



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van SP
de heer J.M. van Gelooven

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen SP – Stand van zaken
Palace Wyck
BEHANDELD DOOR
PCM (Peter) Rongen

DATUM
28 maart 2025
Verzonden: 31-03-2025
TELEFOONNUMMER
043 350 4663

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2025.01050

E-MAILADRES
Peter.Rongen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer van Gelooven,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Is het college het eens met de SP dat de raad een zo compleet en helder mogelijk beeld moet hebben over een bespreekstuk voorafgaand van een bespreking, uit het belang van het democratisch proces?

Antwoord 1:

Het college is het eens dat de raad zo compleet mogelijk geïnformeerd dient te worden. Indien uw fractie van mening is dat een bespreekstuk hierbij helpt, wordt dit in overweging genomen mede afhankelijk van de inhoud. In dit geval heeft uw fractie per 20 maart 2025 reeds een bespreekstuk ingediend. Dit staat geagendeerd voor de Domeinvergadering Fysiek op 1 april a.s. Zie verder antwoord 3.

Vraag 2:

Is het college het eens met de SP dat het college jegens de raad een verantwoordelijkheid draagt om een zo goed mogelijke informatievoorziening te faciliteren?

Antwoord 2:

Ja

Vraag 3:

Is het mogelijk om vanuit het college een feitenrelaas te ontvangen over de ontwikkelingen rondom de casus bouw Palace-hotel vanaf 2016? Dit om de raadsleden een zo volledig en helder mogelijk beeld te geven over deze casus, voorafgaand aan de bespreking op 1 april en de besluitvorming op 15 april (initiatiefvoorstel).



DATUM
28 maart 2025

Antwoord 3:

Ten behoeve van de Domeinvergadering Fysiek op 1 april 2025 heeft uw fractie op 20 maart jl. een bespreekstuk ingediend. Een zogenaamd feitenrelaas met betrekking tot het plan Palace. Dit met als doel informatie te delen met de raad en het bieden van gelegenheid tot het stellen van vragen aan elkaar en aan de verantwoordelijk wethouder om zodoende tot zorgvuldige besluitvorming te kunnen komen in de raadsvergaderingen van april en mei 2025.

Mijns inziens geeft het bespreekstuk het doorlopen proces goed weer, zodat hiermee feitelijk al aan de vraag wordt voldaan. Het document vraagt hier en daar om bepaalde verduidelijking en enkele kanttekeningen. In de bijlage treft u dit aan.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen

BESPREEKSTUK – DOMEINVERGADERING FYSIEK – 1 APRIL 2025

Ontwikkeling viersterrenplushotel palace/wyck (maastricht)

Inleiding

Dit bespreekstuk is opgesteld om de raad te faciliteren bij een constructieve uitwisseling van gedachten over de actuele stand van zaken rond het project Palace/Wyck. Aanleiding hiervoor is de motie die de SP tijdens de raadsvergadering van 15 april 2025 zal indienen, waarin wordt voorgesteld om de ontbindende voorwaarden in de overeenkomst tussen de gemeente Maastricht en ontwikkelaar 2Rocks in te roepen. Daarnaast zal de gemeenteraad in mei 2025 gevraagd worden om in te stemmen met een onteigeningsbeschikking voor het laatste bewoonde pand in het projectgebied, namelijk dat aan de Bourgognestraat nummer 28.

In recente berichtgeving in de media kwamen bovendien zorgen naar voren over juridische conflicten tussen ontwikkelaar 2Rocks en de betrokken architect, alsmede het mislukken van een gezamenlijk gepland hotelproject in Valkenburg aan de Geul. Dit heeft bij diverse fracties geleid tot vragen en onzekerheden over de voortgang en haalbaarheid van het project Palace/Wyck.

Met dit bespreekstuk, en de agendering voor de domeinvergadering van 1 april, wordt dus beoogd de raad tegemoet te komen in haar behoefte aan heldere informatie en het bieden van gelegenheid tot het stellen vragen aan elkaar en aan de verantwoordelijke wethouder. Het uiteindelijke doel is om alle fracties in staat te stellen om tot een zorgvuldige en goed geïnformeerde politieke besluitvorming tijdens de raadsvergaderingen van april en mei.

