



Raadsvergadering	
Volgnummer	44-2019
Onderwerp	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning (projectafwijkingsbesluit) Grand Hotel Boschstraat
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2019-8299
Collegevergadering	19-3-2019
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	MME Wetzels Telefoonnummer: 043-350 4577 moniek.wetzels@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Grand Hotel Boschstraat

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van het Grand Hotel aan de Boschstraat 76 en de Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht. Het college kan de omgevingsvergunning pas verlenen als de gemeenteraad een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

### Beslispunten

1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Grand Hotel aan de Boschstraat 76 en de Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht;



2. in het geval dat geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning dan wel de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de af te geven definitieve omgevingsvergunning.

### 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Een initiatiefnemer wil aan de locatie Boschstraat 76 (huidige LIOF-gebouw) en de woningen aan de Batterijstraat 13, 15 en 17 een hoogwaardig hotel in het segment 'vijf sterren plus' realiseren van 55 kamers. Het college van burgemeester en wethouders heeft in november 2016 in principe (onder voorwaarden) ingestemd met deze ontwikkeling, die een belangrijke toegevoegde waarde kan hebben voor de stad Maastricht.

In het hier geldende bestemmingsplan 'Centrum' heeft de locatie heeft hierin deels de bestemming 'Centrum' (Boschstraat 76) en deels de bestemming 'Wonen' (Batterijstraat, tot en met het binnenterrein).

Gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bedoeld voor detailhandel, publieksaantrekkende dienstverlening, horeca 1 - 5, kantoren met baliefunctie, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen enz. De toegelaten horecafuncties zijn nader gespecificeerd per soort gebied. Het plangebied valt onder Horeca- overig Centrum (C), wat betekent dat bestaande hotels zijn toegestaan, maar nieuwvestiging niet direct mogelijk is. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor woondoeleinden en deels kantoorfuncties. Daarnaast is nieuwbouw ter plaatse niet toegestaan, met uitzondering van herbouw en wordt de bestaande goothoogte overschreden door de nieuwbouw.

De voorgenomen ontwikkeling past dus zowel qua functie als bouwmassa niet in het geldende bestemmingsplan. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

Op 20 juli 2018 heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan. Dit op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze procedure heeft initiatiefnemer



op 11 oktober 2018 een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, bijgevoegd als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de ontwikkeling en de gevolgen hiervan voor de omgeving. Recent is ook de anterieure overeenkomst ondertekend.

## **2. Gewenste situatie.**

Om medewerking te kunnen verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, is het noodzakelijk een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te geven.

## **3. Argumenten.**

Op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk, wanneer er sprake is van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo. Het college mag een dergelijke omgevingsvergunning niet verlenen, voordat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Het voorliggend initiatief past niet binnen de door de gemeenteraad (Raadsbesluit nr. 91-2011 d.d. 28 juni 2011) aangewezen categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Reden waarom deze kwestie aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Vervolgens geldt op grond van artikel 6.5, tweede lid, van het Bor dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen slechts kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Alle relevante sectorale aspecten zijn onderzocht en het initiatief is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijke beleid. Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2), die deel uitmaakt van dit raadsvoorstel, blijkt dat het aangevraagde initiatief past binnen het gemeentelijke hotelbeleid (haalbaarheidsstudie is uitgevoerd en positief beoordeeld) en zowel ruimtelijk/stedenbouwkundig en ook uit het oogpunt van milieu (geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit), water, ecologie en cultureel erfgoed aanvaardbaar is.

Voor wat betreft duurzaamheid is uitgangspunt voor het project een grondige renovatie van het rijksmonument waarbij binnen de voorgeschreven eisen getracht zal worden een optimale isolatie te



realiseren en het energieverbruik maximaal te reduceren. Dit wordt met name bereikt door hoge mate van isolatie (gevel/glas) te realiseren en energiezuinige verlichting toe te passen. Voor de nieuwbouw worden vanuit duurzaamheid hoge eisen gesteld aan het ontwerp, de gebouwschil, materialisatie, energetische kwaliteit installaties en een duurzame energieopwekking (stadsverwarming, stadskoeling, PV installatie).

