

**Zakelijke beschrijving behorend bij de
ontwerp-onteiningsbeschikking inzake
onteiningsplan Palace Wyck
voor
gemeente Maastricht**

- - -

**Onteinering ter uitvoering van het
Onherroepelijke bestemmingsplan Palace Wyck e.o.**

-

Zakelijke beschrijving behorend bij de ontwerp-onteigeningsbeschikking op grond van de hoofdstukken 11, 15 (afdeling 15.3) en 16 (paragraaf 16.3.8, afdeling 16.9 en afdeling 16.10) van de Omgevingswet voor de uitvoering van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. van de gemeente Maastricht (Onteigeningsplan Palace Wyck).

Inhoudsopgave

1. Aanhef	2
2. Aanleiding/onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie onteigening	2
2.1 Aanleiding/onteigeningsbelang, noodzaak en urgent.	2
2.2 (Ontwerp)Onteigeningsbeschikking	4
2.3 Planning/urgentie en financiële uitvoerbaarheid	5
2.4 Noodzaak onteigening	6
3. Grondslag/rechtsbasis onteigening/onteigeningsbelang.....	7
3.1 Bestemmingsplan	7
3.2 Bestemmingen	7
3.3 Plangebied	7
4. Wijze van planuitvoering (te realiseren werken).....	8
4.1 Bestaande situatie	8
4.2 Algemeen nieuwe situatie.....	8
4.3 Hotel.....	9
4.4 Stadsvilla's.....	10
4.5 Parkeergarage	11
4.6 Verkeer en ontsluiting	11
4.7 Planuitvoering op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak	11
5. De in de onteigening betrokken onroerende zaak.....	12
6. Gemeente	12
7. Tenaamstelling onteigening	13

1. Aanhef

Deze zakelijke beschrijving behoort bij de ontwerp-onteigeningsbeschikking gegeven door de gemeenteraad van Maastricht ter onteigening op grond van hoofdstukken 11, 15 (afdeling 15.3) en 16 (paragraaf 16.3.8, afdeling 16.9 en afdeling 16.10) van de Omgevingswet, ter verwezenlijking van de fysieke leefomgeving zoals opgenomen in het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. van de gemeente Maastricht (Onteigeningsplan Palace Wyck).

2. Aanleiding/onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie onteigening

2.1 Aanleiding/onteigeningsbelang, noodzaak en urgent.

In het centrum van Maastricht en met name in het stadsdeel Wyck ligt het plangebied Palace. De naam Palace is een verwijzing naar de voormalige bioscoop Cinema Palace gelegen aan de Lage Barakken. De oude cinema staat al jaren leeg en verkeert inmiddels in een slechte bouwkundige staat. Het gehele plangebied (zie onderstaande plattegrond met luchtfoto) ligt grofweg tussen de Lage Barakken, Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en de Wycker Brugstraat. Verder bestaat de bebouwing aan de Lage Barakken, naast de bebouwing van Cinema Palace en de bebouwing op de hoek van de Wycker Brugstraat tot en met een gedeelte van de Bourgognestraat, hoofdzakelijk uit verouderde garages. De aanpalende woningen Bourgognestraat 26 tot en met 36 vertonen eenzelfde beeld en verkeren, met uitzondering van het pand Bourgognestraat 28-28B, eveneens in verouderde staat. Deze woningen dateren overwegend uit het begin van de 20^e eeuw en worden al jaren als leegstandsbeheer tijdelijk in gebruik gegeven of staan leeg. De uitstraling van dit deel van de Bourgognestraat is niet positief, het roept als het ware om opwaardering.



Sinds het begin van deze eeuw wenst de gemeente het plangebied Palace (globaal omsloten door Wycker Brugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat) te ontwikkelen. De gemeente is eigenaar van het merendeel van de percelen binnen het plangebied. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar bij ontwikkeling de gemeentelijke percelen verwerft. Daarnaast heeft de ontwikkelaar reeds in 2007 een optierecht tot koop verworven bij de eigenaren van de voormalige bioscoop Palace en aanpalende panden. Met het plan van 2008 (hotel, woonappartementen en stadsvilla's) als uitgangspunt heeft de gemeente destijds reeds aangegeven binnen welke kaders de gemeente met de ontwikkelaar tot uitvoering van de Palace locatie wil overgaan. In 2013 heeft de ontwikkelaar op aandringen van de gemeente het plan gewijzigd omdat er conform de structuurvisie 2012 veel minder behoefte was aan nieuwe woningbouw (krimp). Daarom zijn de woonappartementen destijds gewijzigd naar hotelappartementen.