Historische achtergrond van de locatie

De beoogde hotelontwikkeling bevindt zich op de zogenoemde Palace-locatie in Wyck, Maastricht, waar vroeger de Cinema Palace-bioscoop stond. Deze voormalige bioscoop aan de Wycker Grachtstraat staat al sinds begin jaren 2000 leeg en verkeert momenteel in slechte staat. Ook de omliggende bebouwing in het bouwblok – zoals garageboxen aan de Lage Barakken en de Bourgognestraat – is verouderd en grotendeels vervallen geraakt. Het binnenterrein achter de oude bioscoop was deels bebouwd met leegstaande bedrijfsruimtes en grotendeels versteend, wat een troosteloze aanblik gaf. Deze situatie vormde jarenlang een doorn in het oog van de gemeente, die streefde naar herontwikkeling en opwaardering van het gebied.

Al in de jaren '90 werd nagedacht over herbestemming van het Palace-gebied. In het bestemmingsplan St. Maartenspoort/Wyck (vastgesteld in 2001) legde de gemeenteraad een uitwerkingsplicht op voor dit bouwblok, zodat later een gedetailleerd plan gemaakt kon worden om het terrein te herontwikkelen. In dat stedenbouwkundig conceptplan was onder meer vastgelegd dat de markante voorgevel van de Cinema Palace behouden zou blijven en zou worden geïntegreerd in nieuwbouw op de locatie. Ook werd al toen rekening gehouden met een mogelijke invulling als hotel of andere bijzondere functie voor de nieuwbouw achter die gevel.

In 2008 presenteerden de toenmalige ontwikkelaar en de Maastrichtse architect Wiel Arets een eerste concreet ontwerp voor het gebied. Dit plan voorzag in de bouw van een hoogwaardig hotel op de plek

van de oude bioscoop, gecombineerd met een beperkt aantal nieuwe woningen (stadsvilla's) en een ondergrondse parkeergarage. In vergelijking met eerdere ideeën werd de bouwdichtheid in het binnengebied teruggebracht en zou parkeren volledig ondergronds plaatsvinden. Het plan van 2008 behield de karakteristieke bioscoopgevel als entree voor het hotel, terwijl nieuwbouw erachter zou verrijzen. In 2013 is dit programma geactualiseerd, maar realisatie liet op zich wachten – mede door economische omstandigheden na 2008 – waardoor de locatie jaren bleef verloederen.

Belangrijke besluiten en de planning van de gemeente

De ambitie om het Palace-terrein te herontwikkelen werd verschillende malen bekrachtigd door besluitvorming in de gemeenteraad van Maastricht. ¹ 2016 sloot het college van B&W een intentieovereenkomst met ² projectontwikkelaar 2Rocks om daadwerkelijk tot ontwikkeling over te gaan. Deze Hilversumse ontwikkelaar nam het initiatief over en werkte vanaf 2016 – samen met architect Wiel Arets – de plannen verder uit. Er werden stapsgewijze afspraken gemaakt tussen gemeente en 2Rocks in de intentieovereenkomst, met als uiteindelijk resultaat dat de gemeente in 2019 een koopovereenkomst met de ontwikkelaar aanging. In deze overeenkomst zijn de grondposities en voorwaarden vastgelegd, zodat 2Rocks het terrein (gedeeltelijk gemeentelijke grond) kon verwerven om het project te realiseren.  ³

Parallel hieraan ⁴ et de gemeente een haalbaarheidsstudie uitvoeren om het hotelconcept te toetsen aan het gemeentelijk hotelbeleid. Adviesbureau Sweco concludeerde dat het voorgenomen hotel – destijds gepresenteerd onder de naam “Maastricht Cinema Palace” – economisch haalbaar zou zijn. Dit resultaat werd in 2018 door ZKA gevalideerd en positief bevonden, waarop het college in april 2018 instemde met het hotelconcept. Hiermee was een belangrijke voorwaarde vervuld om door te gaan: het project paste binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van nieuwe hotels (rekening houdend met marktbehoefte en concurrentie). Echter, sinds 2018 – zeven jaar geleden – ⁶ er geen ⁵  nieuwe marktverkenning meer uitgevoerd.  ⁷