#### **4. Alternatieven.**

Niet van toepassing.

#### **5. Financiën.**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- o het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- o het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en
- o het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De ontwikkeling van het hotel is een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor het hotelinitiatief is een anterieure overeenkomst aangegaan tussen de gemeente, de ontwikkelaar (Exploitatie- en bouwmaatschappij EXBO BV) en de exploitant (Xelat Recrea BV) van het hotel. De ontwikkelaar zal voor zijn rekening en risico het plan realiseren en is aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 29.780,-. Deze bijdrage is door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd nadat partijen de anterieure overeenkomst getekend hebben. Eventuele planschade is voor rekening en risico van de hotelexploitant. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd en een exploitatieplan is niet aan de orde.

Het plan past, zoals in het bovenstaande al aangegeven, binnen het Hotelbeleid 2015 – 2018 op basis van het haalbaarheidsonderzoek en de toetsen van dit onderzoek door ZKA Consultants &



Planners en onder de voorwaarde dat de mondiale hotelketen- en exploitant en de beoogde horecaformule is vastgelegd en de uiteindelijke investeringsbegroting in lijn is met de begroting zoals bedoeld in het haalbaarheidsonderzoek.

De ontwikkelaar heeft een langjarige huurovereenkomst gesloten met de hotelexploitant die de anterieure overeenkomst mede ondertekend heeft. De hotelexploitant is een intentieovereenkomst aangegaan met de mondiale hotelformule/keten Leading Hotels of the World Ltd (LHW). In de anterieure overeenkomst is bepaald dat de exploitant uiterlijk binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan een finale samenwerkingsovereenkomst dient aan te gaan met LHW (of een gelijkwaardige partij die tevens het vijfsterren plus niveau borgt) voor de duur van minimaal vijf jaar.

## **6. Vervolg.**

De procedure tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen vereist dat een project in beginsel tweemaal aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. De eerste keer wordt aan de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gevraagd, die – na afgifte door de gemeenteraad – samen met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. De terinzagelegging wordt via de gebruikelijke media bekend gemaakt. Binnen de termijn van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

Vervolgens kan de gemeenteraad, met inachtneming van eventuele zienswijzen en de reactie hierop, besluiten om de verklaring van geen bedenkingen definitief af te geven of te weigeren. Weigeren is alleen mogelijk in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Pas nadat de gemeenteraad definitief heeft verklaard geen bedenkingen te hebben, kan het college de aangevraagde omgevingsvergunning verlenen. Als de verklaring wordt geweigerd, dient ook de omgevingsvergunning te worden geweigerd. In het geval dat geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning dan wel de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, dan wordt de door uw raad afgegeven ontwerp verklaring van geen bedenkingen aangemerkt als de definitieve verklaring van geen bedenkingen.



## 7. Participatie

De terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt bekendgemaakt op de wettelijke voorgeschreven wijze via de Staatscourant en een dag- of huis-aan-huisblad. Tijdens de terinzagelegging gedurende zes weken kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging organiseert de opdrachtgever een infoavond voor de buurtbewoners om ze te informeren over de plannen. Eventuele zienswijzen worden betrokken in de afweging over het definitieve besluit op de aanvraag.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

R.E.C. Kleijnen.

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 maart 2019, no. 2019-08299, organisatieonderdeel BO Ruimte;

gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 6.5 lid 1 en 2 van het Besluit omgevingsrecht;

gelet op de aanvraag om omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan d.d. 20 juli 2018 voor de realisatie van een hotel op de locatie Boschstraat 76 /Batterijstraat 13, 15 en 17 en de hierbij behorende goede ruimtelijke onderbouwning, waarbij wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten en waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

## BESLUIT:

1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven in het kader van de aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van het Grand Hotel aan de Boschstraat 76 en de Batterijstraat 13, 15 en 17 te Maastricht;
2. in het geval dat geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp omgevingsvergunning dan wel de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te merken als de definitieve verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de af te geven definitieve omgevingsvergunning.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van  
de griffier, de voorzitter,