelling tot Amsterdam. Als gevolg van het loyalty-programma, de internationale marketing en het eigen reserveringssysteem wordt het haalbaar geacht om een additionele bezoekersstroom van tenminste 15% te genereren, waarbij met name voor internationale hotelgasten marktruimte aanwezig is. Bovendien gaat het niet alleen om het internationale karakter, maar ook om het feit dat er hotelappartementen worden aangeboden voor kort en langduriger verblijf, die gebruik kunnen maken van het volledige hoogwaardige serviceaanbod van de hotelfaciliteiten.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. In de haalbaarheidsstudie wordt gesteld dat door de combinatie van hotelkamers en short-stay sprake is van een uniek concept en er hierdoor een totaal nieuwe bezoekersstroom zal worden gegenereerd. In de haalbaarheidsstudie wordt gemeld dat het aanbod van short-stay in Maastricht beperkt is en er weliswaar een tweetal accommodaties (Customized Housing Service en Urban Residences Maastricht) met hun aanbod in de buurt komen van het hotelconcept, maar deze niet hetzelfde service- en dienstverleningsniveau hebben als dat van het hotelconcept. De haalbaarheidsstudie is echter gedateerd. Immers, sinds 2017 zijn er enkele nieuwe (concurrent)aanbieders gekomen op het gebied van short-stay, zoals The Student Hotel en Dormio. SAHOT betwijfelt dan ook ten eerste of er sprake is van een aanvullende vraag naar het short-stay-segment in Maastricht. Enig onderzoek daarnaar ontbreekt in de haalbaarheidsstudie, terwijl ZKA in haar “Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht” duidelijk maakt dat in Maastricht de beoogde doelgroep juist zoekt naar oplossingen in de reguliere sector.

Gelet op het voorgaande heeft het hotelconcept onvoldoende toegevoegde waarde voor zakelijk en toeristisch Maastricht, zodat sprake is van strijd met het beleid met betrekking tot hotels. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 22 mei 2019, waarin door de Afdeling bepaald werd dat:

‘bij een aanzienlijke overcapaciteit de kans immers toeneemt dat in de kwalitatieve behoefte waarop het hotel zich richt geheel of gedeeltelijk door ander nieuw aanbod wordt voorzien. De Afdeling acht dan ook onvoldoende inzichtelijk gemaakt in hoeverre het hotel ten opzichte van dat - kwalitatieve aanbod - een eigen vraag zal genereren.’

Dit betekent dat de kwalitatieve meerwaarde van het hotelconcept minder wordt naar gelang het overschot aan hotelkamers groter is. In de toelichting en de haalbaarheidsstudie is niet dan wel onvoldoende inzichtelijk gemaakt in hoeverre het hotelconcept ten opzichte van het (kwalitatieve) aanbod een eigen vraag zal genereren.

Reactie:

In de “Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht” uit 2019 is specifiek ten aanzien van short-stay het volgende opgenomen: “De zakelijke markt zorgt voor relatief veel huisvestingsvraag en relatief weinig vraag naar regulier hotelverblijf. Soms kan op de vraag naar huisvesting worden ingespeeld met de short-staymarkt. Één van de harde hotelplannen (Palace) speelt reeds op deze ontwikkeling in. Het is raadzaam om in de toekomst de omvang van dergelijke vraag naar huisvesting vanuit de verschillende stakeholders te blijven monitoren, zodat nieuwe hotelinitiatieven hierop in voldoende mate kunnen inspelen.” De Actualisatie dateert van 2019; de door reclamanten genoemde nieuwe short-stay-aanbieders (The Student Hotel en Dormio) bestonden toen reeds.

Deze zienswijze is ongegrond.

- g. Reclamant stelt zich in het licht van het voorgaande dan ook op het standpunt dat aan het hotelconcept zowel in kwalitatieve zin als in kwantitatieve zin geen behoefte bestaat. Bij het inzichtelijk maken van de behoefte aan de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de harde plancapaciteit, zijnde het aanbod van hotelkamers dat volgt uit onherroepelijke planologische besluiten, ook als het aanbod feitelijk (nog) niet gerealiseerd is. Hiervan geven de toelichting en haalbaarheidsstudie geen blijk.

Reactie:

De hotelontwikkeling op de Palace-locatie is steeds meegenomen in de plancapaciteit van de onderzoeken die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden conform het door de raad vastgestelde beleid. Het onafhankelijke deskundige bureau ZKA, dat de haalbaarheidsstudie heeft getoetst, heeft, met inachtneming van de beoordelingsfactoren zoals opgenomen in het door de raad vastgestelde hotelbeleid, een positieve beoordeling afgegeven. Deze positieve beoordeling is gebaseerd op het realiseren van een additionele vraag van tenminste 15%, die gegenereerd wordt door het gehanteerde loyalty-programma, de internationale marketing en het eigen reserveringssysteem, alsmede de financiële haalbaarheid. Het initiatief voldoet daarmee zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin aan de beoordelingscriteria van het Maastrichtse hotelbeleid.

Deze zienswijze is ongegrond.

- h. Het hotelconcept kan de toets van de ladder duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro niet doorstaan. De oververtegenwoordiging in het viersterrensegment brengt in combinatie met de huidige corona-crisis met zich dat de toevoeging van 138 kamers zal leiden tot een verder dalende bezetting en tot leegstand. E.e.a. is ruimtelijk onaanvaardbaar.

Reactie:

Zoals hierboven reeds uiteengezet voldoet het hotelconcept aan de uitgangspunten en beoordelingscriteria van het Maastrichtse hotelbeleid. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek mag ervan uit worden gegaan dat het hotel een additionele vraag van tenminste 15% zal genereren en is de financiële haalbaarheid voldoende aangetoond. Het gemeentelijk hotelbeleid is niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 op korte termijn te wijzigen. Er zijn, gelet op het Maastrichtse hotelbeleid, naar het oordeel van de raad dan ook geen redenen om ervan uit te gaan dat deze ontwikkeling de laddertoets niet zou kunnen doorstaan. Daar het hier een herontwikkeling betreft in de vorm van de sloop van woningen en een voormalige bioscoop, gevolgd door herbouw ten behoeve van woningbouw en een hotel, op een binnenstedelijke locatie bestaat er ook anderszins geen aanleiding om te veronderstellen dat het plan de toets aan de ladder duurzame verstedelijking niet zou kunnen doorstaan.

Deze zienswijze is ongegrond.

- i. Iedere willekeurige hotelketen kan zich in het plangebied vestigen, omdat het ontwerp-bestemmingsplan op dit gebied geen enkele beperking bevat. Zo stelt het ontwerp-bestemmingsplan geen eisen aan de sterrenkwalificatie respectievelijk het segment waarin het hotel zich dient te bevinden. In dit kader wordt nogmaals naar de verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van het vijfsterrenhotel Grand Hotel Maastricht verwezen. Om te voorkomen dat een hotel wordt geëxploiteerd in afwijking van de conceptuele uitgangspunten in de aanvraag – waaronder een hotel met een viersterrenkwalificatie of lager moet worden verstaan – is aan de vergunning onder meer het volgende vergunningsvoorschrift verbonden:

‘Vergunninghouder is verplicht het hotel te exploiteren conform de conceptuele uitgangspunten zoals aangegeven in de aanvraag, meer in het bijzonder in de ruimtelijke onderbouwing, zijnde een monumentaal, klassiek en luxury upscale ingericht hotel in het absolute topsegment vijfsterren-plus, met historische rijkdom en benaming “Grand Hotel Du Levrier et l’Aigle Noir” (dagelijkse naam Grand Hotel Maastricht).’

Eenzelfde voorschrift is verbonden aan de op 15 juni 2018 verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van het hostel The Green Elephant.

Het ontwerp-bestemmingsplan bevat een dergelijk(e) voorschrift of beperking niet, waardoor elk hotel zich binnen het plangebied kan vestigen, ongeacht de sterrenkwalificatie en het kwaliteitsniveau. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan niet op die grond kunnen worden geweigerd, hetgeen met het oog op het bevorderen van meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod enerzijds en het voorkomen van leegstand anderzijds, allesbehalve wenselijk is. Vastgesteld moet worden dat het ontwerp-bestemmingsplan op geen enkele wijze een voor derden afdwingbare verankering bevat van de realisatie en blijvende exploitatie van een hotel in dit segment. SAHOT brengt in dit kader in herinnering dat het college een LHBT-hotel had vergund in de Boschstraat zonder de exploitatie daarvan afdwingbaar te maken.

Reactie:

Zoals onder d. reeds werd aangegeven zal het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk plaatsvinden.

De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.

Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat, zoals onder d. reeds werd aangegeven, het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door een extern bureau als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden gevoegd. In de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- j. Artikel 2.4.6 lid 3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 bepaalt:

‘Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking

POL2014 voor de regio Zuid-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 3.'

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet ontegenzeggelijk in de toevoeging van de vestigingsmogelijkheid van een nieuw hotel met 138 kamers aan de bestaande (plan)voorraad. Hierdoor komt het ontwerp-bestemmingsplan in strijd met de Omgevingsverordening, die ook verbindend is voor de gemeenteraad, die geen bestemmingsplan mag vaststellen dat in strijd is met de Omgevingsverordening.

Dit klemmt des te meer nu ook uit de toelichting niet volgt dat op dit punt een toets aan de Omgevingsverordening heeft plaatsgevonden en het verplichte regionale bestuurlijke overleg heeft plaatsgevonden. Ook daarom doorstaat het ontwerp-bestemmingsplan de toets aan een goede ruimtelijke ordening niet.

Reactie:

De toets aan de Omgevingsverordening heeft plaatsgevonden. In bijlage 3, behorende bij paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening, staat voor Zuid-Limburg onder het kopje 'Algemeen' als tweede afspraak: "De gemeenten en provincie passen de ladder van duurzame verstedelijking breed toe, dus ook op initiatieven voor vrijetijdseconomie." Onder het thema vrijetijdseconomie staan als afspraken: "Gemeenten en provincie werken samen bij het in een zo vroeg mogelijk stadium begeleiden van en adviseren over initiatieven voor (aanpassing van) ruimtelijke plannen voor vrijetijdseconomie. Daarbij hoort het (sub)regionaal afstemmen van initiatieven voor vestiging, uitbreiding of doorontwikkeling van dag- of verblijfsrecreatieve voorzieningen."

Het plan voor het realiseren van het hotel met hotelappartementen is, in het kader van artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg, in 2018 besproken in en afgestemd binnen de ambtelijke themagroep Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg en, daaruit voortvloeiend, binnen het bestuurlijk overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg en het bestuurlijk overleg Ruimtelijke Economie. Het plan heeft daarmee alle relevante ambtelijke en bestuurlijke gremia in het kader van paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening Limburg succesvol doorlopen.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 12

- a. De gemeente stelt een minnelijke schikking voor met xxxxxxxxxxxx betreffende het pand Bourgognestraat 28. Echter, tot op heden heeft xxxxxxxxxxxx de toon van de correspondentie op generlei wijze als minnelijk ervaren. Onder minnelijke schikking valt ook dat duidelijk wordt gekeken naar alternatieve mogelijkheden om het gebied in de toekomst te ontwikkelen op een dusdanige manier dat het pand blijft staan met alle rechten van dien (wonen en werken) en dat daarnaast de gemeente aantoont bereid te zijn te kijken en mee te bewegen naar wat door xxxxxxxxxxxx beschouwd zou kunnen worden als een aantrekkelijke ruil. De bereidwilligheid om te schikken van beide kanten zou in alle minnelijkheid van twee kanten getoond moeten worden om zo tot een elegante oplossing voor deze patstelling te kunnen komen. Vooralsnog wordt gewacht op een voorstel tot gelijkwaardige compensatie.

Reactie:

Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een ondergrondse parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van xxxxxxxxxxxx. De gemeente wil hier graag over in gesprek met xxxxxxxxxxxx en zal (nogmaals) een voorstel doen om tot een afspraak te komen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. Helaas zijn er geen onderzoeksdocumenten van de initiatiefnemer en de gemeente op het punt van de hotelaccommodatie beschikbaar. Gelet op het geldende Maastrichtse hotelbeleid zijn deze documenten onmisbaar. Bij een aantal documenten ontbreekt de voorpagina en/of de inhoudsopgave, hetgeen bestudering daarvan zeer sterk bemoeilijkt. Er wordt gerefereerd aan de bestemmingen Centrum, Gemengd 1 en Gemengd 2, maar onduidelijk is waar dit precies beschreven staat, als gevolg waarvan het niet duidelijk is waar Bourgognestraat 28 onder valt. Ook ontbreken de plattegrondtekeningen van het bouwplan. Het document Regels begint met een begrippenlijst, zonder verwijzing naar Centrum, Gemengd 1 en Gemengd 2 en zonder tekening waarin dit aspect wordt verduidelijkt. Tenslotte zijn er geen gegevens openbaar gemaakt over de prijs die de gemeente van de ontwikkelaar ontvangt bij doorgang van de verkoop.

Reactie:

Het haalbaarheidsonderzoek van Sweco met betrekking tot het hotel maakte inderdaad geen deel uit van de bijlagen bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan, gelet op het feit dat deze studie financieel en bedrijfseconomisch gevoelige informatie bevat. De conclusies van dit onderzoek worden overigens wel in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan beschreven. Inmiddels is het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot deze gevoelige informatie geanonimiseerd; deze geanonimiseerde versie zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. Bovendien zal de onafhankelijke toetsing van het haalbaarheidsonderzoek door ZKA als bijlage bij de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen.

Het is voor de gemeente onduidelijk welke documenten reclamanten bedoelen in verband met het ontbreken van voorpagina's en/of inhoudsopgaven. De bestemmingen "Centrum", "Gemengd – 1" en "Gemengd – 2" zijn (samen met de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied") de in het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. opgenomen zgn. enkelbestemmingen. De situering van deze bestemmingen is aangegeven op de verbeelding

van het ontwerp-bestemmingsplan; de ter plaatse van toepassing zijnde voorschriften zijn terug te vinden in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan.

Plattegrondtekeningen zijn opgenomen in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan, op blz. 23 en blz. 24. Meer gedetailleerde plattegrondtekeningen zullen deel uitmaken van de nog door de ontwikkelaar in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning, welke echter pas zal worden ingediend nadat het onderhavige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

De prijs die de gemeente van de ontwikkelaar ontvangt bij doorgang van de verkoop wordt, gelet op de voor de ontwikkelaar bedrijfsgevoelige informatie die als gevolg daarvan bekend zou worden, niet met derden gedeeld.

Deze zienswijze is zoverre gegrond dat het geanonimiseerde haalbaarheidsonderzoek naar het hotel, alsmede de toetsing door een extern bureau van dit haalbaarheidsonderzoek, als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zullen worden opgenomen. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- c. Het momenteel van kracht zijnde bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Hierin is voor de onderhavige gronden een uitwerkingsplicht opgenomen (art. 5.5 van de planregels). Tot een uitwerking is het nooit gekomen. Daardoor is de feitelijke situatie qua bebouwing ‘bevroren’ (zie artikel 5.5.2): er geldt een bouwverbod. Dit brengt met zich dat de feitelijke situatie het planologisch vertrekpunt is. Was er wél uitgewerkt, dan had dit geleid tot een invulling van het plangebied die beduidend minder belastend zou zijn. Uit de regels die bij de uitwerkingsplicht horen komt naar voren dat het binnenterrein een rustig en groen karakter diende te hebben, deels openbaar toegankelijk. De bouwmassa van de nieuwbouw moest bovendien vergelijkbaar zijn met de thans bestaande bebouwing. Zie daartoe ook de plantoelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck: onderdeel 3 (‘Ontwikkelingslocaties’). Vaststelling door de gemeenteraad van het nu voorliggende plan betekent dan ook een aanmerkelijke verslechtering: de toegestane bouwmassa is veel groter en bovendien worden op het binnenterrein, op veel geringere afstand dan momenteel het geval is, gebouwen in de vorm van woningen met een dakterras opgericht, met alle gevolgen voor het woongenot, privacy, rust e.d. van dien. Dat de stedenbouwkundige visie die voor de uitwerkingsplicht geldt inmiddels blijkbaar door de gemeente is verlaten is geen daad van goede ruimtelijke ordening. De stedenbouwkundige invulling die men beoogt toe te staan is niet aanvaardbaar.

Reactie:

Met de uitwerkingsregels, die zijn opgenomen in het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck en die vrij globaal zijn, had een min of meer met de bouwmassa van het nu voorliggende bouwplan vergelijkbare bouwmassa kunnen worden gerealiseerd: de buitenschil van het plangebied had met gebruikmaking van de uitwerkingsregels in drie lagen plus setback kunnen worden gebouwd (waarbij zelfs de mogelijkheid bestond om tot vier lagen plus setback te realiseren) en het gehele binnenterrein had, zoals ook nu het geval is, gedeeltelijk kunnen worden bebouwd, openbaar, met een rustig en deels groen karakter. De door reclamanten naar voren gebrachte bewering dat er met het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan sprake is van een aanmerkelijke verslechtering ten opzichte van hetgeen mogelijk was op basis van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck wordt van gemeentelijke zijde dan ook niet onderschreven. De gemeentelijke stedenbouwkundige visie op de herinrichting van de Palace-locatie en het blok Lage Barakken/Bourgognestraat/Wycker Grachtstraat/Wycker Brugstraat is op hoofdlijnen niet veranderd in de laatste 20 jaar. Met het nu voorliggende plan is, naar het oordeel van de gemeente, sprake van een zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht goed binnen het bestaande weefsel van Wyck passend plan.

Deze zienswijze is ongegrond.

- d. Het ontwerp voldoet niet aan de ladder duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro en de Omgevingsverordening Limburg. De behoefte aan de hotelaccommodatie wordt bestreden: Maastricht en Wyck zijn al meer dan voldoende voorzien. Het onderscheidend concept is planologisch niet verankerd. Ook SAHOT is tegen en onderschrijft deze zienswijze.

Wyck staat al veel te veel onder druk.

Dat er geen woningen zouden worden toegevoegd wordt eveneens bestreden. De bestaande, te slopen woningen zijn uit de markt gehouden door de gemeente en jarenlang aan verpaupering onderhevig geweest door gebrek aan onderhoud door de eigenaar. Indien ze zouden worden opgeknapt, zou er niets aan de hand zijn. Bovendien laat het ontwerp veel meer woningen toe dan wordt gesteld.

Verder is het in negatieve zin opvallend dat de onderzoeksrapporten van de initiatiefnemer en van de gemeente op het punt van de hotelaccommodatie niet openbaar zijn gemaakt. Dit kan absoluut niet; deze documenten zijn, gelet op de mogelijkheid om te kunnen toetsen aan het beleid, onmisbaar.