In april 2016 heeft de gemeente met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten en over de herontwikkeling van de gronden van de voormalige bioscoop Cinema Palace en de aansluitende gronden die in eigendom zijn van de gemeente. De gemeente heeft het overgrote deel van de gronden en panden binnen het plangebied in eigendom. Daarna startte de fase, waarbij de ontwikkelaar opdracht heeft gegeven om het plan nader uit te werken (architect), is de haalbaarheid van het hotel onderzocht en beoordeeld (rapport Sweco 12-03-2018), is gestart met opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en heeft de gemeente in 2020 met deze ontwikkelaar een anterieure koopovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de gronden.

De herontwikkeling houdt in de bouw van een hotel (bestaande uit een gebouw aan de Lage Barakken en een hoekgebouw aan de Lage Barakken/Bourgognestraat) met een totaalconcept bestaande uit een viersterrenhotel superieur hotel met 93 kamers en 45 hotelappartementen), zeven stadsvilla's met tuin en een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van dit programma. Daarnaast worden er (openbare) verbindingroutes gerealiseerd in de vorm van nieuwe straatjes met binnenstadbestrating, kenmerkend voor het centrum. Voor de herontwikkeling wordt de aanwezige bebouwing, bestaande uit acht woningen met bijbehorende opstallen, twee schuren, garageboxen en het oude pand van de voormalige bioscoop gesloopt. Zulks met uitzondering van de kenmerkende voorgevel van de voormalige bioscoop Cinema Palace, deze karakteristieke voorgevel blijft behouden als voorgevel van het nieuwe hotelgebouw. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het slopen van Bourgognestraat 28-28B noodzakelijk.

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft op 24 april 2018 ingestemd met het hotelconcept. Eén van de voorwaarden om tot ontwikkeling te kunnen komen, was het opstellen van een bestemmingsplan waarin de beoogde ontwikkelingen planologisch worden vastgelegd. Dit is gebeurd door de vaststelling van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. en het herstelbesluit (per 1 januari 2024 onderdeel van het Omgevingsplan Maastricht) dat met de uitspraak van de Raad van State naar aanleiding van de ingediende beroepen - sinds 26 juni 2024 onherroepelijk is.

Het binnen het plangebied van het bestemmingsplan te realiseren viersterrenhotel bestaat uit 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen. Ter voorbereiding op de realisatie van dit hotel is in opdracht van de ontwikkelaar onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een hotelvoorziening in deze omvang en met deze deelfuncties. Het belangrijkste dat dit onderzoek moest aantonen was dat het hotelconcept in staat moet zijn om (een noemenswaardig aantal) gasten te trekken die zonder de aanwezigheid van dit hotel niet in een Maastrichts hotel zouden overnachten. Het haalbaarheidsonderzoek is getoetst met als conclusie dat het beoogde hotelconcept haalbaar en aanvullend is voor Maastricht. Het loyalty programma van de internationale hotelketen dat geboden wordt en de combinatie van hotelkamers en hotelappartementen is mede de reden dat er sprake is van een voor de stad aanvullend hotelconcept.

Om tot ontwikkeling te kunnen komen, was het opstellen van een bestemmingsplan waarin de beoogde ontwikkelingen planologisch worden vastgelegd één van de voorwaarden. Dit is gebeurd door de vaststelling van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (per 1 januari 2024 onderdeel van het Omgevingsplan Maastricht) dat inmiddels – met de uitspraak van de Raad van State naar aanleiding van de ingediende beroepen - sinds 26 juni 2024 onherroepelijk is.

Met betrekking tot de stadsvilla's geldt dat het plangebied gelegen is in het (centrum)stedelijk woonmilieu. De sloop van de verouderde woningen en het realiseren van zeven grondgebonden stadsvilla's met stadstuinen, gesitueerd aan een nieuwe verbindingroute, levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat in dit deel van Wyck-Maastricht.

