

Verslag vergadering raadsronde gele kamer d.d. 28 januari 2020

Verslag: mevrouw Van Dun (Het Notuleercentrum)

Peiling verkoop locatie Palace

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Betsch
College: wethouder Aarts
Griffie: mevrouw Bouwmeester (secretaris)
Fractiewoordvoerders: mevrouw Martens (Groep Gunther) en de heren Bolleman (GroenLinks), Bronckers (50PLUS), Smeets (PVM), Brüll (CDA), Borgignons (PvdA), Beckers (VVD), Steijns (SP) en Barendse (D66)

Ambtenaren: de heer Rongen en mevrouw Schols

De **voorzitter** heet de aanwezigen welkom en opent de vergadering om 19.00 uur.

Centraal in deze ronde staat de verkoop van locatie Palace. Gemeente Maastricht verkoopt de locatie gelegen in de Maastrichtse wijk Wyck aan de Lage Barakken, Bourgognestraat, de Wycker Grachtstraat, ook wel bekend als de Palace-locatie. Middels deze ronde bent u ingelicht over de voorgenomen verkoop van de Palace-locatie en krijgt u de mogelijkheid wensen en bedenkingen inzake verkoop in te brengen.

50PLUS (Bronckers) geeft aan dat gevraagd wordt om geen bedenkingen in te brengen en akkoord te gaan met de beslispunten. Anderzijds is er pas begin dit jaar een separaat collegevoorstel aangekondigd over de planologische procedure. Een herziening van het bestemmingsplan moet worden doorgevoerd. Het is voor 50PLUS niet helder wat de consequenties zijn voor de raad, als de raad nu al aangeeft geen bedenkingen te hebben. Het college streeft naar minnelijke verwerving van het perceel aan de Bourgognestraat. Als dit niet lukt, is het college voornemens een onteigeningsprocedure te starten, waarna direct de vaststelling van het toekomstige bestemmingsplan volgt. 50PLUS heeft ten aanzien van 'geen bedenkingen' drie vragen: In hoeverre is de raad gebonden aan het toekomstige bestemmingsplan? Welke financiële risico's loopt de gemeente? Kunt u de indruk bij ons wegnemen dat aan de raad nu een carte blanche gevraagd wordt?

SP (Steijns) heeft geen wensen of bedenkingen over de verkoop van de Palace-locatie. SP hoopt dat het nu eindelijk tot een herontwikkeling gaat komen.

Groep Gunther (Martens) is blij als het gebied ontwikkeld gaat worden, maar sluit ook aan bij de vragen van 50PLUS. Groep Gunther heeft bedenkingen over het bestemmingsplan en over de bouw van een hotel op de locatie. De fractie wacht het antwoord van het college op de vragen van 50PLUS af.

D66 (Barendse) is blij dat er schot komt in de ontwikkeling van de locatie. D66 vraagt of de parkeergarage onder het terrein bedoeld is voor bestemmingsverkeer of gebruikt zal worden als een openbare parkeergarage. [De wethouder antwoordt dat het geen openbare garage wordt.] De ontwikkeling van het terrein zal extra verkeer richting de Wycker Brugstraat trekken. D66 vraagt om tegelijkertijd met de herontwikkeling van het terrein stappen te zetten om te komen tot een autovrije Wycker Brugstraat.

GroenLinks (Bolleman) is ook blij dat de locatie wordt aangepakt. De fractie vraagt zich af of alle genoemde plannen al vastliggen of dat er ook nog gedacht kan worden aan starterswoningen, sociale woningbouw of seniorenwoningen. Daarnaast vraagt GroenLinks of wordt afgeweken van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012, omdat het een een-op-eenverkoop aan de ontwikkelaar betreft.

PvdA (Borgignons) vindt het vreemd dat de raadsinformatiebrief van 1 mei 2018 niet bij de stukken is gevoegd. Ook ontbreekt het onderzoek uit die periode omtrent hotels.

PvdA ziet tegenstrijdigheden in het raadsvoorstel. Onder punt 1, 2^e alinea, wordt gesproken over de inzet van zowel de gemeente als de ontwikkelaar, om het perceel Bourgognestraat 28 te verwerven. Onder punt 5 wordt alleen de gemeente genoemd als de partij die de poging tot verwerving gaat doen. Bekend is dat PvdA sceptisch is over de bouw van weer een hotel. Gedurende het grootste deel van het jaar zijn er hotelkamers onbezet. PvdA is absoluut vóór ontwikkeling van het gebied. De gemeente verricht veel werk om het terrein bouwrijp te krijgen. De PvdA vraagt naar een inschatting van de kosten hiervan. En zijn er al gesprekken gaande met de eigenaren van het perceel Bourgognestraat 28, met omwonenden en met Ondernemend Wyck en Buurtplatform Wyck over het plan? PvdA stelt de vraag of het college kan aangeven of deze ontwikkeling met een positief resultaat kan worden afgesloten.

VVD (Beckers) is ontzettend blij dat er schot in de zaak zit. Als de raad nu gaat twifelen over de invulling van het terrein, loopt dit proces jaren vertraging op. De VVD vindt vertraging niet wenselijk en is positief over het voorstel. De VVD heeft geen vragen of bedenkingen.