Reactie:

In het haalbaarheidsonderzoek wordt geconstateerd dat er sprake is van een onderscheidend concept: het hotel wordt, als gevolg van de combinatie van hotelkamers en hotelappartementen, met de mogelijkheid tot een langere verblijfsduur (short-stay), en het bijbehorende hoge serviceniveau van het hotel in staat geacht een nieuwe bezoekersstroom in de vorm van voornamelijk internationale toeristen naar Maastricht te trekken. De sfeer en kwaliteit van een boutiquehotel wordt, aldus de haalbaarheidsstudie, gekoppeld aan de voordelen van een internationale keten. De hotelketen, die wereldwijd klanten heeft, met een concentratie in de Verenigde Staten, is als gevolg van het eigen loyalty-programma, wereldwijde marketing en eigen reserveringssysteem in staat nieuwe bezoekers te trekken, hetgeen ook blijkt uit de ervaringen met de twee reeds bestaande hotels met dit label in Nederland. Daarbij wordt, specifiek voor Maastricht, met name de buitenlandse toeristische markt als een groeimarkt aangemerkt, gelet op het feit dat het aandeel buitenlandse toeristische overnachtingen in Maastricht in vergelijking met de rest van Nederland nog gering is.

Het plan voor het realiseren van het hotel met hotelappartementen is, in het kader van artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg, in 2018 besproken in en afgestemd binnen de themagroep Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg en, daaruit voortvloeiend, binnen het bestuurlijk overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg en het bestuurlijk overleg Ruimtelijke Economie. Het plan heeft daarmee alle relevante gremia in het kader van paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening Limburg succesvol doorlopen.

Het haalbaarheidsonderzoek alsmede de toetsing daarvan zullen, zoals onder b. reeds werd aangegeven, als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd.

Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.

De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke

hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie. Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.

Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.

Met betrekking tot woningbouw is met de uitvoering van dit plan sprake van de sloop van acht bestaande woningen en het terugbouwen van zeven nieuwe woningen. Hiermee is er dus geen toename van het aantal woningen binnen het plangebied. De raad ziet in dat de redactie van de regels in combinatie met de op de verbeelding aangegeven functieaanduidingen 'Wonen' tot onduidelijkheid kan leiden met betrekking tot de vraag hoeveel woningen mogen worden gebouwd in het plangebied. Daarom zal de redactie van de regels in het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er in totaal maximaal zeven woningen in het plangebied kunnen worden gebouwd.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat – afgezien van het als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan voegen van het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel en de toetsing daarvan door een extern bureau – in de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Bovendien zullen de regels van het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er in totaal maximaal zeven grondgebonden woningen (de stadsvilla's) kunnen worden gebouwd binnen het plangebied.

- e. De 45 hotelappartementen zijn te kwalificeren als wooneenheden: een verblijf tot maximaal één jaar (voor zover al te controleren/handhaafbaar) komt gewoon neer op regulier wonen. De begripsomschrijving in artikel 1.57 van de planregels is niet deugdelijk en maakt dit niet anders. Er is daarmee sprake van strijd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en met de Omgevingsverordening Limburg (artikel 2.4.2 lid 3). Er is daarnaast sprake van drie aanduidingen Wonen als gevolg waarvan $3 \times 7 = 21$ woningen zijn toegestaan. Bovendien geldt ten onrechte geen beperking aan het aantal woningen per bouwvlak. Er is vanuit de wijk en haar bewoners alsmede vanuit de stad als geheel geen behoefte aan dit project: niet aan het hotel en niet aan de woningen. Niet in kwantitatieve zin en niet in kwalitatieve zin.

Reactie:

In de begripsbepaling van 'hotelappartement' in artikel 1.57 staat letterlijk omschreven dat hier sprake is van een verblijfsaccommodatie die bedoeld is voor "zowel regulier kort hotelverblijf alsmede voor langer verblijf met hotelservice door één huishouden", alsmede dat een hotelappartement uitdrukkelijk niet bedoeld is voor permanente bewoning (de hotelappartementen kunnen tot maximaal één jaar worden bewoond). Waarom deze appartementen als woonappartementen dienen te worden aangemerkt, blijkt niet uit het door reclamanten gestelde. Van strijd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en met de Omgevingsverordening Limburg is dan ook naar het oordeel van de gemeente geen sprake. Onder d. is reeds aangegeven dat de raad inziet dat de redactie van de regels in combinatie met de op de verbeelding aangegeven functieaanduidingen 'Wonen' tot onduidelijkheid kan leiden met betrekking tot de vraag hoeveel woningen mogen worden gebouwd in het plangebied. Daarom zal de redactie van de regels in het bestemmingsplan zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er in totaal maximaal zeven woningen in het plangebied kunnen worden gebouwd.

Deze zienswijze is – afgezien van het feit dat de regels van het bestemmingsplan zodanig zullen worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er in totaal maximaal zeven grondgebonden woningen (de stadsvilla's) kunnen worden gebouwd binnen het plangebied – ongegrond.

- f. De gevolgen van parkeren, verkeer en geluid worden veel te rooskleurig voorgesteld. De locatie leent zich gewoonweg niet voor een dergelijke ontwikkeling. De verkeersveiligheid staat als gevolg van vertrekkend verkeer uit de Wilhelminasingel en de Bourgognestraat al onder druk, hetgeen de gemeente ook zelf aangeeft in de toelichting ("de locatie blijft aandacht vragen, maar verandert niet wezenlijk als gevolg van het plan"). De parkeerbehoefte van het personeel wordt niet meegenomen. Waarom wordt rek geboden bij het geluid als gevolg van laden en lossen?

Met betrekking tot artikel 5.4.7 van de planregels: hoe is verplicht parkeren in de garage afdwingbaar?

Met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting tot een geluidscherm in artikel 5.4.1: er wordt aangenomen dat het voldoende zal zijn. Aannemen is echter niet voldoende: het moet vaststaan. Waar is dit scherm voorzien?

Reactie:

De voorgestelde ontwikkeling van het Palace-terrein leidt tot een betrekkelijk gering aantal extra verkeersbewegingen in de Lage Barakken: 186,3 verkeersbewegingen per etmaal, uitgaande van de landelijke CROW-normen, terwijl in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen.

De ter plaatse voorziene parkeergarage is alleen bedoeld voor het hotel, welke enkel door hotelgasten en personeel wordt gebruikt, en de zeven woningen in het plangebied. De parkeergarage is niet bedoeld en ook niet ontworpen voor openbaar gebruik. De hoek Wycker Brugstraat/Lage Barakken is weliswaar – als gevolg van met name fiets- en voetgangersverkeer op de Wycker Brugstraat – een druk punt maar, gelet op het feit dat de ontwikkeling van Palace niet leidt tot een grote toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse, komt dit kruispunt niet onevenredig onder druk te staan.

De redactie van artikel 5.4.7 van de regels geeft inderdaad aanleiding tot een mogelijk verkeerde interpretatie van hetgeen met dit artikel bedoeld is. Met dit artikel is bedoeld om aan te geven dat binnen het plangebied parkeren uitsluitend is toegestaan in de ondergrondse parkeergarage. Het zinsdeel "ten behoeve van de toegestane functies in dit plan" zal daarom uit de tekst van artikel 5.4.7 van de regels worden geschrapt.

De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het realiseren van een geluidscherm vloeit voort uit de zorg voor een goed woon- en leefklimaat. Het geluidscherm is in een groot deel van het plangebied reeds aanwezig, in de vorm van de erfscheidingen die de achterpercelen van de objecten aan de Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Wycker Brugstraat scheiden van het binnenterrein. Deze erfscheidingen zijn tenminste twee meter hoog en zijn uit bakstenen gebouwd. Aangezien de bestaande erfscheidingsmuren steeds hebben volstaan als scheiding tussen de achterpercelen en een binnenterrein, dat onder meer gebruikt werd en wordt voor parkeren, voldoen deze muren ook als scheiding tussen de achterpercelen en het plangebied met een woonfunctie. Gelet op deze overweging is besloten om, daar waar deze muren nog niet aanwezig zijn, een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen ten behoeve van het realiseren van dergelijke muren.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat het zinsdeel "ten behoeve van de toegestane functies in dit plan" uit de tekst van artikel 5.4.7 van de regels zal worden geschrapt. De

nieuwe tekst komt als volgt te luiden: “binnen het plangebied is parkeren alleen toegestaan in de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage (pg)’.”Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- g. Bij de m.e.r.-beoordeling wordt uitgegaan van verkeerde uitgangspunten. Het geldende planologische regime laat de functies immers slechts toe in de bestaande bebouwing. Nu er nooit is uitgewerkt, geldt er een bouwverbod.
- Er is niet gebleken dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Er is geen althans onvoldoende rekening gehouden met behoud van dier en natuur.
- Er is sprake van een ernstige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer, aantasting van goed woon- en leefklimaat en goed ondernemersklimaat.
- Er is sprake van een commercieel belang en niet van een algemeen belang. Niet is gebleken dat het beoogde plan uitvoerbaar en haalbaar is, te meer nu de gemeente al decennialang met deze ontwikkeling bezig is en ieder (concept)plan tot nu toe is gesneuveld. Het plan wekt de schijn van verboden staatssteun.
- Van de behoefte aan en nut en noodzaak van het plan is niet gebleken.
- De gezondheidseffecten zijn niet althans onvoldoende onderzocht.
- De milieueffecten zijn niet althans onvoldoende onderzocht.
- Het rechtszekerheidsbeginsel wordt aangetast.
- De aspecten verkeer, parkeren, bodem, lucht, geluid, water en veiligheid zijn niet althans onvoldoende onderzocht.
- De impact op de leefomgeving is niet althans onvoldoende onderzocht.

Reactie:

In principe geldt op basis van het geldende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck een bouwverbod, zolang de bestemming niet is uitgewerkt, hetgeen betekent dat een aantal functies die binnen de (uit te werken) bestemming “Gemengd gebied” van het bestemmingsplan St Maartenspoort/Wyck zijn toegestaan alleen binnen de bestaande bebouwing kunnen worden uitgeoefend. Dit laat echter onverlet dat binnen de bestemming “Gemengd gebied” toegelaten functies, zoals bijvoorbeeld verkeers- en verblijfsdoeleinden en additionele voorzieningen, ook op de onbebouwde gronden van het plangebied zijn toegestaan en de overige functies binnen de bestaande bebouwing. De m.e.r.-beoordeling gaat daarmee niet uit van onjuiste uitgangspunten.

De raad is niet van oordeel dat het plan niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Reclamanten dragen daartoe geen inhoudelijke motivering aan. Dit geldt ook voor het door reclamanten beweerde met betrekking tot behoud van dier en natuur, de beweerde inbreuk op de persoonlijke levenssfeer, de beweerde aantasting van een goed woon- en leefklimaat en van een goed ondernemersklimaat, alsmede voor de door reclamanten naar voren gebrachte beweringen dat de gezondheidseffecten, de milieueffecten, de aspecten verkeer, parkeren, bodem, lucht, geluid, water, veiligheid en de impact op de leefomgeving niet dan wel onvoldoende zouden zijn onderzocht, alsmede de bewering van reclamanten dat het rechtszekerheidsbeginsel wordt aangetast: deze door reclamanten naar voren gebrachte beweringen worden in de zienswijze niet nader gemotiveerd c.q. onderbouwd. De raad is van oordeel dat bovenvermelde aspecten in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan voldoende zijn onderzocht en dat daarop in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan alsmede in de verschillende als bijlage bij de toelichting opgenomen onderzoeken in voldoende mate wordt ingegaan.

De herontwikkeling van het plangebied dient het algemeen belang. Sinds ongeveer twintig jaar (met de totstandkoming van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck, dat in 2001 door de raad is vastgesteld) wenst de gemeente deze locatie te ontwikkelen en beter te integreren in het omliggende stedelijke weefsel van Wyck. Het onderhavige plan, dat voor een groot deel aansluit bij de reeds in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck

opgenomen uitwerkingsregels en een mix van openbare functies en woonfuncties in combinatie met een ontsluiting van het binnenterrein mogelijk maakt, voorziet in deze wens. Daarmee wordt het algemeen belang gediend. Dat daarbij tevens sprake is van een particuliere commerciële component, in de vorm van een hotel, doet daaraan niet af.

Deze zienswijze is ongegrond.

- h. Aangezien op de voorlichtingsavond van 8 juli jl. duidelijk werd dat delen van de achtertuinen tussen de huisnummers 60 en 70 van de Bourgognestraat niet worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, is het dus ook niet ondenkbaar dat Bourgognestraat 28 als geheel opgenomen blijft in het oude bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001.

Reactie:

Het projectgebied Palace is in 2013 niet opgenomen in het bestemmingsplan Centrum. Dit is toentertijd bewust gebeurd omdat het bestemmingsplan Centrum een conserverend karakter had. Door de raad is in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum bepaald dat nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad en in Wyck door middel van afzonderlijke, op de specifieke ontwikkeling toegespitste ruimtelijke plannen zullen worden gefaciliteerd. Het buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum gelaten projectgebied Palace is echter iets groter dan het daadwerkelijk nieuw te ontwikkelen gebied: een smalle strook van de achtertuinen van de woningen aan de Bourgognestraat alsmede van een aantal percelen aan de Wycker Grachtstraat en de Wycker Brugstraat zijn diensgevolge buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum gebleven. Het plangebied van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan omvat deze bovenvermelde stroken, die echter geen deel uitmaken van de ontwikkeling van het plangebied. In het ontwerp-bestemmingsplan Wyck Palace e.o. worden deze reststroken nu hetzelfde bestemd als de aansluitende bijbehorende percelen, d.w.z. dat de reststroken die behoren tot de panden Bourgognestraat 56 t/m 70 de bestemming "Gemengd – 1" hebben gekregen, overeenkomstig het overige deel van deze objecten dat in het bestemmingsplan Centrum is geregeld. Hetzelfde geldt voor een klein aantal reststrookjes van percelen aan de Wycker Grachtstraat. De reststroken die behoren tot de percelen aan de Wycker Brugstraat krijgen om dezelfde reden de bestemming "Centrum", overeenkomstig de in het bestemmingsplan Centrum opgenomen bestemming voor deze objecten.

De vergelijking met het object Bourgognestraat 28 gaat daarom niet op: het gehele pand c.q. perceel Bourgognestraat 28 maakt deel uit van het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.' in verband met de hier nagestreefde herontwikkeling.

Deze zienswijze is ongegrond.

- i. Er wordt, onder verwijzing naar de Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012, voor gepleit dat het pand Bourgognestraat 28 cultuurhistorische waarde heeft en daarom niet gesloopt mag worden. Er dient een cultuurhistorische verkenning met betrekking tot het pand Bourgognestraat 28 te worden uitgevoerd.

Reactie:

De cultuurhistorische waarde van de in het plangebied gelegen objecten is onderzocht. Het pand Bourgognestraat 28 is vanuit cultuur- en bouwhistorisch oogpunt niet zodanig waardevol of uniek dat een gemeentelijke monumentale status aan het pand wordt toegekend.

Deze zienswijze is ongegrond.

- j. In de regels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot dakterrassen. Op het dakterras van Bourgognestraat 28 is een aantal planten aanwezig die drukbezocht worden door insecten. Het dakterras heeft derhalve, naast het gebruik van het dakterras voor ontspanning en recreatie door de bewoners, een functie voor de biodiversiteit in de nabije omgeving. Er wordt daarom bezwaar gemaakt tegen iedere bepaling die het gebruik ervan beperkt of onmogelijk maakt.

Reactie:

De bepalingen met betrekking tot dakterrassen in het ontwerp-bestemmingsplan zijn alleen van toepassing op de te realiseren stadsvilla's in het plangebied. Inmiddels is – in overleg tussen ontwikkelaar, architect, gemeente en omwonenden – bepaald dat op de vier vrijstaande stadsvilla's in het westelijke deel van het plangebied geen dakterrassen zullen worden gerealiseerd. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan zal daarom worden opgenomen dat op de vier bovengenoemde stadsvilla's dakterrassen niet zijn toegestaan.

Het dakterras waaraan reclamanten refereren maakt deel uit van de te amoveren bebouwing aan de Bourgognestraat. De in het plan voorgestane inrichting van het binnenterrein leidt – als gevolg van de aanwezigheid van stadstuinen, die momenteel niet aanwezig zijn – naar verwachting tot een grotere mate van biodiversiteit dan in de bestaande situatie het geval is.

Deze zienswijze is ongegrond.

- k. Op blz. 5 van de toelichting wordt melding gemaakt van “bewonersparkeerplaatsen en fietsenstalling”. In de rest van het plan alsmede op de tekeningen van de architect is hiervan echter niets terug te vinden. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt, gelet op het feit dat een aantal omwonenden als gevolg van dit gemis hun fietsen en fietskarren op het openbaar trottoir moeten gaan stallen met alle gevolgen van dien. Bovendien wordt, onder verwijzing naar artikel 1.23 (begripsomschrijving van ‘bestemmingsvlak’) van de planregels, bezwaar gemaakt tegen het veranderen van de bestemming van het pand en perceel Bourgognestraat 28 c.q. dat de mogelijkheid om hier bedrijfsvoering te initiëren, zoals op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, wordt afgenomen of beperkt.

Reactie:

Het betreft hier de uitwerkingsregels van de bestemming ‘Gemengd’, zoals opgenomen in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Deze regels dienen bij de uitwerking van de bestemming ‘Gemengd’ in acht te worden genomen. Een uitwerking van deze bestemming zal echter niet plaats vinden, gelet op het feit dat het onderhavige bestemmingsplan Palace Wyck e.o is opgesteld. In dit nieuwe bestemmingsplan worden de in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck opgenomen uitwerkingsregels voor een groot deel gevolgd. Zo wordt er voorzien in een parkeergarage voor auto's van de bewoners van het plangebied alsmede de gasten van het hotel. Een fietsenstalling voor de bewoners van het plangebied wordt niet gerealiseerd, gelet op het feit dat de bewoners van de in het plangebied te realiseren panden voldoende ruimte hebben om de fietsen op eigen terrein te stallen. Omwonenden hebben (uiteraard) een eigen verantwoordelijkheid voor het stallen van fietsen e.d. op eigen terrein.

Ten behoeve van hotelgasten en het hotelpersoneel wordt er in de parkeergarage een fietsenstalling gerealiseerd. Eventueel medegebruik door omwonenden van deze fietsenstalling wordt niet op voorhand uitgesloten. Het is aan de hotelexploitant en de omwonenden om hier desgewenst afspraken over te maken. De gemeente ziet dit overigens als positief en zal hiertoe een signaal afgeven richting ontwikkelaar.

Deze zienswijze is ongegrond.

- l. Onder verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck wordt er bezwaar gemaakt tegen het feit dat er geen enkele referentie in de plannen staat over het doen van voorstellen om de Bourgognestraat groener te maken of bewoners de ruimte te geven zelf voorzieningen daarin te mogen treffen. De functie 'wonen boven winkels' dient behouden te blijven en er wordt bezwaar gemaakt tegen enige inperking daarvan. De voorgenomen sloop van het pand Bourgognestraat 28 druist in tegen het voornemen – zoals vervat in de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck – om de woonfunctie in Wyck en de stationswijk te versterken.

In de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is sprake van het Fietsverkeersplan uit 1997. Hiervan is niets overgenomen in het nieuwe plan. Er is nergens sprake van vervanging van de parkeermogelijkheden voor bewoners, zowel voor wat betreft auto's als fietsen. Meerdere buurtbewoners worden daardoor ernstig gedupeerd. Sommigen hebben, als gevolg van de goede OV-bereikbaarheid van dit deel van de stad, enkel een fiets, die nu in openbaar gebied geparkeerd zal moeten worden. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het feit dat er geen alternatief wordt geboden voor het parkeren van fietsen, fietskarren en auto's door bewoners van de Bourgognestraat en omgeving.