Voor de realisering van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. is onteigening nodig, omdat de gemeente Maastricht nog niet beschikt over de eigendom van een in het plangebied gelegen onroerende zaak, te weten Bourgognestraat 28-28B, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789, groot 297 m².

2.2 (Ontwerp)Onteigeningsbeschikking

Op grond van Hoofdstuk 11 Onteigening van de Omgevingswet, artikel 11.1 kan onteigening plaatsvinden in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. Uit artikel 11.4 (bevoegd gezag) lid 1.a van de Omgevingswet blijkt dat een onteigeningsbeschikking kan worden gegeven door de gemeenteraad van de gemeente waarbinnen de onroerende zaak ligt.

Voor de herontwikkeling van het gebied tussen de Lage Barakken, Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en Wycker Brugstraat en de daarin voorziene bouw van een hotel, zeven stadsvilla's en een ondergrondse parkeergarage heeft de gemeenteraad van Maastricht op 20 april 2021 het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. vastgesteld (zie ook hierna onder 3.1) dat met de uitspraak van de Raad van State sinds 26 juni 2024 onherroepelijk is.

De Raad van State heeft het voornemen tot onteigening beoordeeld in haar uitspraak over het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. van 26 juni 2024 en komt tot het volgende.

In overweging 32.4. staat: *“Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat appellant niet onevenredig wordt benadeeld door het wegbestemmen van zijn woning en de als gevolg daarvan beoogde onteigening.*

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad het algemeen belang dat gediend is met het plan zwaarder mogen laten wegen dan het belang van appellant bij het behoud van zijn woning”.

In overweging 34 heeft de Raad van State gesteld dat er geen sprake is van “een onaanvaardbare inbreuk op zijn eigendomsrecht “.

Onder de oude Onteigeningswet heeft de Kroon op verzoek van de gemeenteraad een Kroonbesluit tot onteigening gekregen. Dat Koninklijk Besluit (KB) was geldig van 16 februari 2022 tot en met 15 februari 2024. Om de gerechtelijke onteigening te kunnen starten was er slechts nog een onherroepelijk bestemmingsplan nodig, maar vanwege de ingestelde beroepen is de uitspraak van de Raad van State vertraagd tot 26 juni 2024 en kon de gerechtelijke onteigening niet meer worden gestart. Gelet op die situatie heeft het college de Kroon verzocht het KB te verlengen of tot een nieuw KB te komen. Uiteindelijk is de Kroon hier niet in meegegaan omdat de Onteigeningswet hier niet in voorzag.

Onder de Omgevingswet is het niet meer de Kroon die een perceel ter onteigening aanwijst, maar dient de gemeenteraad (bevoegd gezag) hiervoor een Onteigeningsbeschikking te nemen. Vandaar dat een onteigeningsprocedure onder de Omgevingswet opnieuw gestart dient te worden.

2.3 Planning/urgentie en financiële uitvoerbaarheid

Eerdere planning ging uit van realisatie van het plan in 2023 en oplevering in 2024.

Vanwege de vertraging met betrekking tot de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o., op 26 juni 2024, en het niet minnelijk kunnen verwerven van het benodigde perceel, is de planning zeer zwaar onder druk komen te staan en is de gemeente genoodzaakt (opnieuw) de onteigeningsprocedure te volgen onder de sinds 1 januari 2024 geldende Omgevingswet. De planning ziet er daarom op dit moment als volgt uit:

- Eigendomsverkrijging in 2026 met aansluitend bouwrijp maken van het plangebied;
- Realisatie nieuwbouw van het complete plan is voorzien in 2027
- Oplevering van de nieuwbouw is voorzien in 2028.

Om tot realisatie van de beoogde ontwikkeling van de fysieke leefomgeving over te kunnen gaan dient de onroerende zaak zo spoedig mogelijk in eigendom te zijn van de gemeente.

Mocht minnelijke verwerving in de tussentijd mogelijk zijn dan kan eigendomsverkrijging misschien eerder plaatsvinden waardoor de planning ook naar voren gehaald kan worden.