PVM (Smeets) is voorstander van aanpakken van het gebied en vraagt naar de procedure van onteigenen. Wat betreft hotels wil PVM graag uitzonderingen vermijden. Maar bij behoefte aan hotels in een bepaalde prijsklasse kunnen deze gerealiseerd worden. Daarvoor is volgens PVM nog ruimte in Maastricht.

Ten aanzien van het bouwrijp maken vraagt PVM duidelijkheid over de opbrengst voor de gemeente Maastricht, voordat in de toekomst blijkt dat er hogere kosten en minder opbrengsten zijn dan verwacht.

CDA (Brüll) heeft geen bedenkingen over de verkoop van het terrein Palace-locatie. Het is goed dat dit stuk van Wyck wordt ontwikkeld. CDA heeft wat meer moeite met de invulling van het terrein, zoals dat nu beschreven is. Het lijkt of Maastricht zich bezighoudt met uitersten als het gaat om hoge segmenten en sociale segmenten. De middeninkomens hebben vaak het nakijken bij het vinden van betaalbare woningen. Over het voorliggende raadsvoorstel heeft het CDA geen vragen.

PVM (Smeets) vraagt uitleg over de term 'marktconforme verkoop' om verschil in interpretatie te voorkomen.

Wethouder **Aarts** is verheugd dat deze plek in Wyck nu eindelijk wordt opgepakt. Het pand waarover gesproken wordt, is al acht tot tien jaar onderwerp van gesprek. Onteigening is aan de orde voor de planontwikkeling. Het maakt niet uit of de gemeente of de ontwikkelaar met de eigenaar spreekt. Het is wel de bedoeling dat de ontwikkelaar straks één eigendom krijgt in het gebied. Als de ontwikkelaar in der minne het perceel met het pand kan verwerven, is dat prima. De wethouder vermoedt dat het op onteigening zal aankomen. In dat geval kan alleen de gemeente dat in gang zetten. De wethouder geeft vervolgens aan dat het de raad altijd vrij staat om bedenkingen te hebben tegen het bestemmingsplan, ook al heeft de raad nu geen bedenkingen bij het raadsvoorstel. De verkoop vindt plaats onder voorbehoud van goedkeuring van het bestemmingsplan. Hij hoopt niettemin dat het proces kan doorgaan. Vertraging is voor niemand goed. De raad geeft geen carte blanche aan het college.

Bij het bestemmingsplan zullen de verkeersgevolgen en milieugevolgen worden betrokken.

De wethouder kan niet aangeven of het mogelijk is om andere woningen te bouwen dan nu in het plan zijn opgenomen. De ontwikkelaar heeft een plan opgesteld en dat plan ligt nu voor besluitvorming bij de raad.

De gemeente moet bij verkoop boven een bedrag van € 1 miljoen toestemming vragen aan de raad. Dit is opgenomen in het Grond- en Vastgoedbeleid. Ook bij een-op-eenverkoop gaat het college voor toestemming naar de raad. Het Grond- en Vastgoedbeleid zal bij actualisatie op kleine punten worden aangepast, waaronder bij verzoeken van particulieren voor aanbouw aan een woning. Bij grote zaken behoudt de raad het recht om wensen en bedenkingen in te dienen.

De raad heeft beleidsmatig het hotelbeleid vastgelegd. Het college toetst haar voorstellen aan het hotelbeleid. Het onderhavige plan dateert van vóór vaststelling van het actuele hotelbeleid maar is daar wel aan getoetst. Het plan voldoet aan alle vereisten. De bouw van het hotel heeft effect op de leefomgeving, maar niet ontwikkelen van het gebied heeft meer effect op de leefomgeving. Het is de wethouder niet bekend of de mening van omwonenden is gepeild.

De heer **Rongen** vult aan dat er contact is met de omwonenden. Tijdens de bestemmingsplanprocedure wordt dit vervolgd met informatiesessies en dergelijke. De ondernemersvereniging heeft een dubbele pet op in dit verband. Deze vereniging organiseert het tijdelijk parkeren op het binnenterrein. In principe

heeft de ondernemersvereniging begrip voor de situatie en ziet de ontwikkeling als een kans voor upgradering van het gebied.

Wethouder **Aarts** gaat verder met de beantwoording van de vragen. Het taxatierapport ligt ter vertrouwelijke inzage. Het totale kostenplaatje zal hij laten toelichten, voor zover dat mogelijk is. Bij niet ontwikkelen van het gebied worden de kosten elk jaar hoger voor de gemeente.

De heer **Rongen** geeft aan dat er onderzoeken zijn gedaan op het gebied van archeologie en de bodem. Dit valt onder de kosten van bouwrijp maken van het gebied. Dit is redelijk in beeld. Er zit een verdienmodel op dat binnen de marges blijft.

De **voorzitter** geeft aan dat het voorstel is geagendeerd voor de raadsvergadering van 11 februari 2020 en sluit onder dankzegging aan de aanwezigen de vergadering om 19.25 uur.

Maastricht, 28 januari 2020

Bouwmeester
Secretaris

Betsch
Voorzitter