Reactie:

Het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. heeft betrekking op het realiseren van het project Palace. De planvorming voorziet in het amoveren van de garageboxen aan de Lage Barakken en de Bourgognestraat en de bestaande bebouwing ten oosten van het pand Bourgognestraat 56 en het realiseren van nieuwe hoekbebouwing op deze locatie. De beleidsnota Bomen in Beeld, waarvan in de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck sprake is, had betrekking op het vergroenen van de openbare ruimte, o.a. voor wat betreft de Bourgognestraat. De openbare ruimte die door de Bourgognestraat wordt gevormd maakt echter geen onderdeel uit van het onderhavige plangebied. De nota Wonen boven Winkels had betrekking op de delen van de binnenstad waar de bestemming 'Centrum' van kracht was, binnen welke bestemming het in principe niet was toegestaan om op de verdiepingen te wonen. Het Fietsverkeersplan tenslotte had geen betrekking op het plangebied, maar alleen op – buiten het plangebied gelegen – hoofdfietsroutes. Zoals onder k. reeds is aangegeven wordt er voorzien in een parkeergarage voor auto's van de bewoners van het plangebied alsmede de gasten van het hotel. Een fietsenstalling voor de bewoners van het plangebied wordt niet gerealiseerd, gelet op het feit dat de bewoners van de in het plangebied te realiseren panden voldoende ruimte hebben om de fietsen op eigen terrein te stallen. Omwonenden hebben (uiteraard) een eigen verantwoordelijkheid voor het stallen van fietsen e.d. op eigen terrein. Ten behoeve van hotelgasten en het hotelpersoneel wordt er in de parkeergarage een fietsenstalling gerealiseerd. Eventueel medegebruik door omwonenden van deze fietsenstalling wordt niet op voorhand uitgesloten. Het is aan de hotelexploitant en de omwonenden om hier desgewenst afspraken over te maken. De gemeente ziet dit overigens als positief en zal hiertoe een signaal afgeven richting ontwikkelaar.

Deze zienswijze is ongegrond.

- m. De begrenzing van de parkeergarage kan ook anders worden ingericht, waarbij het pand Bourgognestraat 28 kan blijven staan. Door het gehele plangebied, met uitzondering van Bourgognestraat 28, te onderkelderen ten behoeve van een parkeergarage is er ruimte genoeg om de ingang van de garage te verleggen. Door ook de gronden waar de stadsvilla's zijn gepland te onderkelderen ten behoeve van de parkeergarage kan er effectief geen sprake van zijn dat er een noodzaak aanwezig is om het pand Bourgognestraat 28 te verwerven en te slopen.

Reactie:

Naar het oordeel van de gemeente is er wel degelijk sprake van een noodzaak om de bebouwing aan een deel van de Bourgognestraat en de Lage Barakken te slopen ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan. Handhaving van het pand Bourgognestraat 28/28b maakt het realiseren van de ondergrondse parkeergarage onhaalbaar, terwijl bovendien het bovengrondse programma niet kan worden gerealiseerd. Het plan zou dientengevolge niet kunnen worden verwezenlijkt. Handhaving van het pand is daarom vanuit zowel stedenbouwkundig als financieel oogpunt niet mogelijk.

Deze zienswijze is ongegrond.

- n. Op grond van de planregels van het vigerende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck staat er niets aan in de weg om een atelier te openen in het pand Bourgognestraat 28. Aangezien de eigenaar van het pand van zins is om onteigening van het pand tot aan de hoogste rechter aan te vechten mits er geen acceptabele minnelijke schikking wordt voorgesteld door de gemeente, wordt erop aangedrongen om het bestaande bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in stand te laten voor het pand/perceel Bourgognestraat 28 of in het nieuwe bestemmingsplan een clause op te nemen dat – indien de rechter de eigenaar van het pand in het gelijk stelt – het geheel van functies en rechten, die daaraan zijn verbonden en die het pand op dit moment heeft, in stand blijven. Indien de gemeente door de rechter in het gelijk wordt gesteld, vervallen deze functies en rechten uit het oude bestemmingsplan automatisch en kan het perceel worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie:

Het in stand laten van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck voor het object Bourgognestraat 28 dan wel het toevoegen van een clause aan het nieuwe bestemmingsplan is niet aan de orde. De gebruikelijke wettelijke planologische en – zo nodig – onteigeningsprocedures zullen worden doorlopen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- o. In het ontwerp is een voetgangerspad voorzien dwars door het op dit moment afgesloten binnenterrein. Voor wie is dit voetgangerspad bedoeld? Voor de mensen die in Wyck wonen? Hoe wordt voorkomen dat jongeren, studenten en toeristen door het binnenterrein gaan dwalen? Op dit moment wordt de Bourgognestraat 's avonds regelmatig opgeschrikt door zingende wandelaars, onderweg tussen station en Vrijthof. Er wordt dan ook geluidsoverlast, zwerfafval, wildplassen en ontlasting verwacht van bezoekers van omliggende horeca en de vele nabijgelegen coffeeshops. Ook worden grote ongeregeligheden verwacht tijdens de kermis op het Vrijthof, kerstmarkt en carnaval. Er wordt dan ook bezwaar gemaakt tegen een vrij toegankelijk binnenterrein.

Reactie:

Het binnenterrein wordt ontsloten door een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers en fietsers. Dergelijke verbindingen, die het gebied als het ware openen, zijn kenmerkend voor Wyck en de binnenstad. Het ligt niet voor de hand dat van deze langzaam verkeersverbinding veel gebruik zal worden gemaakt, afgezien van bestemmingsverkeer dat in het plangebied moet zijn. Bovendien is er, als gevolg van het feit dat het binnenterrein bewoond zal worden, sprake van sociale controle. Het ligt daarom niet in de lijn der verwachtingen dat er overlast zal ontstaan. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- p. Het pand Bourgognestraat 28 heeft weliswaar geen officiële monumentale status, maar het is toch het eerste pand dat aan dit deel van de Bourgognestraat is gebouwd. Aangezien dit pand als eerste stond, leunt het dus niet op enige muur van aan de zijanten aansluitende gebouwen. Het is bouwtechnisch daarom absoluut niet noodzakelijk dat het pand gesloopt wordt. Mocht de gemeente erop aandringen, dan is de eigenaar bereid een bouwkundig ingenieur naar eigen keuze aan te wenden, met dien verstande dat – mocht uit het onderzoek blijken dat het huis in integere staat is – de kosten van het rapport voor de gemeente zijn.
- Ruimtelijk gezien kan de sloop ‘noodzakelijk’ worden genoemd als voorwaarde om het voorgestelde plan te realiseren. Maar het voorgestelde plan laat dan ook geen enkele ruimte voor behoud. Er lijkt op geen enkele wijze in overweging te zijn genomen om de eigenaar met rust te laten en met een alternatief plan te komen. In een dergelijk alternatief ontwerp zou de nieuwe architectuur, te weten parkeergarage, hotel en stadsvilla’s, alsmede alle andere bouw- en graafwerken om het bestaande gebouw heen komen. Het zou niet onmogelijk moeten zijn om de ingang van de parkeergarage achter de achtermuur te realiseren en de garage om de fundering van het huis heen uit te graven.
- Verzocht wordt om inzicht te verschaffen in de gemiddelde grondprijs per vierkante meter in dit deel van de stad. Online-prijsonderzoek van een drietal huizen leverde prijzen per vierkante meter op van ca. € 5.600,- tot ca. € 9.200,-, terwijl het aanbod van de gemeente aan de eigenaar van het pand/perceel Bourgognestraat 28 € 1.993,60 bedroeg. Een vergelijkbaar object qua ligging (in Wyck), bedrijfsoppervlak, garage, woonoppervlak, dakterras en toegestane functionele mogelijkheden zal door de eigenaar niet verkregen kunnen worden bij het voorliggende minnelijke aanbod van de gemeente. De door de gemeente aangeboden vergoeding staat niet in verhouding tot de aard, de inhoud en het oppervlak van het object dat de gemeente wenst te verwerven. Is de gemeenteraad er genoeg van doordrongen wat er precies van de eigenaar wordt gevraagd en hoe een billijke ruil eruit zou kunnen zien, vanuit het perspectief van de eigenaar? De hem aangeboden compensatie, die nooit op emotioneel gebied bevredigend kan zijn, kan ook in praktische zin niet als een redelijke handreiking worden aangemerkt. In dat verband wordt tevens gewezen op de grote emotionele belasting voor de eigenaar van het pand als gevolg van de (dreigende) gedwongen verhuizing en de onzekerheid die hiermee gepaard gaat.
- Het pand Bourgognestraat 28 heeft schade ondervonden als gevolg van het slechte onderhoud van aangrenzende, bij de gemeente reeds in bezit zijnde panden, bijvoorbeeld in de vorm van waterschade, die pas na veel inspanningen vergoed werd.
- Dit alles in ogenschouw nemend wordt dan ook verzocht om af te zien van de aankoop c.q. de onteigening van het object Bourgognestraat 28.

Reactie:

Zoals onder m. reeds werd aangegeven vloeit de noodzaak tot sloop van het pand Bourgognestraat 28 voort uit het feit dat de ondergrondse parkeergarage en het bovengrondse programma niet kunnen worden gerealiseerd bij behoud van het pand. De beweerde bouwtechnische zelfstandigheid van het object doet daar niet aan af. De gemeente probeert al geruime tijd in contact te komen met de eigenaar van het pand Bourgognestraat 28 om tot overleg te komen alsmede om het mogelijk te maken om een taxateur het pand inpandig te laten opnemen. De gemeente zal (nogmaals) een voorstel doen om tot een afspraak te komen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- q. Uit het rapport “Herontwikkeling Palace Wyck” van Royal HaskoningDHV d.d. 11 november 2019 volgt dat de parkeerbewegingen, door 160 parkeerplaatsen te realiseren in de parkeergarage, worden geschat op 93 aankomende en 93 vertrekkende parkeerbewegingen per etmaal, hetgeen neerkomt op 186 extra auto’s door de Bourgognestraat en de Lage Barakken per etmaal (incl. werknemers hotel en laden/losssen van goederen). Op dit moment staan er maximaal 30 auto’s geparkeerd op het terrein van de oude garage Van Sebillen, hetgeen dan ook neerkomt op een verzesvoudiging van het aantal auto’s in de wijk. Verder wordt vermeld dat de emissiekengetallen voor parkeergarages niet beschikbaar zijn. Reclamanten verwachten een toename van de geluidhinder, extra drukte op straat, toegenomen gevaar voor voetgangers en fietsers en een verzesvoudiging van de fijnstofuitstoot. Het is bekend dat er bij aankomende en vertrekkende verkeersbewegingen bij parkeergarages meer uitstoot is dan alleen stikstof, bijv. fijnstof en benzeen. Hierover is niets terug te vinden in de rapporten. Tevens ontbreekt informatie over de afvoer van de in de garage gegenereerde vervuilde lucht: waar zijn de afvoerpijpen, hoe hoog worden deze en is er rekening gehouden met de windrichting? Onduidelijk is of het plan voldoet aan de huidige NEN2443-normen. In hoeverre voldoen de vrachtwagens die komen laden en lossen aan het Zero Emission-pact van 2025? Wat is de huidige luchtkwaliteit (fijnstof, stikstof, benzeen)? Wat is de verwachte toename van zoveel auto’s en vrachtwagens en wat is de maximale norm? De gegevensverstrekking is zeer ondoorzichtig voor leken. Besluitvorming over dit ontwerp-bestemmingsplan kan pas worden genomen nadat alle gegevens beschikbaar zijn en het treffen van afdoende maatregelen ter minimalisering van de uitstoot duidelijk omschreven zijn.

Reactie:

In het “Akoestisch onderzoek plan Palace” van het bureau Spider Monkey, dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, is de verkeersaantrekkende werking van het project en de akoestische gevolgen daarvan onderzocht. Geconcludeerd wordt dat aan de wettelijke streefwaarde van 50 dB(A) wordt voldaan.

Met betrekking tot stikstof is de invloed van het plan op de in de omgeving aanwezige Natura 2000-gebieden onderzocht met toepassing van de Aeries-richtlijnen. De Aeries-berekening laat zien dat de invloed van het plan op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Paragraaf 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op het aspect luchtkwaliteit in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Met de NIBM-tool 2018 (‘niet in betekende mate’) is berekend of de ontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt NIBM is. Geconcludeerd wordt dat de bijdrage van het door dit plan gegenereerde extra verkeer NIBM is en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

De gedetailleerde uitwerking van de in- en uitrit van de parkeergarage zal pas in het kader van de vergunningverlening aan de orde komen. De afzuiging van de parkeergarage zal aan alle daaraan te stellen wettelijke eisen en normen voldoen.

Het Zero Emission-pact 2025 betekent dat met ingang van 2025 (behoudens enkele uitzonderingen) de bevoorrading van aangewezen zones met zero emission-voertuigen dient plaats te vinden. Dat zal ook in Maastricht het geval zijn.

Naar het oordeel van de raad is in de toelichting voldoende aandacht besteed aan de verkeerstoename als gevolg van dit plan en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de luchtkwaliteit in en buiten het plangebied.

Deze zienswijze is ongegrond.

- r. Uit het “Akoestisch onderzoek plan Palace” van Spider Monkey d.d. 9 december 2019 volgt dat er in dit onderzoek van uit is gegaan dat het pand Bourgognestraat 28 verdwijnt. Er wordt met geen woord gesproken over geluidoverlast in het geval dat het pand blijft staan. Er wordt verzocht om een plan waarbij hotel en stadsvilla’s om het pand Bourgognestraat 28 heen

worden gerealiseerd, voorzien van een onderzoek naar geluidhinder voor bewoners van het pand. Verder wordt bezwaar gemaakt tegen geluidhinder van optrekkende auto's en vrachtwagens.

Uit het rapport "Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van plan Palace" van Spider Monkey d.d. 19 februari 2019 wordt bij het onderzoek naar 'knelpunten' met geen woord gesproken over het pand Bourgognestraat 28, omdat men ervan uitgaat dat het gesloopt zal worden. Hetzelfde geldt voor het rapport "Herontwikkeling Palace locatie, onderzoek stikstofdepositie" d.d. 21 november 2019 van Lievense Adviseurs en Ingenieurs.

Uit het rapport "Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie Palace te Maastricht" van Witteveen+Bos d.d. 18 februari 2011 volgt dat op de legenda Verdachte Locaties duidelijk te zien is dat op het perceel Bourgognestraat 28 zich geen verdachte locatie bevindt. Aldus vervalt enig argument om de bodem onder het pand mee te willen nemen in een bodemsanering. In de bijlage XXL Globale Ligging Kabels en Leidingen is te zien dat geen enkele kabel of leiding het pand kruist, waardoor ook enige grond om hier te moeten breken voor de ontsluiting en herstructurering van omringend gebied ontbreekt.

Reactie:

De verrichte onderzoeken hebben betrekking op het onderhavige plan, waarbij ervan uit is gegaan dat het pand Bourgognestraat 28 zal verdwijnen om de in het plan opgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Zoals eerder reeds werd aangegeven vloeit de noodzaak tot sloop van het pand Bourgognestraat 28 voort uit het feit dat de ondergrondse parkeergarage en het bovengrondse programma niet kunnen worden gerealiseerd bij behoud van het pand.

Deze zienswijze is ongegrond.

- s. In het rapport "Soortgericht vleermuis-, gierzwaluw- en steenmarteronderzoek projectlocatie Palace te Maastricht" van Ecolyrium d.d. 18 oktober 2018 staat: "De meeste woningen zijn dermate verouderd en niet systematisch gerenoveerd op het gebied van duurzaamheid en energiehuishouding dat het doen van aanpassingen in relatie tot sloop en herinrichting te kostbaar is. Daarnaast zijn de te slopen woningen klein van aard en voldoen ze niet aan de standaarden van de bouwnormen."
- Tegen deze formulering wordt bezwaar gemaakt. Het pand Bourgognestraat 28 is in de loop der tijden goed onderhouden en de zolder is geïsoleerd. Het schilderwerk aan de voorzijde is aan vernieuwing toe, de achterzijde is goed bijgehouden. Het pand is ook niet klein te noemen. Dat de panden eromheen verpauperd zijn ligt aan de gemeente, die al jaren geen onderhouds- en renovatiemaatregelen aan de bij haar in bezit zijnde panden heeft ondernomen.
- In het ecologisch rapport wordt voorts geen aandacht besteed aan de mussen en roodstaarten in het plangebied. De werkzaamheden zullen hun leef- en fourageergebied verstoren.
- Met betrekking tot de steenmarter wordt in het rapport geconstateerd dat er alleen oude uitwerpselen van de steenmarter zijn gevonden, geen nieuwe. Geconcludeerd wordt daarom dat er geen sprake meer is van een actief en permanent door de steenmarter bewoonde locatie. Op de zolder van het pand Bourgognestraat heeft echter, aldus de indieners van de zienswijze, in de winter van 2019-2020 tot en met mei een steenmarter met tenminste één jong geleefd. Deze werd in juni 2020 ook nog, samen met haar jong, in de nabijheid van het pandesignaleerd.
- Er wordt voor gepleit om de bestaande bomen op het binnenterrein te laten staan. Volgens de tekeningen zijn weliswaar nieuwe bomen voorzien (gleditia), maar dit zijn geen inheemse bomen. Inheemse bomen zijn belangrijk voor vogels en insecten en beter bestand tegen ziektes. Bovendien bieden volwassen bomen een heel andere habitat dan jonge bomen. Tevens wordt gepleit voor het aanplanten van struiken en het creëren van onkruidhoekjes ten behoeve van het stimuleren van biodiversiteit.

Reactie:

Door Ecolybrum is onderzoek (eerste verkenning) verricht naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten in het plangebied. In het onderzoek wordt aangegeven dat onderzoek is verricht naar het voorkomen van broedvogels en grondgebonden zoogdieren in het algemeen en naar steenmarters, vleermuizen en gierzwaluwen in het bijzonder. Alleen de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis kon in 2018 worden vastgesteld. Voordat er wordt gesloopt en gebouwd zal echter nog nader onderzoek plaatsvinden. Indien uit dit vervolgonderzoek blijkt dat er daadwerkelijk sprake is van de aanwezigheid van de steenmarter in het plangebied, dan zijn de bepalingen van de Wet natuurbescherming van toepassing, welke vanzelfsprekend in acht zullen worden genomen.

De ontheffing en daarmee ook het realiseren van mitigerende voorzieningen zal voorwaarde zijn bij de nog aan te vragen en te verlenen vergunningen ten behoeve van de activiteiten slopen en bouwen. Mocht het treffen van mitigerende maatregelen nodig blijken, dan worden de natuurwaarden hiermee geborgd.

Momenteel zijn twee bomen aanwezig op het binnenterrein. Deze bomen zullen te zijner tijd worden gerooid. Hiervoor zal een vergunning worden aangevraagd. Een groot deel van het binnenterrein zal bestaan uit particuliere grondstukken; het is aan de bewoners om hun perceel met stadstuin naar eigen smaak en inzicht in te richten. Het is aannemelijk dat er in de nieuwe situatie meer groen (bomen, hagen, etc.) zal zijn dan in de huidige situatie (met bijna 100% bebouwing en verharding).