Met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geldt dat de gemeente Maastricht met de ontwikkelaar van het plan een anterieure koopovereenkomst heeft gesloten waarin, naast het kostenverhaal, afspraken zijn gemaakt over het afhandelen van eventuele planschade. Tevens is er sprake van een voor dit plan sluitende grondexploitatie waarvoor een extra voorziening van € 395.000,- (jaarrekening 2023) is getroffen en waarbij rekening is gehouden met verwerving/onteigening van de benodigde onroerende zaak.

2.4 Noodzaak onteigening

Voor de realisatie van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o (per 1 januari 2024 onderdeel van het Omgevingsplan Maastricht) is onteigening van de onroerende zaak Bourgognestraat 28-28B nodig. Kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789, groot 297 m². Het betreft een woning met bedrijfsruimte waarvan het huidige gebruik niet overeenstemt met de beoogde ontwikkeling zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan Palace Wyck e.o..

(Zie onderstaande plattegrond bestemmingsplan en situering te onteigenen perceel)



Ondanks (herhaalde) pogingen sinds 2011 is het tot op vandaag helaas nog niet gelukt om met de eigenaar en gebruikers minnelijk tot overeenstemming te komen over de verwerving van de onroerende zaak en de beëindiging van het huidige gebruik.

Recentelijk (juli en oktober 2024 en januari 2025) is aan de eigenaar en twee bewoners, een “aanbieding tot minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening” gedaan. Aan deze aanbieding ligt een taxatie van een extern deskundige ten grondslag. Hierop is een mondelinge reactie/tegenbod van de vertegenwoordiger/advocaat namens eigenaar ontvangen van 4 maal de hoogte van aanbidding van de gemeente. Naar aanleiding van die reactie, blijkt dat er nog steeds geen zicht is op overeenstemming met alle belanghebbenden over een eventuele minnelijke verwerving. Daarom wordt het geven van een

onteigeningsbeschikking door de gemeenteraad en daarna de bekrachtiging hiervan door de bestuursrechter nodig geacht.

De pogingen om alsnog in gesprek te komen over een minnelijke verwerving zullen gedurende het gehele onteigeningstraject worden voortgezet.

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening/onteigeningsbelang

3.1 Bestemmingsplan

Om de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving/realisering van het hotel (bestaande uit twee bouwdelen), de zeven stadvilla's met stadstuin en de ondergrondse parkeergarage met bijkomende werken planologisch mogelijk te maken heeft de gemeente Maastricht het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. vastgesteld op 20 april 2021 waarbij rekening is gehouden met de ingediende zienswijzen. Met de uitspraak van de Raad van State van 26 juni 2024 is het bestemmingsplan, dat sinds 1 januari 2024 onderdeel is van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht, onherroepelijk.

3.2 Bestemmingen

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. en op de in de onteigening betrokken onroerende zaak rust ingevolge dat plan de enkelbestemming "Gemengd-2", de functieaanduidingen "Specifieke vorm van Horeca-hotelappartementen", "Horeca van categorie 5", "Wonen", "Wonen Specifieke vorm van wonen – dakterras" en "Parkeergarage", specifieke vorm van waarde -beschermd stadsgezicht, specifieke vorm van waarde-archeologische zone a alsmede de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten-balkons".

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan en op de in de onteigening betrokken onroerende zaak gelden gedeeltelijk ingevolge dat plan de dubbelbestemmingen "Waarde-Maastrichts Erfgoed – Archeologie" (WR-ME-A) en "Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie" (WR-ME-C), alsmede vanwege de gebiedsaanduiding "wetgevingszone-afwijkingsgebied 1".

3.3 Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Maastricht en met name in het stadsdeel Wyck, globaal tussen de Lage Barakken, Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en de achterzijden van de percelen aan de Wycker Brugstraat in Maastricht. Het meest oostelijke deel van het plangebied steekt voorbij aan de Lage Barakken tot aan het perceel Lage Barakken 31 A. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.500 m². Zie voor de ligging van het plangebied de afbeelding en de luchtfoto onder Paragraaf 2.4 van dit document.

