

Zienswijzennota

Onteigeningsplan Palace Wyck

1. Inleiding en procedure

Voor de totstandkoming van de onteigeningsbeschikking is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3:4 Awb) gevolgd. In deze procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen over de ontwerp-onteigeningsbeschikking.

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. In deze nota van zienswijzen zijn de ingebrachte zienswijzen kort samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van de ontwerp-onteigeningsbeschikking.

2. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken heeft de vertegenwoordiger namens eigenaar en één bewoonster bij mail en brief van 28 maart 2025 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn van tervisielegging en zijn daarmee ontvankelijk. Daarna is tot 13 april 2025 aan reclamanten de gelegenheid gegeven om nadere argumenten en/of stukken in te dienen.

De gemeente Maastricht reageert hierbij op de zienswijzen plus nadere argumenten en/of stukken. Daarbij worden de punten in de zienswijzen gevolgd en samengevat, te beginnen bij punt 1 op pagina 1. De eigenaar en bewoonster worden verder respectievelijk aangeduid als reclamanten 1 en 2.

Reclamant 1

Zienswijze	Reactie
1. Belang ontbreekt. Reclamant 1 bestrijdt met klem dat een valide onteigeningsbelang aanwezig is. Bij gebreke aan onteigeningsbelang kan geen onteigeningsbeschikking worden gegeven.	De onteigening is nodig voor de uitvoering van het onherroepelijke tijdelijke omgevingsplan Maastricht (onherroepelijke bestemmingsplan Palace-Wyck e.o.) zoals tevens is beschreven in bijlage: “ A-6 Zakelijke beschrijving” onder paragraaf 2.1, 2.4 en 5 welke samen met de ontwerp-onteigeningsbeschikking ter visie heeft gelegen. Dit plan maakt de herontwikkeling mogelijk van de bouw van een hotel (bestaande uit twee gebouwen 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. Specifiek ter plaatse van Bourgognestraat 28-28B (kadastraal gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789, groot 297 m²) is het bouwdeel waar de hotelappartementen, één stadsvilla en tuin en de ondergrondse parkeergarage gepland om te worden gerealiseerd.

	Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het slopen van Bourgognestraat 28-28B noodzakelijk. Tevens heeft de Raad van State 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: <i>“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”.</i> In overweging 34 heeft de Raad van State gesteld dat er geen sprake is van “een onaanvaardbare inbreuk op zijn eigendomsrecht “. Deze zienswijze is ongegrond.
2. Noodzaak ontbreekt. Reclamant 1 bestrijdt met klem dat er geen noodzaak tot onteigening aanwezig is.	Ondanks (herhaalde) pogingen sinds 2011 is het tot op vandaag helaas nog niet gelukt om met de eigenaar 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 die slechts van buitenaf de onroerende zaak heeft kunnen inspecteren omdat door eigenaar en gebruikers nooit de gelegenheid is geboden om de onroerende zaak van binnen te bekijken. Hierop is een mondelinge reactie/tegenbod van de vertegenwoordiger/advocaat namens eigenaar ontvangen van 4 maal de hoogte van aanbieding van de gemeente. Deze reactie is nooit onderbouwd. Naar aanleiding van die reactie, blijkt dat er nog steeds geen zicht is op overeenstemming met eigenaar 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. Deze zienswijze is ongegrond.
3. Urgentie ontbreekt. Reclamant 1 bestrijdt met klem dat er enige urgentie tot onteigening aanwezig is.	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. Deze zienswijze is ongegrond.
4. Reclamant 1 verzoekt nadrukkelijk om af te zien van het nemen van een onteigeningsbeschikking.	Nu het tijdelijke omgevingsplan Maastricht (bestemmingsplan Palace Wyck e.o.) sinds 26 juni 2024 onherroepelijk is en blijkt dat er minnelijk geen overeenstemming lijkt te komen, is het geven van een onteigeningsbeschikking een logische vervolgstap. Immers slechts met het eigendom van reclamant 1 kan het plan in volle omvang worden gerealiseerd. Dit verzoek is ongegrond.
5. Aanvullende argumenten en/of stukken zullen op een nader moment worden ingediend.	De ontwerp-onteygeningsbeschikking met bijbehorende bijlagen hebben van 17 februari tot 30 maart 2025 ter visie gelegen en conform de Awb dient binnen deze termijn de zienswijze worden ingediend. Met betrekking tot het indienen van nadere argumenten en/of stukken is een redelijke termijn gegund tot en met 13 april 2025.