Deze zienswijze is ongegrond.

- t. De kleur van de bakstenen in het ontwerp wordt als veel te donker ervaren. Het bouwen van villa's op het binnenterrein gaat de rust verstoren. Stadsvilla's in twee bouwlagen zouden wellicht nog acceptabel zijn, maar met drie bouwlagen gaat de privacy van omwonenden verloren. Een groenere invulling van het binnenterrein zou veel beter passen. Bovendien ontbreekt een onderzoek naar de verkoopbaarheid van de stadsvilla's, in deze wijk, met een openbaar voetpad ernaast. De parkeergarage biedt geen enkele meerwaarde voor de buurtbewoners. Het hotel en de extra bewoning zullen het rustige karakter van het binnenterrein ernstig aantasten c.q. tenietdoen. Gepleit wordt voor een alternatief bouwplan waarbij Bourgognestraat 28 behouden kan blijven. Een alternatief zou kunnen zijn om de bestaande voorgevels (m.u.v. Bourgognestraat 28, dat in zijn geheel behouden zou moeten blijven) te behouden (inclusief de garages), om het bestaande karakteristieke beeld te handhaven. Dit geldt ook voor de oude boekenwinkel, die een prachtige gevel heeft die behouden zou dienen te blijven.

Er wordt nu een enorm offer gevraagd van de eigenaar van Bourgognestraat 28, terwijl het verwezenlijken van het Palace-project naar het oordeel van reclamanten niet als een groot maatschappelijk belang kan worden aangemerkt.

Het project is niet in het belang van Wyck, want daar waar er eerst nog sprake was van een aanvulling op het geheel aan hotelvoorzieningen in de stad door middel van een luxehotel, is het blijkbaar niet duidelijk of op den duur niet een concurrent hotel voor de bestaande hotels zal ontstaan bij wisseling van de exploitant. Er is ook niet vastgelegd wanneer van exploitant gewisseld kan worden.

Het project is ook niet in het belang van de bewoners, want wat wordt de bewoners anders geboden dan een lelijk uitzicht en géén vervangende fietsenstalling?

Het belang van een Amerikaanse hotelketen? Het belang van een paar mensen die hun naam mogen verbinden aan een prestigeproject, het belang van mensen met geld (de nieuwe eigenaren en high end-bezoekers), van evenementen als TEFAF en Rieu, eenmaal, tweemaal per jaar.

Hoe is de hotelmarkt nu met Covid19? Wat is de bezettingsgraad op dit moment ten opzichte van het gemiddelde van de afgelopen jaren in de hotels in de binnenstad? De verkoop was onderhands, mogen omwonenden niet weten hoeveel voor het pand betaald is? Voor al deze mensen die niet van Maastricht zijn, voor een parkeergarage voor mensen die naar een hotel komen, van buiten de stad komen, moet een levenslange buurtbewoner wijken en de andere buurtbewoners lijden. Het belang van de bewoners van Wyck lijkt geen enkele plaats te hebben in dit plan.

Gepleit wordt voor faciliteiten die de bewoners van de Bourgognestraat ten goede komen, zoals een fietsenstalling en meer parkeerplaatsen voor plaatselijke vergunninghouders. De bewoners wensen een groene invulling van het binnenterrein. Gedacht wordt aan een binnentuin, mogelijk openbaar toegankelijk, maar wel met een beheerder en afsluitbaar in de avond- en nachtelijke uren. Bovendien is het wenselijk dat er aan het nieuwe gebouw aan de straatzijde geveltuinen met klimplanten en bloemen komen, die mogelijk, zoals nu, door de buurtbewoners worden onderhouden. Dit zou het leefklimaat in de Bourgognestraat sterk ten goede komen.

Reactie:

De kleur van de toe te passen bouwmaterialen zal aan welstandstoetsing onderhevig zijn en komt nog aan de orde in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning. De gemeente zal dit als aandachtspunt meegeven aan de ontwikkelaar en de architect.

Met dit plan wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de in het in 2001 door de raad vastgestelde bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck opgenomen uitwerkingsregels.

Op grond van het gemeentelijke woonbeleid bestaat in deze binnenstedelijke omgeving nog behoefte aan het realiseren van grondgebonden eengezinswoningen van een bovengemiddelde kwaliteit. Op de haalbaarheid en wenselijkheid van een hotel in het plangebied is onder d. reeds ingegaan, terwijl onder m. reeds werd ingegaan op de noodzaak om de bestaande bebouwing aan de Lage Barakken alsmede aan de Bourgognestraat 26 t/m 36b te vervangen.

Borging van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt, zoals hiervoor al werd aangegeven, zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk plaats.

De met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling van het plangebied, die reeds in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001 op hoofdlijnen in de vorm van uitwerkingsregels werd voorzien, betekent naar ons oordeel een opwaardering van het gehele plangebied.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 13

De buurt is achteruitgegaan sinds de sluiting van Cinema Palace en garage Van Sebillen. De graffiti en de algehele ongeordende aanblik van de biocoopgevel tot aan de vervallen panden Bourgognestraat 34 en 32 maken geen positieve indruk. Het is logisch dat er met de nu niet optimaal benutte ruimte iets moet gebeuren. Dit geldt echter niet voor het pand Bourgognestraat 28.

Het realiseren van nieuwe woningen ligt voor de hand. Het toevoegen van nog een hotel echter niet. Bij aankomst op het station is Wyck de voordeur van Maastricht. Dit gebied is altijd commercieel geweest, maar met een hotel op vrijwel elke hoek van de straat begint het op Amsterdam te lijken. Er zijn veel dingen verbeterd, zoals de promenade tegenover het station en de ondergrondse fietsenstalling. De looproute naar de St. Servaasbrug is op zijn minst interessant te noemen. Het is echter ook van belang dat er in een dergelijk druk gebied enkele straten zonder horeca en winkels blijven bestaan. Het eerste en het tweede gedeelte van de Bourgognestraat, gesplitst door de Wilhelminasingel, hebben een totaal andere uitstraling. De Lage Barakken tussen Palace en Hoogbrugplein en het deel van de Bourgognestraat binnen de singel zijn uitzonderingen op de regel van één of meerdere cafés, coffeeshops, winkels en hotels in elke straat binnen een straal van 500 meter. Hiermee is de Bourgognestraat ook aanzienlijk rustiger qua autoverkeer en dat maakt het wonen hier o.a. zo prettig.

Volgens de gemeente is er een quotum voor het aantal hotels en is dat aantal nog niet overschreden. Realistisch bekeken zijn er tussen het station en de St. Servaasbrug de volgende hotels en pensions: Kaboom, L'Empereur, Sansa, Designhotel, Expat Housing, Bourgogne Suite, Alex, Town House, Green Elephant Hostels, St. Martenslane, The Dutch, Beaumont, De Poshoorn en Crowne Plaza, allemaal binnen vijf tot tien minuten loopafstand van elkaar. Desalniettemin wordt door gemeente en ontwikkelaar betoogd dat er nog behoefte is aan nog een hotel met parkeergarage. Los van het feit dat dit evident onzinnig is, zou dit natuurlijk het karakter van de Lage Barakken en de Bourgognestraat drastisch veranderen van een residentiële omgeving naar een toeristische en commerciële omgeving, met een niet te voorspellen toename van verkeer, toerisme en daarbij behorende overlast.

Het is voor omwonenden niet wenselijk dat deze woonomgeving wordt getransformeerd naar een commercieel toeristisch gebied voor financiële belangen. In een stad moet ook gewoond worden en niet alleen maar gewinkeld, gegeten en gedronken. Ook in een stadscentrum moet rust gevonden kunnen worden. Het nu voorgestelde bestemmingsplan gaat een dermate drastische verandering brengen dat het gebied Palace Wyck niet meer herkenbaar zal zijn en bovendien een te sterk contrast zou geven ten opzichte van de bestaande huizen, onder meer Bourgognestraat 28. Daarom wordt met klem bezwaar gemaakt tegen deze plannen. Het pand Bourgognestraat 28 dient te blijven bestaan zoals het is.

Reactie:

Het oordeel van reclamant, dat het plangebied momenteel een rommelige en ongeordende aanblik biedt, wordt van gemeentelijke zijde gedeeld. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het planologische kader voor een kwaliteitsimpuls van het plangebied en nabije omgeving, waarbij voorzien wordt in een bij de omgeving passend gebruik in de vorm van het realiseren van een rustig en intiem binnenterrein met woonfunctie, een hotel nabij de kruising van de Lage Barakken met de drukke Wycker Brugstraat en hotelappartementen voor langduriger verblijf tussen het hotel en de bestaande woningen. Het realiseren van dit specifieke hotel op deze locatie is in overeenstemming met het gemeentelijke hotelbeleid. Uit de haalbaarheidsstudie ten behoeve van het hotel blijkt gemotiveerd dat het aannemelijk wordt geacht dat de gehanteerde hotel formule en de specifieke kenmerken van het geprojecteerde hotel een eigen additionele bezoekersstroom zal genereren, welke positieve effecten voor de stad heeft.

De Lage Barakken en met name de Bourgognestraat blijven daarbij rustige straten; in planologische zin wordt het aantal mogelijke functies zelfs beperkt in vergelijking met de bestaande planologische regeling in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck. Dat de

bestaande rustige woonomgeving zou veranderen in een toeristische commerciële omgeving wordt dan ook bestreden. Het bestaande aantal verkeersbewegingen van ca. 1.000 per etmaal zal als gevolg van de realisatie van het plan in geringe mate stijgen, met 186 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen in de Bourgognestraat zal nauwelijks wijzigingen ondergaan als gevolg van het plan. Het plan sluit in dat opzicht juist goed aan bij de overwegende woonomgeving.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 14

De grootvader van reclamant heeft een Bank van Lening opgericht om de vluchtelingen van de Eerste Wereldoorlog te helpen en de ellende en armoede die uit deze oorlog voortvloeiden te verminderen. De vader van reclamant heeft deze Bank van Lening op het adres Bourgognestraat 28 voortgezet, totdat de bank tijdens de Tweede Wereldoorlog door de Duitse bezetter werd verboden en met hulp van de gemeente de administratie van de bank in beslag werd genomen. Vele klanten werden daardoor tijdens de oorlog in Duitsland tewerkgesteld. Als gevolg van het verraad van een medewerker van de gemeente is de vader van reclamant in een werkkamp beland. Het werd de vader van reclamant door de gemeente na de oorlog verboden om weer verder te gaan met de bank; hij is daarop een meubelzaak in het pand begonnen. Deze zaak bestaat tot op heden, als besloten zaak. Tevens was hij ondersteuner van de 'Maastrichtse School' van beeldend kunstenaars, zoals Scheffers, Hul, Schoonbrood, Jonas e.a., waarvan hij talrijke werken kocht, zoals gebrandschilderde ramen die thans onlosmakelijk met het pand Bourgognestraat 28 verbonden zijn. Een grote pianovleugel is tijdens de bouw in het huis geplaatst, waarop beroemde muzikanten gespeeld hebben.

Er wordt verzocht geen toestemming te geven c.q. medewerking te verlenen aan het plan om het pand Bourgognestraat 28 voor € 750.000,- te slopen voor een geplande parkeergarage. Van de Palace kan een parkeergarage worden gemaakt in plaats van een karakteristiek cultuurhistorisch pand te vernietigen.

Reactie:

Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een ondergrondse parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van reclamant. Handhaving van het pand Bourgognestraat 28 maakt het realiseren van de ondergrondse parkeergarage onhaalbaar, terwijl bovendien het bovengrondse programma niet kan worden gerealiseerd. Het plan zou diensgevolge niet kunnen worden verwezenlijkt. Handhaving van het pand is daarom vanuit zowel stedenbouwkundig als financieel oogpunt niet mogelijk. Met het plan wordt aangesloten op de bestaande planologische regeling met o.a. als uitgangspunt het realiseren van aaneengesloten schilbebouwing aan de Lage Barakken en Bourgognestraat in vier bouwlagen, met de vierde laag als kap/setback.

De gemeente probeert in het kader van een minnelijke verwerving reeds sinds jaren met de eigenaar van het object in gesprek te komen om te bezien wat voor de eigenaar een oplossing zou kunnen zijn. Over het verwervingsproces en ten behoeve van een reactie op de reeds van gemeentelijke zijde gedane aanbiedingen zal de gemeente (nogmaals) een voorstel aan reclamant doen om tot een afspraak te komen.

De gemeente staat open voor overleg over het behoud van – van het pand deel uitmakende – waardevolle elementen en kunstobjecten, zoals bijvoorbeeld de in de zienswijze genoemde gebrandschilderde ramen.

Deze zienswijze bevat geen inhoudelijke planologische onderdelen en is dan ook ongegrond.

Reclamant 15

In 2001 is voor Wyck het huidige bestemmingsplan (St.Maartenspoort/Wyck) vastgesteld. Daarbij is voor de invulling van het Palace-terrein een bijlage opgenomen. Deze bijlage is tot stand gekomen in overleg met de bewoners van de Bourgognestraat. In deze bijlage is een bouwplan geschetst waarbij de toekomstige bebouwing min of meer zou overeenkomen met de huidige, bestaande bouwmassa, dus even groot als de bestaande loods en de bestaande smidse.

Daarnaast geeft het bestemmingsplan aan dat binnenterreinen bestemd zijn voor relatief lage bijgebouwen en dus niet voor hoofdbebouwing. Er zijn geen argumenten waarom dat voor de invulling van het Palace-terrein niet zou gelden.

In 2008 zijn de plannen ontstaan zoals deze nu ook zijn opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Over deze plannen heeft appellant destijds contact gehad met de toenmalige projectleider van de gemeente, die aangaf dat de inbreuk op het bestaande uitzicht en de bestaande lichtinval niet zo erg zouden zijn als appellant vreesde. Als referentie werd toen de kerktoeren van de St. Martinuskerk aan de Rechtstraat aangehouden, waarvan in de bestaande toestand de torenspits zichtbaar is. Deze zou niet minder zichtbaar worden dan in de bestaande situatie. Deze expliciete toezegging betekent naar schatting dat de nieuwe bebouwing achter het huis van appellant niet meer dan ca. 5 meter hoog zou kunnen zijn.

In de afgelopen jaren heeft de nieuwe projectleider van de gemeente diverse overleggen met de buurtbewoners gevoerd. Deze overleggen hebben helaas nog niet tot een bevredigend resultaat gevoerd.

Naar aanleiding van het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan heeft appellant de volgende zienswijzen: het bouwplan voor het Palace-terrein, zoals toegevoegd aan het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001, is tot stand gekomen in overleg met de buurt en had dus draagvlak. Verzocht wordt om dit bouwplan ook nu te volgen.

Het bestemmingsplan uit 2001 zegt tevens dat binnenterreinen bedoeld zijn voor bijgebouwen. Verzocht wordt daarom om beargumenteerd aan te geven waarom de gemeente van mening is daarvan voor het Palace-terrein af te kunnen wijken door op het binnenterrein hoofdbebouwing te plannen.

In het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan staat een bouwhoogte vermeld van o.a. 7,5 meter en 10,5 meter. In het door de ontwikkelaar uitgewerkte bouwplan is de bouwhoogte van de tweelaagse woningen overigens 7 meter. Deze 7,5 c.q. 7 meter bouwhoogte zijn veel hoger dan de toentertijd toegezegde 5 meter. Eerder is ook door de gemeente en de ontwikkelaar/architect geopperd om de tweelaagse bebouwing uit te voeren als eenlaagse bebouwing met een schuine kap. Daarmee zou de eerdere toezegging wel gehaald kunnen worden.

Het huidige ontwerp-bestemmingsplan bevat voor meerdere woningen de mogelijkheid om een dakterras te realiseren. De uitwerking door de ontwikkelaar bevat geen dakterrassen. Verzocht wordt daarom om deze mogelijkheid ook uit het ontwerp-bestemmingsplan te verwijderen.

Reactie:

Het stedenbouwkundige plan uit 1999, dat deel uitmaakt van het inspraakevaluatierapport dat als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck, voorzag in een tenminste vergelijkbare bebouwingsdichtheid van het binnenterrein dan met het onderhavige plan het geval is. In het westelijke deel van het binnenterrein waren vier grondgebonden woningen voorzien welke aaneengesloten konden worden gerealiseerd, met de achtertuin grenzend aan de percelen aan de Bourgognestraat en met de voorzijde gelegen aan een nieuw straatje dat vanuit de Wycker Grachtstraat het binnenterrein ontsloot. Ten noorden van het straatje was, tot aan het perceel van Wycker Grachtstraat 7, een plantsoen voorzien. In het oostelijke deel van het binnenterrein was een tweelaagse parkeergarage voorzien, waarvan de onderste laag deels ondergronds lag en 0,8 meter boven maaiveld uitstak. De bovenste laag lag compleet boven maaiveld. Op deze parkeergarage was aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken schilbebouwing in de vorm van woningen geprojecteerd, resulterend in vier

bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag als setback was voorzien. Op het binnenterrein, op onderste laag van de parkeergarage, was een blok woningen voorzien in drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag als setback zou worden uitgevoerd. Ter plaatse van het gebouw van de Palace-bioscoop was nieuwbouw voorzien in een iets kleinere bouwmassa dan het bestaande bioscoopgebouw, met daarachter een binnenplein en een nieuw gebouw. Het gebied zou – zoals in het nu voorliggende plan eveneens het geval is – worden ontsloten door binnenstraatjes vanuit de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken.

Het bestemmingplan St. Maartenspoort/Wyck geeft inderdaad aan dat binnenterreinen normaal gesproken bestemd zijn voor relatief lage bijgebouwen en dus niet voor hoofdgebouwing. Dit geldt echter niet voor het onderhavige binnenterrein, waarvoor in het bestemmingsplan uitweringsregels zijn opgenomen die het realiseren van het bovenomschreven stedenbouwkundige plan uit 1999 mogelijk maken, waarbij wel is voorzien in het realiseren van hoofdgebouwen (o.a. woningen) op het binnenterrein.

Een bouwhoogte van vijf meter voor een grondgebonden woning is niet voor de hand liggend, indien men in aanmerking neemt dat een enkele bouwlaag reeds een hoogte van tenminste drie meter in beslag neemt. Dit zou immers tot gevolg hebben dat de tweede bouwlaag dan wel kap, met een hoogte van maximaal twee meter, niet voor bewoning gebruikt zou kunnen worden.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is echter nog eens onderzocht of de hoogte van de vier in het westelijke deel van het plangebied geprojecteerde vrijstaande stadsvilla's kon worden verlaagd. Overleg met de architect en de ontwikkelaar heeft ertoe geleid dat deze vier woningen allemaal zullen worden verlaagd tot twee bouwlagen, en een maximale bouwhoogte van 6,85 meter krijgen. De vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte.

Daarnaast komen de op deze woningen geprojecteerde dakterrassen te vervallen. Tevens zullen op de verdieping van de woningen 1, 4 en 5 geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd aan de gevels die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de bestaande woningen aan de Bourgognestraat c.q. de Wycker Grachtstraat (westelijke gevel woning 1 en zuidelijke gevel woningen 4 en 5). Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen.