4. Wijze van planuitvoering (te realiseren werken)

4.1 Bestaande situatie

De dynamiek van het plangebied is al geruime tijd minimaal. Niet alleen is sprake van een gesloten bouwblok dat niet openbaar toegankelijk is maar ook van bebouwing die grotendeels in een matige dan wel slechte staat verkeert. De uitstraling van het gebied niet positief. Gewezen kan worden op hetgeen hierover al is opgemerkt onder 2.1.

4.2 Algemeen nieuwe situatie

Binnen het plangebied is, zoals opgemerkt, de bouw van een hotel, de bouw van zeven stadsvilla's met stadstuin, de bouw van een ondergrondse parkeergarage en het realiseren van nieuwe verbindingroutes voorzien. Deze voorzieningen worden hierna besproken. In de toelichting bij het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. is een afbeelding opgenomen waarin het totaalbeeld is weergegeven (pag. 23 en afbeelding hieronder). In de afbeelding is het onderscheid aangegeven tussen de hotelfunctie (in rood) en de zeven stadsvilla's (in geel).



Hieronder de inrichtingsschets van de nieuwe situatie



Het hotel ligt in het oostelijk deel van het plangebied in een U-vorm als een soort schil in twee bouwdelen om het binnenterrein heen. Twee van de zeven te realiseren woningen worden tussen deze schillen in gebouwd (dus eveneens in het oostelijk deel). De overige vijf woningen worden aan de westzijde van het plangebied gebouwd. De meest westelijk gelegen woning (die via een afwijkingsbevoegdheid gesplitst kan worden in twee woningen) is gelegen op de hoek van het nieuw te realiseren binnenstadstraatje met ontsluiting aan de Wycker Grachtstraat. Alle woningen krijgen een tuin. Van oost naar west zal door het plangebied een nieuwe verbindingroute voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) worden aangelegd, die centraal in het gebied ook een aftakking krijgt naar de Bourgnestraat. Daarmee wordt een verbinding gemaakt met het Bourgneplein. Het thans nog gesloten bouwblok wordt hiermee als het ware geopend naar de omgeving, er ontstaan feitelijk twee nieuwe (binnenstad)straten.

4.3 Hotel

Gewezen kan worden op de afbeelding op pag. 23 van de toelichting bij het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. waaruit blijkt dat het hotel wordt gerealiseerd in twee gebouwdelen, namelijk een gebouwdeel (blok) A hotelkamers en een gebouwdeel (blok) B hotelappartementen. Zowel de hotelkamers (93) als de hotelappartementen (45) maken deel uit van het totaalconcept dat door één hotelexploitant zal worden geëxploiteerd. Op de begane grond van gebouw A zijn onder meer een receptie, restaurant en een (lounge)bar voorzien.

Het hotel (bouwdeel A) wordt gebouwd in vier bouwlagen, met een kap. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerp van dit gebouw aangepast, met als resultaat dat de kap niet over de gehele lengte van het gebouw wordt gerealiseerd. Er komt alleen een kap

direct achter de voorgevel met daarin alle installaties en ook de liftschacht. De hoofdentree van het hotel is geprojecteerd op het binnenterrein in gebouwdeel A. De entree en uitgang van de parkeergarage wordt gerealiseerd aan de Lage Barakken.

Het hoekgebouw (bouwdeel B) bestaat ook uit vier bouwlagen. En ook voor dit gebouw is het ontwerp aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. De bouwhoogte is verlaagd van 14.70 naar 13.85 meter. Daarnaast wordt de bovenste (vierde) laag meer afgeschuind met een helling van 30 graden, waardoor sprake is van een kap. Ook de voorgevel van dit gebouw is aangepast door de entrees naar de hotelappartementen op de begane grond aan de Bourgognestraat uit te voeren in nissen met drie traptreden. Dit sluit aan bij de trapjes naar de voordeuren van de bestaande stadspanden in de Bourgognestraat.

Voor verdere bijzonderheden, waaronder impressies van de aanzichten van het hotel, wordt verwezen naar paragraaf 4.2 (pag. 23 en 24) van de toelichting bij het bestemmingsplan Palace Wyck e.o..