Reclamant 2

Zienswijze	Reactie
1. Belang ontbreekt. Reclamant 2 bestrijdt met klem dat een valide onteigeningsbelang aanwezig is. Bij gebreke aan onteigeningsbelang kan geen onteigeningsbeschikking worden gegeven.	De onteigening is nodig voor de uitvoering van het onherroepelijke tijdelijke omgevingsplan Maastricht (onherroepelijke bestemmingsplan Palace-Wyck e.o.) zoals tevens is beschreven in bijlage: “ A-6 Zakelijke beschrijving” onder paragraaf 2.1, 2.4 en 5 welke samen met de ontwerp-onteygeningsbeschikking ter visie heeft gelegen. Dit plan maakt de herontwikkeling mogelijk van de bouw van een hotel (bestaande uit twee gebouwen 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. Specifiek ter plaatse van Bourgognestraat 28-28B (kadastraal gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789, groot 297 m²) is het bouwdeel waar de hotelappartementen, één stadsvilla en tuin en de ondergrondse parkeergarage gepland om te worden gerealiseerd Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het slopen van Bourgognestraat 28-28B noodzakelijk. Tevens heeft de Raad van State 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 “. Deze zienswijze is ongegrond.
2. Noodzaak ontbreekt. Reclamant 2 bestrijdt met klem dat er geen noodzaak tot onteigening aanwezig is.	Ondanks (herhaalde) pogingen sinds 2011 is het tot op vandaag helaas nog niet gelukt om met de bewoner minnelijk tot overeenstemming te komen over de verwerving van de onroerende zaak en de beëindiging van de huidige bewoning.

	Recentelijk (juli en oktober 2024 en januari 2025) is aan reclamant 2 als bewoner, een “aanbieding tot minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening” gedaan. Aan deze aanbieding ligt een taxatie van een extern deskundige ten grondslag. Immers niet alleen de grondeigenaar heeft recht op schadeloosstelling. Conform artikel 15.27, eerste lid Omgevingswet is een limitatieve opsomming gegeven van degenen die eveneens recht op schadeloosstelling hebben. Om recht te hebben op deze schadeloosstelling is aan bewoners gevraagd bewijs te leveren dat er sprake is van rechthebbende op schadeloosstelling. Dat bewijs is niet geleverd. Daarom wordt het geven van een onteigeningsbeschikking door de gemeenteraad en daarna de bekrachtiging hiervan door de bestuursrechter nodig geacht. Deze zienswijze is ongegrond.
3. Urgentie ontbreekt. Reclamant 2 bestrijdt met klem dat er enige urgentie tot onteigening aanwezig is.	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. Deze zienswijze is ongegrond.

4. Reclamant 2 verzoekt nadrukkelijk om af te zien van het nemen van een onteigeningsbeschikking.	Nu het tijdelijke omgevingsplan Maastricht (bestemmingsplan Palace Wyck e.o.) sinds 26 juni 2024 onherroepelijk is en blijkt dat er minnelijk geen overeenstemming lijkt te komen is het nemen van een onteigeningsbeschikking een logische vervolgstap. Immers slechts met het eigendom van reclamant 1 kan het plan in volle omvang worden gerealiseerd. Dit verzoek is ongegrond.
5. Aanvullende argumenten en/of stukken zullen op een nader moment worden ingediend.	De ontwerp-onteygeningsbeschikking met bijbehorende bijlagen hebben van 17 februari tot 30 maart 2025 ter visie gelegen en conform de Awb dient binnen deze termijn de zienswijze worden ingediend. Met betrekking tot het indienen van nadere argumenten en/of stukken is een redelijke termijn gegund tot en met 13 april 2025.

3. Gevolgen voor de beschikking tot onteigening

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijzen plus nadere argumenten en/of stukken en de reactie van het bevoegd gezag hierop is er geen aanleiding de ontwerp-onteygeningsbeschikking aan te passen.