Naar het oordeel van de gemeente is het huidige plan geen verslechtering in vergelijking met het stedenbouwkundige plan uit 1999, gelet op het feit dat het huidige plan in vrijstaande woningen (met daartussen doorkijk) voorziet in plaats van de mogelijkheid tot het realiseren van een aaneengesloten bebouwingswand die op basis van het stedenbouwkundige plan uit 1999 mogelijk was.

De Welstandscommissie dient de definitieve architectuur en het materiaalgebruik voor het plan overigens nog te beoordelen, hetgeen aan de orde komt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dan is er voor omwonenden/belanghebbenden nog de mogelijkheid voor overleg en eventueel bezwaar. Nu is het vastleggen van het planologische kader aan de orde: functies, bouwvlakken, maximale bouwhoogte, etc.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen, gegrond. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt in de regels opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd aan de westelijke gevel van woning 1 alsmede aan de zuidelijke gevel van de woningen 4 en 5, die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende woningen aan de Bourgognestraat.

Reclamant 16

- a. Het wordt toegejuicht dat er wordt nagedacht over het ontwikkelen van het Palace-gebied. Evenwel kleven er ongewenste effecten aan het voorgestelde ontwerp-bestemmingsplan voor de omgeving en de huidige bewoners, die grondslag geven om zienswijzen in te dienen. Het plan rust voornamelijk op het realiseren van een hotelfunctie. De burger kan zich echter geen beeld vormen van de noodzaak en haalbaarheid van dit hotel, omdat de haalbaarheidsstudie ontbreekt in de openbare stukken. Nochtans is de haalbaarheidsstudie noodzakelijk, zoals gesteld op blz. 9 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan. Het ontnemt de burger het recht op informatie en maakt argwanend.

Reactie:

De aanvullende behoefte aan het hotel binnen de Maastrichtse hotelmarkt wordt aangetoond in het externe onderzoek dat in opdracht van de initiatiefnemer van het project is uitgevoerd en waarvan de bevindingen zowel door de gemeente als door een onafhankelijk en deskundig extern bureau worden bevestigd. In verband met vertrouwelijke bedrijfsgegevens zijn beide rapporten niet onmiddellijk openbaar gemaakt. Achteraf gezien was het beter geweest dit wel te doen. Beide rapporten zijn inmiddels als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij de vertrouwelijke bedrijfsgegevens onleesbaar zijn gemaakt.

Deze zienswijze is gegrond. Het haalbaarheidsonderzoek van Sweco alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek door ZKA worden als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

- b. De “mid- and longterm stay”-functie van het hotel biedt woonruimte aan voornamelijk werkenden die tussen een maand en een jaar in Maastricht willen verblijven. De noodzaak om deze woonfaciliteit in de binnenstad te willen realiseren, waar de meeste economische faciliteiten aan de rand van de stad zijn gelegen, is niet onderbouwd. Het zou logisch zijn om een dergelijke functie, indien daadwerkelijk nodig en haalbaar, dichterbij de economische activiteiten te realiseren, zoals in Randwyck. In plaats van deze hotelfunctie zouden stadswoningen overwogen kunnen worden, bij voorkeur in het middensegment (tot € 500.000,-) en niet alleen stadsvilla's in het hoge segment.

Reactie:

De hotelappartementen zijn niet uitsluitend bedoeld voor werkenden die tussen een maand en een jaar in Maastricht willen verblijven, maar ook voor regulier kort hotelverblijf. De locatie van deze hotelappartementen, in Wyck nabij de binnenstad en op loopafstand van het station en het centrale busstation, is naar het oordeel van de gemeente geschikt voor beide vormen van verblijf. Mede door de nieuwe verbindingstraatjes ontstaat een op zich staande stedelijke ontwikkeling met een aantal separate woningen met stadstuinen op het binnenterrein. De gemeente is van oordeel dat dit, in combinatie met de hotelfunctie, een impuls zal geven voor dit deel van Wyck. Het realiseren van enkele eengezinswoningen van bovengemiddelde kwaliteit in een binnenstedelijke omgeving past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

Deze zienswijze is ongegrond.

- c. De nokhoogte van het voorgestelde hotelgebouw aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken (tot aan de façade van het oude Palace-gebouw) is tenminste één laag hoger dan de nokhoogte van de huidige gebouwen die afgebroken zouden dienen te worden. Dit zou het uitzicht vanuit het appartementencomplex Lage Barakken 39 op de niveaus D en E belemmeren en daarmee de

huidige leefkwaliteit reduceren. Thans is er vanaf deze niveaus zicht op de kerktorens aan het Vrijthof en de tussenliggende delen van Maastricht. Het zou logisch zijn om, voor welke functie dan ook, de nokhoogte aan te houden van de af te breken gebouwen aan de Bourgognestraat 28-36.

Reactie:

Bebouwing in drie lagen met kap is niet ongebruikelijk in Wyck. In de uitwerkingsregels van de bestemming "Gemengd gebied" voor het onderhavige plangebied in het nu geldende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is voor de buitenschil van het plangebied ook drie lagen met kap of met setback voorzien, waarbij wordt aangegeven dat in voorkomend geval – voor zover passend – zelfs vier lagen met kap mogelijk zijn.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten van het geprojecteerde gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd van 14,90 meter naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het gebouw tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat is het buurpand van de nieuwbouw, met een goothoogte van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe hoekgebouw (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt.

Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekblok aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten. Bovendien zal de dakhelling worden opgenomen in de regels en/of op de verbeelding. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- d. De voorgestelde nokhoogte heeft ook invloed op de waarde van de appartementen Lage Barakken 39D en 39E. Uitzicht is een belangrijke waardebepalende factor voor appartementen. Het voorgestelde plan zal de economische waarde negatief beïnvloeden. Het zou daarom logisch zijn om de bestaande nokhoogte aan te houden. Mocht onverhoopt aan de plannen worden vastgehouden, dan zouden de betrokken eigenaars financieel gecompenseerd dienen te worden (€ 25.000,- per eigenaar) en voor de komende tien jaren de WOZ-waarde bevroren dienen te worden.

Reactie:

Zoals onder c. reeds werd aangegeven wordt de hoogte van het hoekgebouw in vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp met meer dan een meter verlaagd en is daarmee lager dan de hoogte van de bestaande te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat.

De Wet ruimtelijke ordening biedt een regeling met betrekking tot planschade. Indien reclamant van mening is dat hij als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan schade zal leiden, dan kan hij een gemotiveerd verzoek tot vergoeding van planschade aan het college van burgemeester en wethouders richten. Dit verzoek zal vervolgens door een onafhankelijk deskundige worden beoordeeld, die het college inhoudelijk zal adviseren. Van een ontvankelijk verzoek om vergoeding van planschade kan eerst sprake zijn na het onherroepelijk rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze is ongegrond.

- e. De voorziening van de parkeergarage voor 160 auto's voor gasten en personeel veroorzaakt een onnodige toename van de verkeersbewegingen. In de nabije omgeving zijn op loopafstand vier openbare parkeervoorzieningen beschikbaar; voorzieningen die niet maximaal gebruikt worden en de gevraagde capaciteit van 160 auto's aankunnen. Het betreft de Colonel, Plein 1992, de Griend en Bonnefantenmuseum. Voorgesteld wordt om de beschikbare voorzieningen te gebruiken en de voorgestelde voorziening te heroverwegen. Ook de huidige buurtbewoners moeten namelijk gebruik maken van de algemene parkeervoorzieningen.

Reactie:

Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Met het realiseren van een parkeergarage binnen het plangebied die, met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen, een capaciteit van 160 parkeerplaatsen heeft, wordt de parkeerbehoefte niet afgewenteld op de openbare ruimte c.q. op openbare parkeergarages. Het aantal verkeersbewegingen dat door het project wordt gegenereerd is relatief gering en bedraagt 186,3 per etmaal, terwijl er in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein komen te vervallen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. Het realiseren van een parkeergarage zou ook moeten worden heroverwogen omdat geen van de beschikbare stukken expliciet aandacht schenkt aan de leefbaarheid en veiligheid van de huidige bewoners, met name van degenen die woonachtig zijn aan de Lage Barakken en de Bourgognestraat (zie figuren 6 en 7 in het rapport van Royal HaskoningDHV). De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte stelt dat het "waarborgen van een leefbare en veilige omgeving" een vereiste is. De kruising Lage Barakken-Bourgognestraat is, zoals gesteld in het rapport van Royal HaskoningDHV, inderdaad een rustige kruising. Dat zal met deze parkeervoorziening veranderen. Opvallend is verder dat enkele jaren geleden de gemeente de omgeving nog autoluw wenste te maken; thans wenst zij een rustige verkeerssituatie ten koste van de huidige bewoners te intensiveren met alle gevolgen van dien voor leefkwaliteit en veiligheid.

Reactie:

Gelet op de geprognosticeerde geringe toename van het aantal verkeersbewegingen in de Lage Barakken ligt het niet voor de hand om te veronderstellen dat als gevolg van de aanwezigheid van deze niet openbare parkeergarage de leefbaarheid en de veiligheid van de omwonenden onder druk komt te staan.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 17

- a. Het is goed dat er in het gebied iets gaat gebeuren. De nokhoogte van de beoogde bebouwing is echter beduidend hoger dan de nokhoogte van de bestaande bebouwing en tevens hoger dan de hoogte van de bebouwing verderop in de straat. Tweelaagse bebouwing wordt vervangen door vierlaagse bebouwing. In dat verband wordt tevens aangehaald dat in 2015 aan de achterzijde van het object van reclamant de bestaande bebouwing, die een kap had, is opgehoogd door het vervangen van de kap met een gehele bouwlaag met plat dak, als gevolg waarvan het bouwvolume aanmerkelijk is vergroot.

Reactie:

Bebouwing in drie lagen met kap is niet ongebruikelijk in Wyck. In de uitwerkingsregels van de bestemming "Gemengd gebied" voor het onderhavige plangebied in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is voor de buitenschil van het plangebied ook drie lagen met kap of met setback voorzien, waarbij wordt aangegeven dat in voorkomend geval – voor zover passend – zelfs vier lagen met kap mogelijk zijn.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten van het geprojecteerde gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd van 14,90 meter naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat een goothoogte heeft van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe bouwblok (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt.

Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over.

De nokhoogte van de geprojecteerde bebouwing wordt daarmee inderdaad hoger dan de nokhoogte van de het gebouw met de garages, maar lager dan de nokhoogte van de bestaande te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat.

Naar het oordeel van de gemeente is deze nieuwe ontwikkeling inherent aan de ligging in een dichtbebouwde binnenstedelijke omgeving: specifiek op deze locatie ligt het, sinds de vaststelling van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in januari 2001, in de planologische lijn der verwachtingen dat de bestaande bebouwing – in de vorm van garages met een opstaande muur erboven – zal worden vervangen door nieuwe, hogere bebouwing met een andere functie.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekblok aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten.

Bovendien zal de dakhelling van het gebouw worden vastgelegd in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- b. In de bebouwing die aan de overzijde van de straat is geprojecteerd zijn hotelappartementen voorzien. De ervaring met short-stay-gasten is niet altijd positief; dit hangt vooral samen met de formule. Verzocht wordt om hierover meer informatie te verschaffen. De toegang is nu aan de Bourgognestraat voorzien. Kan deze toegang niet aan de achterzijde, op het binnenterrein, worden gerealiseerd? Voor de bewoners van de hotelappartementen is geen fietsenstalling voorzien. Voor de mensen die een jaar hier zullen verblijven is dit wellicht wel nodig.

Reactie:

De hotelappartementen maken deel uit van het hotel. Deze appartementen zijn zowel bedoeld voor regulier kort hotelverblijf als voor langer verblijf – met hotelservice – voor maximaal één jaar. Alleen voor de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat wordt de toegang van de appartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat gesitueerd, waarbij wordt aangesloten bij het bestaande stedenbouwkundige beeld van de entreesituatie van de bestaande huizen in de omgeving. De entrees naar de appartementen op de begane grond zullen bestaan uit nissen met drie traptreden. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande panden in de Bourgognestraat. Alle overige appartementen van het hoekgebouw Lage Barakken/Bourgognestraat krijgen een centrale entree via een lobby aan het nieuwe binnenstraatje, schuin tegenover de hoofdentree van het hotel. Het overgrote deel van de gasten zal gebruik maken van deze centrale toegang. De gasten die in de hotelappartementen verblijven kunnen hun fiets stallen in de afzonderlijke fietsenstalling die in de ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd.

Deze zienswijze is ongegrond.

- c. Het betreft een functie waarvan de gebruiksintensiteit zal toenemen: wonen in twee bouwlagen naar wonen (short-stay) in vier bouwlagen, met beduidend meer bewoners. Nu is er sprake van vijf overburen, hetgeen er in de nieuwe situatie beduidend meer worden. Reclamant spreekt zijn zorg uit over verminderde privacy.

Reactie:

Niet kan worden ontkend dat de gebruiksintensiteit zal toenemen als gevolg van het toenemende aantal mensen dat in de directe omgeving zal verblijven als gast in de hotelappartementen. Dit is echter inherent aan het wonen in een dichtbebouwd binnenstedelijk gebied. De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck, dat door de raad is vastgesteld in 2001, voorzien reeds in de mogelijkheid tot het realiseren van bebouwing in drie tot vier lagen met kap aan de buitenschil van het plangebied.

Deze zienswijze is ongegrond.

- d. Op minder dan tien meter afstand van de voorgevel zal in twee lagen ondergronds worden gebouwd ten behoeve van de parkeergarage. Er bestaan zorgen over verzakkingen en over wat er eventueel gebeurt met het grondwaterpeil.

Reactie:

De bouwtechnische en constructieve aspecten met betrekking tot de bouw van de ondergrondse parkeergarage komen in het kader van de omgevingsvergunning aan de orde. Daarin zal worden uitgewerkt hoe verzakkingen aan gebouwen in de omgeving zullen worden voorkomen. Bovendien zal monitoring voor, tijdens en na de bouw plaatsvinden. Desgewenst kan hierover t.z.t. ook contact worden opgenomen met de aannemer en/of met de projectleider van de gemeente.

Deze zienswijze is ongegrond.

- e. In het plan wordt geen aandacht besteed aan groenvoorzieningen. Er zijn enkel zeven tuinen, welke ook verhard kunnen worden.

Reactie:

Op de perceelsgrenzen van de tuinen worden robuuste hagen aangeplant. Planologisch kan niet worden afgedwongen dat de tuinen van de nieuwe woningen niet of niet deels verhard worden, maar het beeld dat wordt nagestreefd op het binnenterrein is een intiem, rustig en groen gebied in een binnenstedelijke omgeving. Ten opzichte van de huidige situatie, met vrijwel 100% bebouwing en/of verharding, wordt met de komst van de stadstuinen een groener beeld verwacht.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. Er wordt in het ontwerp-bestemmingsplan gerefereerd aan het horecabeleid van 2016-2019. Wordt er nog een actualiseringsslag gemaakt vóór de vaststelling van het bestemmingsplan? Wat zijn de garanties voor het behoud van het nu beoogde en nagestreefde hotelsegment? De zorgen van reclamant hebben voornamelijk betrekking op de short-stay-functie, gelet op het feit dat deze direct aan de overzijde van de straat is geprojecteerd.

Reactie:

Het horecabeleid van de gemeente Maastricht wordt periodiek geactualiseerd. Inmiddels is het gemeentelijke horecabeleid inderdaad geactualiseerd. Het toetsingskader voor hotels is daarbij echter inhoudelijk onveranderd gebleven. In de toelichting zal aandacht worden besteed aan de "Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht".

Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.

De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie.

Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.

Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat – afgezien van het als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan voegen van het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel en de toetsing daarvan door een extern bureau – in de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. Bovendien zal de toelichting worden aangepast door daarin in te gaan op de "Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht".

- g. Jaren geleden is de bestrating in Wyck aangepast. Alleen de Lage Barakken en de Bourgognestraat hebben geen upgrade gekregen, omdat gewacht is op de plannen voor het onderhavige plangebied. Worden deze straten nog heringericht? En wat is in dat geval de planning voor de uitvoering hiervan?

Reactie:

Niet in alle straten in Wyck is de bestrating aangepast. Vanuit de Wycker Brugstraat worden zoveel mogelijk zijstraten voorzien van de binnenstedelijke bestrating. Dit vraagt echter om een forse investering. De nieuwe verbindingsstraatjes worden in ieder geval voorzien van de binnenstedelijke bestrating. Voor de Lage Barakken (deels) en voor de gehele Bourgognestraat is binnen deze planontwikkeling in principe geen nieuwe bestrating voorzien. Mede naar aanleiding van deze zienswijze zal worden bekeken wanneer groot onderhoud voor deze straten is gepland en of het vernieuwen van bestrating hiermee eventueel kan worden gecombineerd. Zodra hier meer over bekend is worden de bewoners hierover geïnformeerd.

Deze zienswijze is ongegrond.

- h. Wyck dankt zijn unieke karakter van 'een dorp in de stad' aan een mix van wonen, werken, ondernemen en toerisme. Aangezien Wyck al oververtegenwoordigd is in de verdeling van hotels over de stad, zou de balans verstevigd moeten worden met de bouw van woningen op het Palace-terrein in plaats van hotelfaciliteiten. Permanente bewoners hebben een binding met de wijk, stimuleren de lokale ondernemers en de openbare voorzieningen. Hotelgasten en bewoners van hotelappartementen hebben geen enkele binding met de wijk en een ander bestedingspatroon. Er is een groot gevaar dat nog een extra hotel de voorzieningen voor de bewoners en de leefbaarheid van dit stadsdeel verder uitholt en er een openluchtmuseum voor toeristen van maakt. De huidige plannen voor een hotel zijn inmiddels al flink gedateerd en stammen uit een tijd van vóór de corona-crisis. De corona-crisis heeft ook de zakelijke hotelmarkt flink veranderd en er zal door het werken op afstand en videovergaderen aanzienlijk minder vraag naar zakelijke hotelovernachtingen zijn. Leegstand van hotelappartementen houdt een groot risico in van verlaging van het kwaliteitsniveau en verhuur tegen budgetprijzen (seizoenarbeiders) of studentenbewoning. Dit komt de mix van bewonerspopulatie en de leefbaarheid niet ten goede. Betaalbare levensloopbestendige woningen en woningen voor gezinnen en (alleenstaande) ouderen zouden veel beter passen in het karakter van Wyck, zeker als er ook rekening zou worden gehouden met thuiswerkfaciliteiten in deze woningen. Tevens zou er een 'eigen-bewoning'-clausule aan gekoppeld moeten worden om verhuur (short-stay en Airbnb) door beleggers te voorkomen.

Reactie:

Het klopt dat ook de hotelmarkt momenteel onder druk staat als gevolg van de maatregelen ter bestrijding van Covid19. Het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel alsook de toetsing daarvan dateert van vóór het Covid19-tijdperk. Het gemeentelijk hotelbeleid is echter niet gewijzigd als gevolg van Covid19. De raad en het college zijn ook niet voornemens het hotelbeleid als gevolg van Covid19 te wijzigen.