4.4 Stadsvilla's

De zeven stadsvilla's worden in het centrale deel van het plangebied gebouwd. Gewezen kan worden op de afbeelding op pag. 25 van de toelichting bij het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. en onderstaande afbeelding, waarin de zeven villa's zijn genummerd.



De stadsvilla's genummerd 6 en 7 worden tussen de bouwdelen A en B van het hotel gerealiseerd, dat wil zeggen aan de oostzijde van het plangebied. De andere woningen (genummerd 1 tot en met 5) worden aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd. De verspreid liggende woningen zijn alle gelegen aan de nieuwe verbindingroute, waardoor een open "straatwand" ontstaat.

De stadsvilla's worden alle uitgevoerd met een plat dak. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerp (de bouwhoogte) van enkele villa's aangepast. De villa's met de nummers 3, 6 en 7 worden gebouwd in drie bouwlagen met een bouwhoogte van 10,4 meter en de mogelijkheid voor een dakterras. De villa's met de nummers 1, 2, 4 en 5 worden

gebouwd in twee bouwlagen met een bouwhoogte van 6,85 meter, de mogelijkheid voor een dakterras is bij deze woningen komen te vervallen. Alle woningen krijgen een tuin.

Voor verdere bijzonderheden, waaronder impressies van de aanzichten van de stadsvilla's, wordt verwezen naar paragraaf 4.3 (pag. 25) van de toelichting bij het bestemmingsplan Palace Wyck e.o..

4.5 Parkeergarage

Binnen het plangebied wordt voorzien in een ondergrondse parkeergarage. Dit omdat er volgens de parkeernormen van de gemeente Maastricht bij de bouw van het hotel en de zeven stadsvilla's in 160 parkeerplaatsen moet worden voorzien. De parkeergarage bestaat uit twee niveaus, waarbij de in- en uitgang is voorzien en aan de Lage Barakken.

Voor verdere bijzonderheden, waaronder bovenaanzichten van de twee parkeerniveaus, wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (pag. 27) van de toelichting bij het bestemmingsplan Palace Wyck e.o..

4.6 Verkeer en ontsluiting

Er is onderzoek gedaan naar de verkeersbewegingen die de ontwikkeling van een hotel met stadsvilla's ter plaatse met zich meebrengt. De uitkomsten zijn – samengevat – weergegeven in paragraaf 4.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (pag. 26 en 27).

4.7 Planuitvoering op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak

De in de onteigening betrokken onroerende zaak (zie blauw gearceerde deel van onderstaande inrichtingstekening) is in zijn geheel nodig voor de realisering van:

1. het hotel. De onroerende zaak ligt in zuidoosthoek van het plangebied aan de Bourgognestraat. Dit is het bouwdeel waar de hotelappartementen worden gerealiseerd.
2. één van de stadsvilla's en tuin.
3. de ondergrondse parkeergarage.



5. De in de onteigening betrokken onroerende zaak

De in de onteigening betrokken onroerende zaak is aangeduid op de bij de onteigeningsstukken behorende grondtekening (zie tabblad A-4) en op de bij de onteigeningsstukken behorende projectietekening (zie tabblad A-5). In de wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door de bij de onteigeningsstukken gevoegde toelichting bij het bestemmingsplan Palace Wyck e.o..

Zie voor de ligging van de onroerende zaak binnen het plangebied en de daarin voorziene ontwikkeling van het hotel, de ondergrondse parkeergarage en de stadsvilla's met tuin ook bovenstaande afbeelding.

Voor de tenaamstelling van de onroerende zaak wordt verwezen naar de lijst van de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak (tabblad A-2) welke is opgesteld overeenkomstig de kadastrale registratie (tabblad C-6).

6. Gemeente

Het plangebied is gelegen in de gemeente Maastricht. Ook de in de onteigening betrokken onroerende zaak ligt binnen de grenzen van deze gemeente.

7. Tenaamstelling onteigening

De onteigening dient te geschieden ten name van de gemeente Maastricht. De gemeente draagt zorg voor het bouwrijp maken van het plangebied. Het hotel, de stadsvilla's, de ondergrondse parkeergarage en de bijkomende werken worden door of in opdracht van de initiatiefnemer gerealiseerd.