Zoals onder f. reeds aan de orde kwam zijn de sterrenkwalificatie en de daaraan ten grondslag liggende hotelformule en specifieke kenmerken zowel in privaat- als in publiekrechtelijke zin geborgd, als gevolg waarvan gebruik in strijd met het gemeentelijke hotelbeleid, verlaging van het kwaliteitsniveau en verhuur tegen budgetprijzen (seizoenarbeiders) of studentenbewoning niet aan de orde is.

Het onderhavige plan, dat voorziet in een mix van functies in de vorm van wonen, hotel en hotelappartementen alsmede detailhandel, past naar het oordeel van de raad in de omgeving, die door een dergelijke functiemenging wordt gekenmerkt, welke ook als zodanig reeds is bestemd in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd gebied'.

Deze zienswijze is ongegrond.

- i. De grootte van de geprojecteerde parkeergarage is niet in lijn met het streven naar een milieuvriendelijke en duurzame stad. Autoverkeer zou uit de binnenstad geweerd moeten worden in plaats van gepromoot in de vorm van extra parkeergelegenheid voor toeristen.

Reactie:

Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Met het realiseren van een parkeergarage binnen het plangebied die, met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen, een capaciteit van 160 parkeerplaatsen heeft, wordt de parkeerbehoefte niet afgewenteld op de openbare ruimte c.q. op openbare parkeergarages. Het aantal verkeersbewegingen dat door het project wordt gegenereerd is relatief gering en bedraagt 186,3 per etmaal, terwijl er in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die zullen verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein (met in- en uitgang in de Bourgognestraat) komen te vervallen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- j. Het ontwerp van de geplande gebouwen, en met name van gebouw B (hotelappartementen), past niet in het binnenstedelijke beeld van de wijk en de straat. Een dergelijke kolos van een gebouw staat in geen enkele verhouding tot de omgeving en zou de Lage Barakken en met name de Bourgognestraat een betondorp-uitstraling geven. Kleinschaligere woonbebouwing heeft de voorkeur en past veel beter in het straatbeeld.

Reactie:

Zoals onder a. reeds is aangegeven is bebouwing in drie lagen met kap niet ongebruikelijk in Wyck. In de uitwerkingsregels van de bestemming "Gemengd gebied" voor het onderhavige plangebied in het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is voor de buitenschil van het plangebied ook drie lagen met kap of met setback voorzien, waarbij wordt aangegeven dat in voorkomend geval – voor zover passend – zelfs vier lagen met kap mogelijk zijn.

Desondanks is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten van het geprojecteerde gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd van 14,90 meter naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat een goothoogte heeft van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe bouwblok (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt.

Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over. De nokhoogte van de geprojecteerde bebouwing is daarmee in verhouding met de bestaande te handhaven bebouwing in de nabije omgeving.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekblok aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten. Bovendien wordt de dakhelling verankerd in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- k. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de voorgenomen onteigening van de eigenaar van het pand Bourgognestraat 28.

Reactie:

Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van xxxxxxxxxxxx. De gemeente probeert met de eigenaar van het pand tot een passende oplossing te komen.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 18

- a. Reclamanten pleiten ervoor geen bebouwing op te richten op het deel van het binnenterrein waar nu ook geen bebouwing is, hetgeen betekent dat villa's 5 en 6 komen te vervallen. Deze twee villa's zijn geprojecteerd op korte afstand van de percelen Bourgognestraat 56 t/m 66. De villa's beperken het zicht vanuit de genoemde woonhuizen, verminderen het woongenot en zullen zorgen voor een waardevermindering van deze woonhuizen.

Reactie:

Het afzien van het realiseren van bebouwing in de vorm van de twee nabij de achterpercelen van de panden Bourgognestraat 56 t/m 66 geprojecteerde stadsvilla's is niet aan de orde. Wel is, mede naar aanleiding van deze zienswijze, nog eens onderzocht of de hoogte van deze vier in het westelijke deel van het plangebied geprojecteerde vrijstaande stadsvilla's kon worden verlaagd. Na overleg met de architect en de ontwikkelaar worden deze vier woningen allemaal verlaagd tot twee bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 6,85 meter. De vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte. Daarnaast komen de op deze villa's geprojecteerde dakterrassen te vervallen. Tevens zullen op de verdieping van deze villa's aan de westelijke gevel (woning) c.q. zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende bestaande woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen.

Het is de bedoeling om aan de gevels die zijn georiënteerd op de bestaande woningen spandraden aan te brengen ten behoeve van gevelbegroeiing. Daarnaast dient de welstandscommissie de definitieve architectuur en het materiaalgebruik voor deze woningen nog te beoordelen, hetgeen aan de orde komt bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dan is er voor omwonenden/belanghebbenden nog de mogelijkheid voor overleg en eventueel bezwaar.

De nieuwe woningen krijgen eigen stadstuinen, waarbij robuuste hagen als erfafscheiding worden aangeplant. Hiermee ontstaat een groener beeld dan in de huidige situatie het geval is (het binnenterrein is nu vrijwel 100% verhard met gebouwen en verharde ondergrond).

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande stadsvilla's, gegrond. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt in de regels opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping van de woningen 1, 4 en 5 geen ramen of uitsneden in de westelijke gevel (woning 1) c.q. in de zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de omliggende woningen.

- b. Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om tot 13 meter hoog te bouwen in het gehele gebied. Mondeling is aangegeven dat niet zo hoog zal worden gebouwd (geen drie maar twee bouwlagen en geen dakterras). Verzocht wordt om deze lagere bouwhoogte, te weten 7 meter, in de planregels vast te leggen.

Reactie:

Zoals hierboven onder a. reeds werd aangegeven zal de nokhoogte van de vier vrijstaande stadsvilla's in het westelijke deel van het plangebied maximaal 6,85 meter bedragen. Deze maximale nokhoogte zal op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Deze zienswijze is gegrond. De maximale nokhoogte van 6,85 meter zal op de verbeelding worden opgenomen.

- c. De waarde van het object van reclamanten zal waarschijnlijk minder worden door de beoogde ontwikkeling. Er zal sprake zijn van minder lichtinval, door de toename van bebouwing – met name door de twee villa's – zal het zicht verminderen en het gebruik zal intensiever worden, waardoor het woongenot zal verminderen.

Reactie:

Het stedenbouwkundige plan uit 1999, dat deel uitmaakt van het inspraakevaluatie rapport dat als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan St.

Maartenspoort/Wyck, voorzag in het westelijke deel van het binnenterrein, aansluitend aan de achterpercelen van de bestaande, te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat, in de bouw van vier grondgebonden woningen, welke aaneengesloten konden worden gerealiseerd. In het nu voorliggende plan is op deze locatie sprake van twee vrijstaande woningen, ten behoeve waarvan op de verbeelding twee afzonderlijke bouwvlakken zijn aangegeven.

De Wet ruimtelijke ordening biedt een regeling met betrekking tot planschade. Indien reclamanten van mening zijn dat zij als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan schade zullen leiden, dan kunnen zij een gemotiveerd verzoek tot vergoeding van planschade aan het college van burgemeester en wethouders richten. Dit verzoek zal vervolgens door een onafhankelijk deskundige worden beoordeeld, die het college inhoudelijk zal adviseren. Van een ontvankelijk verzoek om vergoeding van planschade kan eerst sprake zijn na het onherroepelijk rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze is ongegrond.

- d. Het geprojecteerde doorgaande pad van de Lage Barakken naar de Wycker Grachtstraat is bedoeld voor doorgaand langzaam rijdend verkeer. Reclamanten verzoeken om het plaatsen van een slagboom aan het begin van het pad aan de zijde van de Wycker Grachtstraat voor de betreffende bewoners, om te voorkomen dat er scooters, brommers en uitgaanspubliek doorheen gaan. Een alternatief is om het beoogde pad vanuit de Lage Barakken te laten afbuigen naar de Bourgognestraat ter hoogte van het pand Bourgognestraat 54, dat zal worden afgebroken. De drie overgebleven villa's achter Bourgognestraat 64 liggen dan in een woonhof en kunnen worden ontsloten via de Wycker Grachtstraat (met slagboom). Dit verhoogt de rust en het woongenot van de bewoners van de nieuwe villa's alsmede van de bewoners van Bourgognestraat 56 t/m 72.

Reactie:

De straatjes die het binnenterrein ontsluiten zijn alleen toegankelijk voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). In het kader van de detaillering van de plannen zal nog worden bekeken of er fysieke maatregelen moeten worden genomen om te voorkomen dat ook brommers en scooters van deze straatjes gebruik maken. De straatjes worden openbaar toegankelijk. Dergelijke openbare langzaam verkeersverbindingen, die het gebied als het ware openen, zijn kenmerkend voor Wyck. Als gevolg van het feit dat het binnenterrein bewoond zal worden, is er sprake van sociale controle. Het ligt daarom niet in de lijn der verwachtingen dat de rust en het woongenot van bewoners zullen worden aangetast. Mocht er te zijner tijd toch sprake zijn van overlast, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- e. Gepleit wordt voor het realiseren van hoog opgaande groenvoorzieningen, zoals leibomen, achter het perceel Bourgognestraat 64 en de andere objecten aan de Bourgognestraat, zodat de verstening optisch geringer wordt. Beter nog is het geheel afzien van het realiseren van de twee stadsvilla's en ter plaatse een parkje te maken.

Reactie:

Het is de bedoeling om aan de gevels die zijn georiënteerd op de bestaande woningen spandraden aan te brengen ten behoeve van gevelbegroeiing. Daarnaast dient de welstandscommissie de definitieve architectuur en het materiaalgebruik voor deze woningen nog te beoordelen, dat komt aan de orde bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dan is er voor omwonenden/belanghebbenden nog de mogelijkheid voor overleg en eventueel bezwaar.

Ten opzichte van de huidige situatie, met vrijwel 100% bebouwing en/of verharding, wordt met de komst van de stadstuinen een groener beeld verwacht.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 19

- a. Het vigerende bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck is in 2001 in zorgvuldig overleg met de omwonenden tot stand gekomen. Willens en wetens heeft de gemeente verzuimd dit binnen de termijn van tien jaar te actualiseren. Nu komt de gemeente met een volledig nieuw bestemmingsplan, waarin alles ongevraagd anders wordt. Reclamant verzoekt de gemeente om op basis van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001 het Palace-gebied te ontwikkelen, met behoud van de bestemming van het binnenterrein voor bijgebouwen en niet voor hoofdgebouwen. In de bijlage voor het Palace-terrein, behorende bij het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck uit 2001, zijn bouwvolumes voor het binnenterrein geschetst welke ongeveer overeenkomen met de bestaande situatie; deze volumes dienen in acht te worden genomen. Het binnenterrein zou een rustige en groene uitstraling moeten krijgen.

Reactie:

Het feit dat een bestemmingsplan niet binnen 10 jaar wordt geactualiseerd heeft niet tot gevolg dat dit bestemmingsplan zijn rechtskracht verliest. Inmiddels is er sprake van een concreet en haalbaar plan voor de herontwikkeling van de Palace en omgeving, waarbij voorzien wordt in een hotel, dat zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht niet past binnen de uitwerkingsregels. Daarom is het onderhavige bestemmingsplan ontwikkeld. Het stedenbouwkundige plan uit 1999, dat deel uitmaakt van het inspraakevaluatie-rapport dat als bijlage is gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck, voorzag niet alleen in een grotere bebouwingsdichtheid dan in de bestaande situatie het geval is, maar ook in een tenminste vergelijkbare bebouwingsdichtheid van het gehele binnenterrein dan met het onderhavige plan het geval is. In het westelijke deel van het binnenterrein, achter de te behouden panden aan de Bourgognestraat, waren vier grondgebonden woningen voorzien, welke aaneengesloten gebouwd konden worden, met de achtertuin grenzend aan de percelen aan de Bourgognestraat en met de voorzijde gelegen aan een nieuw straatje dat vanuit de Wycker Grachtstraat het binnenterrein ontsloot. Ten noorden van het straatje was, tot aan het perceel van Wycker Grachtstraat 7, een plantsoen voorzien. In het oostelijke deel van het binnenterrein was een tweelaagse parkeergarage voorzien, waarvan de onderste laag deels ondergronds lag en 0,8 meter boven maaiveld uitstak. De bovenste laag lag compleet boven maaiveld. Op deze parkeergarage was aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken schilbebouwing in de vorm van woningen geprojecteerd, resulterend in vier bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag als setback was voorzien. Op het binnenterrein, op de onderste laag van de parkeergarage, was een blok woningen voorzien in drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag als setback zou worden uitgevoerd. Ter plaatse van het gebouw van de Palace-bioscoop was nieuwbouw voorzien in een iets kleinere bouwmassa dan het bestaande bioscoopgebouw, met daarachter een binnenplein en een nieuw gebouw. Het gebied zou – zoals in het nu voorliggende plan eveneens het geval is – worden ontsloten door binnenstraatjes vanuit de Wycker Grachtstraat, de Bourgognestraat en de Lage Barakken.

Het bestemmingplan St. Maartenspoort/Wyck geeft aan dat binnenterreinen normaal gesproken bestemd zijn voor relatief lage bijgebouwen en dus niet voor hoofdbebouwing. Dit geldt echter niet voor het onderhavige binnenterrein, waarvoor in het bestemmingsplan uitwerkingsregels zijn opgenomen die het realiseren van het bovenomschreven stedenbouwkundige plan uit 1999 mogelijk maken, waarbij wel is voorzien in het realiseren van hoofdgebouwen (o.a. woningen) op het binnenterrein.

Naar het oordeel van de gemeente is het huidige plan geen verslechtering in vergelijking met het stedenbouwkundige plan uit 1999 en wordt het onderhavige binnenterrein passend ingevuld, met een rustig en groen karakter. De hoogwaardige woningen met stadstuinen, in

combinatie met de verbindende straatjes met binnenstadbestrating, leiden tot een opwaardering van dit gebied.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. Op basis van dit ontwerp-bestemmingsplan mogen er 21 woningen worden gebouwd, terwijl er gesproken wordt over maximaal 7 stadsvilla's. Waarom voorziet het ontwerp-bestemmingsplan hier niet in meer duidelijkheid? Maak het expliciet en benoem het aantal van 7 stuks.

Reactie:

De raad ziet in dat de regeling, zoals deze nu is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, aanleiding kan geven tot onduidelijkheid. De bedoeling is en blijft dat er maximaal zeven stadsvilla's binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. De regels alsmede de verbeelding van het bestemmingsplan zullen daarom worden aangepast, zodat sprake is van een eenduidige regeling zonder mogelijkheden tot meerderlei interpretatie.

Deze zienswijze is gegrond. De regels zullen zodanig worden aangepast dat hieruit eenduidig blijkt dat er maximaal zeven stadsvilla's in het gehele plangebied kunnen worden gerealiseerd.

- c. Na veel correcties naar boven en naar beneden is de bouwhoogte van de geprojecteerde stadsvilla's achter Bourgognestraat 56 t/m 68 7 meter geworden. Waarom voorziet het ontwerp-bestemmingsplan hier in 7,5 meter? Maak het expliciet en benoem de hoogte van 7 meter.

In voorgaande planontwerpen waren er schuine kappen voorzien op de eerste verdieping (dus vanaf ca. 3,5 meter hoogte) en werden deze gebouwen later gewijzigd met een extra verdieping met schuine kap (dus vanaf ca. 7 meter), al dan niet met een dakterras. Waarom voorziet het ontwerp-bestemmingsplan hier niet in meer duidelijkheid?

De naar de achterzijde van de objecten Bourgognestraat 56 t/m 68 gerichte muur van de stadsvilla's, waar de bewoners van voornoemde panden op gaan uitkijken, zou blind worden (dus zonder raam of openingen), ten behoeve van de privacy van de bewoners van de panden aan de Bourgognestraat. Waarom voorziet het bestemmingsplan hier niet in meer duidelijkheid?

Met het buitenproportioneel volbouwen van het Palace-terrein zullen het leefgenot, de rust en de privacy sterk verminderen.

Reactie:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is nog eens onderzocht of de hoogte van de vier in het westelijke deel van het plangebied geprojecteerde vrijstaande stadsvilla's kon worden verlaagd. Overleg met de architect en de ontwikkelaar heeft ertoe geleid dat deze vier stadsvilla's allemaal zullen worden verlaagd tot twee bouwlagen, en een maximale bouwhoogte van 6,85 meter krijgen. De vloeren en het dakpakket vallen binnen deze maximale bouwhoogte. Daarnaast komen de op deze woningen geprojecteerde dakterrassen te vervallen. Tevens zullen op de verdieping van deze woningen in de westelijke gevel (woning 1) c.q. in de zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) geen ramen of uitsneden worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de aangrenzende woningen. Dit zal in de regels alsmede, voor zover van belang, op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig worden opgenomen.

Van een buitenproportioneel volbouwen van het binnenterrein is overigens, naar het oordeel van de gemeente, geen sprake. Bestaande bebouwing op het westelijke deel van het binnenterrein (loodsen/schuren) wordt geamoveerd en vervangen door vier vrijstaande woningen met stadstuinen, ontsloten door een nieuw verbindingsstraatje. In het oostelijke

deel van het binnenterrein wordt het hotelgebouw gerealiseerd ter plaatse van de bestaande bioscoopzalen. Hier vindt inderdaad een toename van de bebouwing plaats in vergelijking met de bestaande situatie, als gevolg van het feit dat het hotelgebouw een stuk groter wordt dan het bestaande bioscoopgebouw. Daar staat tegenover dat de bestaande bebouwing aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken met een groot aantal bijgebouwen vervangen wordt door het gebouw met hotelappartementen en twee vrijstaande stadsvilla's, als gevolg waarvan in dit deel van het plangebied de bebouwingsdichtheid afneemt.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de bouwhoogte van de vier westelijke vrijstaande stadsvilla's, gegrond. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt in de regels opgenomen dat dakterrassen hier niet zijn toegestaan en dat er op de verdieping geen ramen of uitsneden in de westelijke gevel (woning 1) c.q. in de zuidelijke gevel (woningen 4 en 5) worden gerealiseerd die direct zicht kunnen bieden op de tuinen van de aangrenzende bestaande woningen.

- d. Waarom moet er een hotel bijkomen? Dit hotel voldoet niet aan het Toetsingskader hotels Maastricht en er worden door de hotelexploitant ook geen garanties gegeven voor de duur van een bepaalde exclusieve hotel formule.
- De 45 hotelappartementen dienen te worden beschouwd als normale appartementen (zie artikel 1.57 van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan), daar handhaving door de gemeente niet mogelijk is. Deze appartementen zijn ook in strijd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening Limburg.
- Het rapport "Inventarisatie woon- en leefklimaat" geeft voor het Palace-gebied aan dat er geen behoefte is aan woningen in het hogere segment. Er is dus geen sprake van een aangetoonde behoefte aan de zeven stadsvilla's.

Reactie:

Het hotel voldoet aan het Toetsingskader hotels Maastricht. Er is, overeenkomstig het bepaalde in het Toetsingskader, een haalbaarheidsonderzoek naar het hotel verricht. Dit haalbaarheidsonderzoek van Sweco is vervolgens positief beoordeeld door een onafhankelijke externe deskundige partij, ZKA. Naar het oordeel van zowel de gemeente als de externe deskundige partij is in het haalbaarheidsonderzoek aangetoond dat er sprake is van een uniek en onderscheidend hotelconcept met een eigen loyalty-programma, de door deze keten bedreven internationale marketing en het eigen reserveringssysteem en het aanbieden van een groot aantal hotelappartementen voor kortdurend alsook voor langduriger verblijf met alle hoogwaardige servicefaciliteiten van het hotel. In de hotels van Marriott wordt bijna de helft van de vraag gegenereerd door het eigen loyalty-programma. Bovendien zijn met name internationale hotelgasten in Maastricht en overig Zuid-Limburg ondervertegenwoordigd in vergelijking met andere delen van Nederland. In aanmerking nemend dat een belangrijk deel van het cliënteel van Marriott juist uit internationale hotelgasten bestaat moet het onderhavige hotelinitiatief – gelet op het bovenstaande – in staat worden geacht een nieuwe, eigen gegenereerde additionele bezoekersstroom van 15% te realiseren.

Het borgen van de kwaliteit en de specifieke kenmerken van het hotel vindt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk plaats.

De borging in privaatrechtelijke zin vindt als volgt plaats: het hotel zal geëxploiteerd worden door de Odyssee Hotel Group, die een overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott, op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott-label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een

langjarige huurovereenkomst gesloten welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

In publiekrechtelijke zin zal borging van een binnen het gemeentelijke hotelbeleid passend hotel plaatsvinden door in de regels op te nemen dat een ter plaatse gevestigd dan wel een in de toekomst ter plaatse te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid, met inbegrip van een in dat hotelbeleid voorgeschreven haalbaarheidsstudie.

Bovendien zullen in de omgevingsvergunning toetsbare en handhaafbare voorwaarden worden opgenomen alsmede een koppeling met de haalbaarheidsstudie worden gelegd, als gevolg waarvan gewaarborgd wordt dat het onderhavige hotel wordt geëxploiteerd als een viersterrenhotel met inachtneming van de specifieke kenmerken zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie.

Bovendien is het op basis van de bestemming van de beide hotelgebouwen planologisch niet mogelijk om deze beide gebouwen voor een andere dan de hotelfunctie te gebruiken c.q. voor een hotel dat niet binnen het gemeentelijke hotelbeleid past.

Uit de in de regels van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen begripsomschrijving van 'hotelappartement' blijkt reeds dat er geen sprake kan zijn van permanente bewoning van de appartementen: de verblijfsduur is beperkt tot één jaar. Bovendien zijn de appartementen gemeubileerd en de gasten die in deze appartementen verblijven kunnen gebruik maken van de services van het hotel. Het gebruik maken van de term "huishouden" in de begripsomschrijving zou echter aanleiding ertoe kunnen vormen om ervan uit te gaan dat hier desondanks sprake zou kunnen zijn van een woonfunctie. Deze term zal dan ook uit de begripsomschrijving worden geschrapt.

Planologisch gezien wordt met deze definitie nadrukkelijk niet de mogelijkheid geboden om het hotelappartement feitelijk te gebruiken als woonappartement. Van strijd met artikel 2.4.2 van de provinciale Omgevingsverordening 2014 alsmede met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is dan ook geen sprake.

Ook van de door reclamant beweerde problematische handhavingsmogelijkheden is naar het oordeel van de raad geen sprake, gelet op het feit dat het hotel een gastenadministratie dient bij te houden, welke door de gemeentelijke handhavers kan worden ingezien.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, wordt in het rapport "Inventarisatie woon- en leefklimaat rondom het plangebied van Palace Wyck in Maastricht" niet vermeld dat de reeds bestaande woningen in de directe omgeving van Palace Wyck woningen in het hogere prijssegment zijn en dat daar geen behoefte aan is. In het bovengenoemde rapport worden daarover in het geheel geen uitspraken gedaan.

Deze zienswijze is in zoverre gegrond dat – afgezien van het als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan voegen van het haalbaarheidsonderzoek met betrekking tot het hotel en de toetsing daarvan door een extern bureau – in de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. In de regels wordt bovendien de begripsomschrijving van 'hotelappartement' aangepast door middel van het laten vervallen van de zinsnede "door één huishouden".

- e. De gemeente wil Wyck autoluw maken (diverse raads- en collegebesluiten liggen hieraan ten grondslag) en hiervoor moeten parkeerplaatsen elders worden gerealiseerd, o.a. in de nog te realiseren parkeervoorziening van het Palace-project. Echter, met de komst van het Palace-plan en de daarin voorziene hotelfunctie zal dit juist een verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor er nog meer auto's komen op een kleiner stukje Wyck. Daarnaast zijn de verkeerde uitgangspunten (o.a. een parkeernorm van 0,5 in plaats van 1,4 parkeerplaats per appartement) gehanteerd voor de berekening van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Hierbij is overigens ook geen rekening gehouden met de wijze waarop deze automobilisten bij de parkeerplaats komen. Het autoverkeer in de rustige Bourgognestraat zal significant toenemen en de verkeersveiligheid zal hier drastisch onder lijden.

De afnemende verkeersveiligheid zal niet bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat. Er wordt geen enkele rekening gehouden met extra geluid, piekgeluid en reflectie tussen de gebouwen (galmen) die dit plan met zich meebrengt. Dit geldt ook voor geluidsoverlast als gevolg van laden en lossen en van brommers en scooters. Het plan voorziet niet in oplossingen, enkel in de stelling dat het wel meevalt. Waarom wordt er rek geboden aan laden en lossen?

Reactie:

Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Met het realiseren van een parkeergarage binnen het plangebied die, met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen, een capaciteit van 160 parkeerplaatsen heeft, wordt de parkeerbehoefte niet afgewenteld op de openbare ruimte c.q. op openbare parkeergarages.

In totaal voorzien de plannen in 45 hotelappartementen. Van deze appartementen krijgen er 44 een vloeroppervlak van 40 tot 45 m² en één appartement een vloeroppervlak van 68 m². Uitgaande van het feit dat het hier hotelappartementen betreft, is ervoor gekozen om de parkeernorm voor hotelkamers te hanteren, hetgeen betekent dat er 45 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Indien de gemeentelijke parkeernormen met betrekking tot woonappartementen in centrumzone A1 zouden worden gehanteerd, dan zou het aantal benodigde parkeerplaatsen overigens aanmerkelijk geringer zijn: voor woonappartementen met een vloeroppervlak tot 60 m² wordt in de gemeentelijke parkeernormen immers uitgegaan van een parkeerbehoefte van 0,5 parkeerplaats per appartement, terwijl voor woonappartement met een vloeroppervlak van 60 tot 110 m² van een parkeerbehoefte van 1,3 parkeerplaats per appartement wordt uitgegaan. Het aantal benodigde parkeerplaatsen zou dan in totaal 23,3 parkeerplaatsen bedragen, hetgeen bijna de helft minder is dan het geval is indien wordt uitgegaan van hotelappartementen en de daarbij behorende parkeernormen.

Het aantal verkeersbewegingen dat door het project wordt gegenereerd is relatief gering en bedraagt 186,3 per etmaal, terwijl er in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Naar verwachting zal het merendeel van het verkeer, dat door dit project gegenereerd wordt, gebruik maken van de Lage Barakken en het stukje Bourgognestraat tussen de Lage Barakken en de Wilhelminasingel. De verkeersintensiteit in de Lage Barakken en het genoemde stukje van de Bourgognestraat zal daardoor in geringe mate toenemen en de verkeersintensiteit in het overige deel van de Bourgognestraat in zeer geringe mate. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die komen te verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein (met de in- en uitgang midden in de Bourgognestraat) komen te vervallen. Het is niet aannemelijk dat dientengevolge sprake is van een afnemende verkeersveiligheid waardoor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving onder druk zou komen te staan. Het plan is getoetst op de akoestische gevolgen voor de nabije omgeving, zowel vanuit de achtergrond van de Wet geluidhinder als vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Op beide onderdelen dient, op basis van de verrichte onderzoeken (die als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan deel uitmaken) te worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Het laden en lossen zal plaatsvinden in een vak aan de Lage Barakken, dat aangewezen is voor het laden en lossen tussen 7.00 uur en 12.00 uur op basis van het besluit van burgemeester en wethouders van 23 november 2017. Hiervan wordt naar verwachting gebruik gemaakt door maximaal één zware vrachtwagen en maximaal negen middelzware vrachtwagens/bestelwagens per etmaal ("Herontwikkeling Palace Wyck – Parkeren en verkeer", Royal HaskoningDHV). Dit is overigens een worst case-scenario: de middelzware vrachtwagens c.q. bestelwagens kunnen namelijk ook laden en lossen in de ondergrondse parkeergarage. Een eventuele korte overschrijding van het geluidsniveau als gevolg van

laden en lossen is acceptabel, zeker gelet op het feit dat het laden en lossen plaats vindt op een daartoe bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen laad- en losvak aan de Lage Barakken met beperkte tijden. Los hiervan wordt geluid vanwege laden en lossen in het Activiteitenbesluit milieubeheer uitgesloten van beoordeling aan de in tabel 2.17 van het besluit opgenomen waarden voor het maximale geluidniveau.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. Door de hoge bebouwing op het binnenterrein zal de lichtinval in de huizen aan de Bourgognestraat significant minder worden, hetgeen een gigantische impact zal hebben op het wooncomfort. Hetzelfde geldt voor het uitzicht: van een blauwe lucht in de verte naar een muur.

In de door de ontwikkelaar en de gemeente gepresenteerde plannen staan de stadsvilla's op twee tot drie meter afstand van de perceelsgrens. Waarom wordt deze vrije ruimte in het ontwerp-bestemmingsplan niet duidelijk gedefinieerd als niet-bebouwbaar ruimte?

Door het voorgenomen straatje worden de achtertuinen van de Bourgognestraat bereikbaar voor iedereen. Inbraken liggen dus op de loer. Tevens zal dit straatje een ideale plek worden voor het dealen en gebruiken van o.a. drugs en andere illegale zaken. Uit ervaring van de afgelopen jaren blijkt dat de gemeente maar beperkt handhaaft. Bestrijden is dus niet de oplossing, voorkomen wel.

Reactie:

De geprojecteerde bebouwing is gelegen ten noorden van de achterpercelen van de panden aan de Bourgognestraat en heeft daarmee geen invloed op de mate van bezonning op de objecten. Bovendien is er geen sprake van een gesloten bebouwingswand, maar van twee separate woningen met een nokhoogte van maximaal 6,85 meter. Er kan echter niet worden ontkend dat de lichtinval en het uitzicht als gevolg van de aanwezigheid van de nieuwbouw kan verminderen.

In de systematiek van het bestemmingsplan is het realiseren van hoofdgebouwen binnen de bestemming "Gemengd – 2" alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Bijgebouwen dan wel aan- of uitbouwen zijn op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Door middel van deze regeling is in het bestemmingsplan verankerd dat de gronden buiten het bouwvlak niet kunnen worden bebouwd met gebouwen en dus als niet-bebouwbaar ruimte kunnen worden aangemerkt.

Het ontsluitingsstraatje biedt geen directe toegang tot de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Bourgognestraat: deze worden van het straatje gescheiden door de tuinen van de ter plaatse te realiseren stadsvilla's. Door de situering van de nieuwe woningen, in combinatie met robuuste hagen als erfafscheidingen en een stuk sociale controle door de nieuwe bewoners, ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat de rust en het woongenot van bewoners zal worden aangetast. Mocht dit echter toch aan de orde zijn, dan zal de gemeente handhavend optreden. Voorgesteld wordt om het overlastaspect alsdan te monitoren in overleg met de direct omwonenden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- g. Het is reclamant niet duidelijk waarom een deel van zijn tuin een andere bestemming krijgt. De door de gemeente aangeleverde tekst en uitleg zijn niet duidelijk. De gemeente is niet bevoegd om zonder toestemming van de eigenaar de bestemming te wijzigen en deze toestemming heeft de gemeente niet.

Reactie:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum in 2013, dat voor Wyck van kracht is, is het projectgebied Palace buiten de planbegrenzing gelaten. Het bestemmingsplan Centrum was (is) namelijk een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het Palace-plan, zouden worden gefaciliteerd met behulp van specifiek op de ontwikkeling gerichte bestemmingsplannen.

Bij het opstellen van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. is gebleken dat niet alleen het plangebied van het Palace-project buiten het bestemmingsplan Centrum is gelaten, maar ook een smalle strook van de achtertuinen van de omringende bebouwing aan de Bourgognestraat, de Wycker Brugstraat en de Wycker Brugstraat: de mal, die buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum is gelaten, was daarmee iets te groot. Het overige deel van deze percelen aan de Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Wycker Brugstraat was en is bestemd in het bestemmingsplan Centrum. De smalle reststrook van de achtertuinen is daarom in het onderhavige bestemmingsplan Palace Wyck e.o. opgenomen, zodat ook deze reststrook dezelfde bestemming en regeling krijgt als de overige delen van de bijbehorende percelen, die in het bestemmingsplan Centrum zijn geregeld. Inhoudelijk bestaat er geen verschil tussen de oude bestemming en de nieuwe bestemming: de functionele en ruimtelijke mogelijkheden zijn gelijk.

Deze zienswijze is ongegrond.

- h. De gemeente heeft het voornemen om de eigenaar van het object Bourgognestraat 28 te onteigenen. Echter, dit is enkel ten behoeve van een commercieel belang en daarvoor is de onteigeningsprocedure niet bedoeld: er is namelijk geen zwaarwegend publiek belang. De gemeente Maastricht en de ontwikkelaar hebben namelijk een financieel belang bij de realisatie van grote dure woningen en een hotel, terwijl het maatschappelijk belang vraagt om betaalbare woningen en appartementen, waarbij opgemerkt kan worden dat reclamant tegen een ontwikkeling, die voorziet in een kleinschaligere woon- en leefomgeving, minder tot geen bezwaren heeft.

Reactie:

Voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de bestaande bebouwing aan de noordelijke zijde van de Bourgognestraat, met de huisnummers 26 t/m 36b, wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van het hoekblok en een parkeergarage. Daartoe behoort ook het eigendom van de heer Gabriëls. De gemeente probeert met de eigenaar van het pand Bourgognestraat 28/28b tot een passende oplossing te komen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- i. In de afgelopen jaren hebben de bewoners van de Bourgognestraat veelvuldig overleg gevoerd met de gemeente. Kijkend naar het resultaat, zoals dat nu in het ontwerp-bestemmingsplan zijn beslag heeft gekregen, blijkt dat dit achteraf gezien van gemeentelijke zijde voornamelijk 'pappen en nathouden' te zijn geweest, zodat de gemeente en de ontwikkelaar naderhand kunnen verklaren dat ze de omwonenden hebben betrokken bij de totstandkoming van dit ontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan geeft geen enkele houvast en garantie dat de gemeente en de ontwikkelaar zich gaan houden aan de zaken die besproken zijn. Het ontwerp-bestemmingsplan is onduidelijk en voor meerderlei uitleg vatbaar. Dit is een buitengewoon groot obstakel, want zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan de ontwikkelaar allerlei 'optimalisaties' en wijzigingen doorvoeren en kan men zich als burger

nergens meer op beroepen. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar zullen dan aangeven dat ze zich aan het bestemmingsplan houden, de bewoners staan daarbij in hun hemd. Voorbeelden hiervan zijn: meer dan de aangegeven zeven stadsvilla's bouwen, plots toch ramen in de blinde gevel, hogere bouwhoogte dan 7 meter, andere bestemming van de huizen (bijv. ten behoeve van studentenhuisvesting), een exclusief hotel dat al snel onrendabel is en vervolgens wordt gewijzigd naar een reguliere hotelformule waarvan de stad er al genoeg heeft. Reclamant is niet tegen de ontwikkeling van het Palace-gebied; het wordt tijd dat dit door de gemeente verpauperde gebied wordt aangepakt, maar dit dient dan wel te gebeuren met de omwonenden en vóór de omwonenden, en niet enkel en alleen uit financieel belang.

Reactie:

Van gemeentelijke zijde bestaat de overtuiging dat met betrekking tot het huidige plan open en eerlijk over en weer is gecommuniceerd. Hierbij is naar balans gezocht. De onderlinge communicatie heeft tot aanpassingen c.q. maatwerk geleid. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het plan op meerdere punten aangepast, in de vorm van lagere bouwhoogten, meer gedetailleerde en meer eenduidige regels. Het bestemmingsplan biedt op deze wijze, naar het oordeel van de gemeente, een toetsingskader dat niet voor meerderlei uitleg vatbaar is. Aan dit toetsingskader dienen de ontwikkelaar en de gemeente zich te houden. Los van de eerder omschreven aanpassingen (maximale bouwhoogten, afzien van dakterrassen, etc.), die binnen het bestemmingsplan zullen worden vastgelegd, dient de Welstandscommissie de definitieve architectuur en het materiaalgebruik voor het plan nog te beoordelen, hetgeen aan de orde komt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dan is er voor omwonenden/belanghebbenden nog de mogelijkheid voor overleg en eventueel bezwaar. Nu is het vastleggen van het planologische kader aan de orde.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 20

- a. De aangegeven nokhoogte (15,4 meter) van gebouw B (hotelappartementen), in combinatie met de kleur van de steen, maakt het geheel tot een massief donker bouwwerk. In de huidige situatie is er sprake van verschillende nokhoogtes, waardoor de smalle straat toch nog wordt voorzien van enig natuurlijk daglicht voor de panden aan de Bourgognestraat met oneven huisnummers. In hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. wordt aangegeven dat de nokhoogte van gebouw B lager is om een passende aansluiting te realiseren met de panden aan de Bourgognestraat met even nummers. Zelfs hierbij is de hoogte van gebouw B hoger dan die van de aangrenzende bestaande panden. Panden met oneven huisnummers aan de Bourgognestraat zijn veel lager en hebben door de nokhoogte van 15,4 meter van gebouw B niet alleen geen daglicht meer aan de voorzijde, maar is enige vorm van privacy ook volledig verdwenen. Het realiseren van drie bouwlagen en toepassing van een lichtere steen past veel beter in het open historische karakter van de omgeving.

Reactie:

Niet kan worden ontkend dat het realiseren van het gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat gevolgen kan hebben voor de privacy van de woning. Echter, mede naar aanleiding van deze zienswijze is, in overleg met de architect en de ontwikkelaar, onderzocht of de verdiepingshoogten van het geprojecteerde gebouw op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat zouden kunnen worden verlaagd. Dit heeft geresulteerd in de volgende aanpassingen: door de verdiepingshoogten te verlagen is de goothoogte teruggebracht naar 10,15 meter en wordt de nokhoogte verlaagd naar 13,85 meter. Hiermee komt de goothoogte van het bouwblok tot halverwege de hoogte van de dakkapel van het pand Bourgognestraat 56 (dat is het buurpand van de nieuwbouw, met een goothoogte van ca. 9,30 meter). De nokhoogte van het nieuwe bouwblok (13,85 meter) is lager dan de nokhoogte van het pand Bourgognestraat 56, die 14,70 meter bedraagt. Daarnaast wordt de helling van de kap aangepast. Buiten het feit dat de kap zelf wordt verlaagd zal de vierde laag (de kaplaag) nu meer naar achteren hellen. Hierdoor oogt de bovenste laag meer als een kap. Als gevolg van het verlagen en afschuinen komt het bouwblok minder massaal over. De nokhoogte van de geprojecteerde bebouwing wordt daarmee inderdaad hoger dan de nokhoogte van de het gebouw met de garages, maar lager dan de nokhoogte van de bestaande te handhaven bebouwing aan de Bourgognestraat. Naar het oordeel van de gemeente is deze nieuwe ontwikkeling inherent aan de ligging in een dichtbebouwde binnenstedelijke omgeving: specifiek op deze locatie ligt het, sinds de vaststelling van het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck in januari 2001, in de planologische lijn der verwachtingen dat de bestaande bebouwing – in de vorm van garages met een opstaande muur erboven – zal worden vervangen door nieuwe, hogere bebouwing met een andere functie. De gemeente zal wel een signaal afgeven richting architect en ontwikkelaar met betrekking tot het materiaalgebruik en de kleurstelling daarvan. Dit is onderhevig aan welstandstoetsing, hetgeen aan de orde komt bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. Nu is het vastleggen van het planologisch kader aan de orde, in de vorm van toegelaten functies, bouwhoogten, bouwvlakken, etc. De voor dit plan benodigde omgevingsvergunning volgt nog.

Deze zienswijze is, voor zover het betreft de hoogte van het hoekblok aan de Lage Barakken/Bourgognestraat, gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven aangegeven goot- en nokhoogten. Bovendien zal de dakhelling in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan worden opgenomen. Voor het overige is deze zienswijze ongegrond.

- b. Momenteel telt de Bourgognestraat ter hoogte van de ontwikkeling van het Palace-gebied ca. 20 parkeerplaatsen voor vergunninghouders. Ongeveer 30 auto's staan geparkeerd op het terrein van de voormalige garage Van Sebillen. De komst van een parkeergarage voor 160 auto's zal leiden tot een verdrievoudiging van het aantal verkeersbewegingen. Reclamant maakt hiertegen bezwaar, gelet op de toename van de geluidhinder door extra drukte in de straat (in hoofdstuk 4.4 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt gesproken van een etmaalintensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal op de Lage Barakken tussen Wycker Brugstraat en Bourgognestraat). Door de komst van het hotel met parkeerplaatsen zal dit fors toenemen en is het rustige karakter van de Bourgognestraat en omliggende straten verdwenen.

Reactie:

Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Met het realiseren van een parkeergarage binnen het plangebied die, met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen, een capaciteit van 160 parkeerplaatsen heeft, wordt de parkeerbehoefte niet afgewenteld op de openbare ruimte c.q. op openbare parkeergarages. Het aantal verkeersbewegingen dat door het project wordt gegenereerd is relatief gering en bedraagt 186,3 per etmaal, terwijl er in de bestaande situatie sprake is van ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij is nog geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen die komen te verdwijnen als gevolg van het feit dat de garageboxen en de parkeerplaatsen op het binnenterrein (met in- en uitgang in de Bourgognestraat) komen te vervallen. Het rustige karakter van de Bourgognestraat en omliggende straten zal als gevolg van deze ontwikkeling geen onevenredig nadelige wijziging ondergaan. Daarbij is de verwachting dat het merendeel van het bestemmingsverkeer naar het plangebied gebruik zal maken van de Lage Barakken en het stukje Bourgognestraat tussen Lage Barakken en Wilhelminasingel. In het overige deel van de Bourgognestraat zal er slechts sprake zijn van een uiterst geringe toename van het aantal verkeersbewegingen, voor zover dat überhaupt al aan de orde is.

Deze zienswijze is ongegrond.

- c. In het ontwerp-bestemmingsplan is niets opgenomen over de toename van fijnstofuitstoot. De etmaalintensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal is een schatting. Door de komst van een hotel met parkeerplaatsen zal de toename van fijnstofuitstoot aanzienlijk meer zijn. Daarbij is algemeen bekend dat er bij het in- en uitrijden van een parkeergarage meer uitstoot is. Reclamant maakt bezwaar tegen het niet aanwezig zijn van gegevens in het ontwerp-bestemmingsplan omtrent de luchtkwaliteit.

Reactie:

Paragraaf 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op het aspect luchtkwaliteit in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Met de NIBM-tool 2018 ('niet in betekende mate') is berekend of de ontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt NIBM is. Geconcludeerd wordt dat de bijdrage van het door dit plan gegenereerde extra verkeer NIBM is en het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

De gedetailleerde uitwerking van de in- en uitrit zal pas in het kader van de vergunningverlening aan de orde komen. De afzuiging van de parkeergarage zal aan alle daaraan te stellen wettelijke eisen en normen voldoen.

Naar het oordeel van de raad is in de toelichting voldoende aandacht besteed aan de verkeerstoename als gevolg van dit plan en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de luchtkwaliteit in en buiten het plangebied.

Deze zienswijze is ongegrond.

- d. Door de enorme toename van motorvoertuigen per etmaal neemt ook het aantal incidenten toe. Fietzers en voetgangers zijn hierbij kwetsbaar, bij het verlaten van de geplande parkeergarage moeten automobilisten direct een keuze maken welke rijrichting wordt genomen. Het overzicht van het indraaien vanuit de Lage Barakken naar de Bourgognestraat in de richting van de Wycker Grachtstraat of richting Wilhelminasingel is erg onoverzichtelijk. Dit is al vaker gebleken in de huidige situatie. Door de toename van de verkeersintensiteit zal dit alleen maar erger worden. Reclamant stelt dat door de komst van een hotel met parkeergarage de verkeersveiligheid van de bewoners en passanten in het geding komt.

Reactie:

Zoals onder b. reeds werd aangegeven is de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van dit project betrekkelijk gering. De kruising Lage Barakken/Bourgognestraat is een gelijkwaardige kruising en staat niet te boek als gevaarlijk. Dit zal als gevolg van het onderhavige plan ook niet veranderen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- e. De behoefte aan een hotelaccommodatie wordt bestreden. Het hotelconcept dient een onderscheidend vermogen te hebben. Nu het gaat om het realiseren van alweer een viersterrenhotel is er geen sprake van dit vereiste onderscheidend vermogen. In een artikel van Dagblad De Limburger d.d. 24 juli 2020 staat dat het haalbaarheidsonderzoek zich deels baseert op cijfers uit 2014 en 2016. In de huidige tijd van Covid19 is het de vraag of nog een viersterrenhotel levensvatbaar is in Maastricht en of dit andere, bestaande hotels de kop gaat kosten. Reclamant maakt daarom bezwaar tegen de komst van het hotel met parkeergarage in de huidige vorm.

Reactie:

Het is juist dat het viersterrensegment in Maastricht in principe verzadigd is, echter met dien verstande dat er ruimte is voor onderscheidende concepten die, als gevolg van het gehanteerde concept, in staat zijn een aanvullende bezoekersvraag te genereren. In het op grond van het Toetsingskader hotels Maastricht ten behoeve van de haalbaarheid van het hotel uitgevoerde onderzoek wordt geconstateerd dat hier in het onderhavige geval sprake van is. Dit haalbaarheidsonderzoek is vervolgens positief beoordeeld door een externe deskundige partij. Naar het oordeel van zowel de gemeente als de externe deskundige partij is in het haalbaarheidsonderzoek aangetoond dat er sprake is van een uniek en onderscheidend hotelconcept. Het hotel voldoet daarmee aan het Toetsingskader hotels Maastricht als gevolg van het voeren van een eigen loyalty-programma, de door deze keten bedreven internationale marketing en het eigen reserveringssysteem en het aanbieden van een groot aantal hotelappartementen voor kortdurend alsook voor langduriger verblijf met alle hoogwaardige servicefaciliteiten van het hotel. In de hotels van Marriott wordt bijna de helft van de vraag gegenereerd door het eigen loyalty-programma. Bovendien zijn met name internationale hotelgasten in Maastricht en overig Zuid-Limburg ondervertegenwoordigd in vergelijking met andere delen van Nederland. In aanmerking nemend dat een belangrijk deel van het cliënteel van Marriott juist uit internationale hotelgasten bestaat moet het onderhavige hotelinitiatief – gelet op het bovenstaande – in staat worden geacht een nieuwe, eigen gegenereerde additionele bezoekersstroom van 15% te realiseren.

Voor wat betreft Covid19 is het gemeentelijke hotelbeleid niet gewijzigd.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. In het ontwerp is voor de bewoners van Wyck geen enkele voorziening getroffen met betrekking tot het stallen van fietsen. Jarenlang is er door de bewoners gepleit voor het gebruik van de huidige garageboxen, gelegen aan de Bourgognestraat en de Lage Barakken, om fietsen te stallen. Het plaatsen van de fietsen op het trottoir geeft niet alleen een rommelig straatbeeld, maar is ook hinderlijk voor passanten. Daarbij is vernieling en diefstal aan de orde van de dag. Als aanvulling van het plan wordt dan ook gepleit voor een faciliteit zoals een fietsenstalling voor omwonenden.

Reactie:

Een fietsenstalling voor de nieuwe bewoners van het plangebied wordt niet gerealiseerd, gelet op het feit dat de bewoners van de in het plangebied te realiseren panden voldoende ruimte hebben om de fietsen op eigen terrein te stallen. In de basis zijn de omwonenden van het plangebied (uiteraard) zelf verantwoordelijk voor het stallen van fietsen e.d. op eigen terrein. Ten behoeve van hotelgasten en het hotelpersoneel wordt in de parkeergarage een afzonderlijke fietsenstalling gerealiseerd. Eventueel medegebruik van deze fietsenstalling door omwonenden van het plangebied wordt niet op voorhand uitgesloten. Het is aan de hotelexploitant en de omwonenden om hier desgewenst afspraken over te maken. De gemeente ziet dit overigens als positief en zal hiertoe een signaal afgeven richting ontwikkelaar.

Deze zienswijze is ongegrond.

Reclamant 21

- a. Reclamant is eigenaar van een pand aan de Wycker Brugstraat en is blij dat het Palace-gebied eindelijk ontwikkeld wordt. Na het inzien van de plannen denkt reclamant te kunnen concluderen dat de afstand tussen de erfgrans van de panden aan de Wycker Brugstraat en de geprojecteerde nieuwbouw minder dan 3,7 meter zal bedragen. Weliswaar wordt voldaan aan het bepaalde met betrekking tot het recht van uitzicht volgens het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit, maar omdat de nieuwbouw een hotel betreft en er dus sprake is van een wisselende bezetting tast dit de privacy aan van de woning en het terras die reclamant in eigendom heeft.

Reactie:

Niet kan worden ontkend dat het realiseren van een hotel op deze locatie gevolgen kan hebben voor de privacy van de woning en het bijbehorende terras. Dit is inherent aan het feit dat het hier om een ontwikkeling gaat in een dichtbebouwde binnenstedelijke situatie. Er is echter naar het oordeel van de raad geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.

Deze zienswijze is ongegrond.

- b. De hoogte van de nieuwbouw aan de achterzijde van de Wycker Brugstraat leidt tot een grote inbreuk op de zon- en daglichttoetreding op de bij reclamant in eigendom zijnde woning en terras.

Reactie:

In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit gebouw een goothoogte van maximaal 14 meter en een nokhoogte van maximaal 17 meter opgenomen. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is in overleg met de architect en de ontwikkelaar onderzocht of het hotelgebouw aangepast en/of verlaagd kan worden.

Dit heeft erin geresulteerd dat het ontwerp is aangepast door de dakopbouw in te korten en de bovenste laag af te schuinen. De afgeschuinde bovenste laag vormt op deze wijze één geheel met de dakopbouw.

De nokhoogte van de dakopbouw wordt maximaal 16,50 meter. Deze nokhoogte geldt alleen voor het voorste gedeelte van het gebouw, aansluitend aan de te handhaven oude bioscoopgevel. De nok sluit qua hoogte aan op de bestaande Palace-gevel, waarvan het hoogste punt op 16,60 meter ligt. De lengte van de dakopbouw is echter, in vergelijking met het oorspronkelijke plan, ingekort en komt overeen met de maat van de voormalige bioscoop.

Op de rest van het hotelgebouw blijft de dakopbouw geheel achterwege, als gevolg waarvan de nokhoogte van dit deel van het gebouw beperkt blijft tot maximaal 13,40 meter, hetgeen een verlaging van ruim 3 meter ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp betekent. Bovendien wordt de bovenste laag van het gebouw afgeschuind, waardoor de maximale goothoogte 10,40 meter gaat bedragen. In vergelijking met het oorspronkelijke ontwerp heeft dit een verlaging van de maximale goothoogte met 3 meter tot gevolg.

Door de combinatie van verlagen en afschuinen zal het hotelgebouw een wezenlijk minder massale uitstraling krijgen dan het oorspronkelijke plan en op basis van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk was.

De dakinstallaties en de lift zullen niet boven de kap en dakrand uitkomen; zij worden weggewerkt binnen de kap en achter een opstaande rand binnen de maximale nokhoogte.

Tot slot: behoudens een aantal uitbouwen op de begane grond komt het hotelgebouw ca. 2,50 meter verder af te liggen van de percelen aan de Wycker Brugstraat dan het bestaande gebouw van de voormalige bioscoop.

Uit de naar aanleiding van deze zienswijze uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat er alleen in de winterperiode sprake is van een duidelijk waarneembare gewijzigde schaduwwerking als gevolg van het (aangepaste) hotelgebouw. De schaduw reikt dan tot de achterzijde van de hoofdgebouwen aan de Wycker Brugstraat, als gevolg waarvan de aan- en uitbouwen van deze panden de gehele dag meer schaduwwerking ondervinden dan in de bestaande situatie het geval is. Gelet op het feit dat gedurende deze tijd van het jaar een verblijf op (dak)terrassen niet voor de hand ligt, worden de gebruiksmogelijkheden van de percelen aan de Wycker Brugstraat niet onevenredig nadelig beïnvloed als gevolg van het geprojecteerde hotelgebouw.

Deze zienswijze is gegrond. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van de hierboven vermelde goot- en nokhoogten alsmede de gewijzigde situering van het hotelgebouw.

- c. Als gevolg van de betrekkelijk geringe afstand tussen de erfgrans en de nieuwbouw komt de brandveiligheid onder druk te staan. Op grond van het Bouwbesluit dient er een veilige afstand van 5 meter te zijn. Reclamant verzoekt om, op grond van bovenstaande overwegingen, het bestemmingsplan niet ongewijzigd vast te stellen.

Reactie:

Het bouwplan voldoet, voor wat betreft de afstand tot de aangrenzende percelen aan de Wycker Brugstraat, aan de brandveiligheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit en het Besluit bouwwerken en leefomgeving, dat per 1 januari 2022 in kracht zal treden. In het kader van de uitwerking van het plan ten behoeve van de omgevingsvergunning zal ook aan alle andere uit het Bouwbesluit c.q. het Besluit bouwwerken en leefomgeving voortvloeiende eisen moeten worden voldaan.

Deze zienswijze is ongegrond.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Palace Wyck e.o.'

1. *Op de verbeelding zal worden opgenomen dat de nokhoogte van de vier westelijke vrijstaande woningen op het binnenterrein maximaal 6,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt in artikel 5 van de regels opgenomen dat dakterrassen, voor zover het de vier westelijke vrijstaande woningen op het binnenterrein betreft, niet zijn toegestaan; de op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen functieaanduiding 'dakterras' zal komen te vervallen.
Tenslotte wordt in artikel 5 van de regels opgenomen dat er op de verdieping van de als zodanig op de verbeelding aangeduide gevels van de vrijstaande woningen 1, 4 en 5 op het binnenterrein geen ramen of uitsneden op de verdieping worden gerealiseerd.*
2. *Op de verbeelding worden de bouwblokken van de stadsvilla's 1 en 2 (de twee vrijstaande woningen die zijn geprojecteerd ten noorden van het binnenstraatje van de Wycker Grachtstraat naar de Lage Barakken) in zuidelijke richting verschoven. Als gevolg hiervan komen deze beide bouwblokken op een grotere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het achterperceel van het object Wycker Grachtstraat 9 te liggen en worden iets breder.*
3. *Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal met betrekking tot het bouwblok hoek Bourgognestraat/Lage Barakken worden opgenomen dat de goothoogte maximaal 10,15 meter en de nokhoogte maximaal 13,85 meter mag bedragen. Bovendien wordt de helling van de kap aangepast, waarbij de te realiseren dakhelling van 60 graden in de regels en/of op de verbeelding zal worden opgenomen.*
4. *Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal met betrekking tot het hotelgebouw worden opgenomen dat de goothoogte maximaal 10,40 meter mag bedragen en de nokhoogte maximaal 16,50 met betrekking tot het oostelijke deel van het gebouw (m.u.v. de bestaande, te handhaven gevel van de Cinema Palace, welke een nokhoogte van 16,60 meter heeft) en maximaal 13,40 meter met betrekking tot het westelijke deel van het gebouw.*
5. *In artikel 5 van de regels zal worden opgenomen dat de in het plangebied te realiseren parkeergarage geen openbare parkeergarage betreft: lid 5.1 sub h zal dienovereenkomstig worden aangepast.*
6. *In artikel 5 van de regels zal worden opgenomen dat een ter plaatse gevestigd dan wel te vestigen hotel dient te voldoen aan het gemeentelijke hotelbeleid. In artikel 1 (Begrippen) zal worden opgenomen wat onder 'gemeentelijk hotelbeleid' wordt verstaan.*
7. *Het haalbaarheidsonderzoek van het hotel alsmede de toetsing van dit haalbaarheidsonderzoek zullen als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.*
8. *In artikel 5 van de regels zal worden opgenomen dat er binnen de aanduiding 'wonen' per bouwvlak maximaal één woning mag worden gebouwd: lid 5.2.2 sub a zal dienovereenkomstig worden aangepast.*
9. *In artikel 1 zal in de begripsomschrijving van 'hotelappartement' de zinsnede "door één huishouden" worden geschrapt: lid 1.57 zal dienovereenkomstig worden aangepast.*
10. *In artikel 5 van de regels zal lid 5.4.7 sub a worden aangepast door de zinsnede "ten behoeve van de toegestane functies in dit plan" te schrappen. De nieuwe tekst komt als volgt te luiden:*

“binnen het plangebied is parkeren alleen toegestaan in de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage (pg)’.”

11. *In artikel 5 van de regels zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen die behelst dat het bestaande gebouw van de voormalige bioscoop pas mag worden gesloopt nadat uit een recent ecologisch onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Indien daarentegen uit dit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van de aanwezigheid van beschermde diersoorten, dan mag het betreffende gebouw pas worden gesloopt na het treffen van compenserende maatregelen ter bescherming van deze diersoorten en nadat ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming is verkregen.*
12. *In artikel 5 van de regels zal met betrekking tot het hotelgebouw worden bepaald dat het niet is toegestaan om aan dit gebouw balkons te realiseren.*
13. *In de toelichting zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op de “Actualisatie marktruimte hotelsector Maastricht”.*
14. *In de regels zal een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om het bouwvlak van de woningen 6 en 7 te verschuiven, enkel en alleen indien dit noodzakelijk is in verband met de draagconstructie van de ondergrondse parkeergarage.*