Omdat het bestaande bestemmingsplan uit 2001 het plan niet volledig toestond – met name de omvang van het beoogde hotel paste niet binnen de toen geldende planregels – besloot het college in juni 2020 een herziening van het bestemmingsplan op te stellen (). Er werd een nieuw ontwerp-bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.” opgesteld dat de bouw van het hotel (viersterren superior) mogelijk maakt, samen met de ontwikkeling van 7 stadswoningen (stadsvilla's) en een parkeerkelder in twee lagen. Dit plan voorzag in 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers en 45 hotelappartementen in het hotel – in totaal ruim 90 kamers – die zouden worden geëxploiteerd onder de vlag van de internationale hotelketen Marriott. Daarnaast zouden acht bestaande woningen in het plangebied gesloopt moeten worden om ruimte te maken (waaronder de achterliggende panden aan de Bourgognestraat), zij het met behoud van de voorgevel van de oude Cinema Palace. Ook nieuwe openbare voetgangerspassages door het blok maken deel uit van het plan, zodat er verbindingen ontstaan tussen de Wycker Grachtstraat, Bourgognestraat (Bourgogneplein) en Lage Barakken.

Het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck e.o. heeft in de zomer van 2020 ter inzage gelegen, waarbij omwonenden en belanghebbenden formeel hun zienswijzen konden indienen. In totaal zijn toen 21 zienswijzen ontvangen. Deze gingen onder andere over parkeeroverlast, aantasting van het woonklimaat, het nut en de omvang van het hotel, en het behoud van erfgoed. De gemeente

Overzicht van opmerkingen bij bijlage Bespreekstuk PalaceWyck met opmerkingen Domeinvergadering Fysiek 1 april 2025 .pdf

Pagina: 2

 Nummer: 1	5.1.2e	Onderwerp: Markering	5.1.2e
 Nummer: 2	5.1.2e	Onderwerp: Markering	5.1.2e
 Nummer: 3	5.1.2e	Onderwerp: Notitie	5.1.2e
Ontwikkelaar 2Rocks is de opvolger van HRAM welke reeds in 2008 met een initiatief voor deze locatie kwam.			
 Nummer: 4	5.1.2e	Onderwerp: Markering	5.1.2e
 Nummer: 5	5.1.2e	Onderwerp: Notitie	5.1.2e
De haalbaarheidsstudie is in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd. Conform het Hotelbeleid heeft de gemeente het onderzoek en de resultaten door een onafhankelijk bureau laten toetsen.			
 Nummer: 6	5.1.2e	Onderwerp: Markering	5.1.2e
 Nummer: 7	5.1.2e	Onderwerp: Notitie	5.1.2e
Vanuit het Hotelbeleid wordt elke twee jaar een actualisatie uitgevoerd naar de behoefte en ontwikkeling van de hotelmarkt. Hierbij wordt steeds rekening gehouden met het hotelplan Palace en het daarbij behorend aantal kamers.			

beantwoordde deze zienswijzen in een rapport en paste het plan op enkele punten aan (bijvoorbeeld aanvullende voorwaarden en verduidelijkingen in de regels). Vervolgens legde het college het aangepaste plan voor ter besluitvorming. Op **20 april 2021** heeft de gemeenteraad van Maastricht het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. **vastgesteld**, met de benodigde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp. Hiermee gaf de raad groen licht voor het hotelproject en bijbehorende woningen. In hetzelfde raadsbesluit is ook de grondexploitatie (begroting voor grondkosten en -opbrengsten) vastgesteld, en werd besloten de procedure tot **onteigening** van een resterend perceel op te starten. Die **1 onteigeningsprocedure via de Kroon (het Rijk) was nodig** omdat één bewoner/eigenaar weigert zijn huis te verkopen ten behoeve van het project. Het college kreeg van de raad mandaat om bij de Kroon een onteigeningsverzoek in te dienen voor dit pand aan de Bourgognestraat.



Juridische procedures en uitspraken Raad van State

Na de vaststelling van het bestemmingsplan in 2021 zijn verschillende belanghebbenden naar de rechter gestapt om het plan aan te vechten. Uiteindelijk kwamen deze bezwaren bij de **Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State** (RvS) terecht, de hoogste bestuursrechter in Nederland voor ruimtelijke ordeningszaken. In het beroep tegen het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. traden meerdere appellanten op, onder wie omwonenden uit de Wycker Grachtstraat/Lage Barakken en de eigenaar-bewoner van Bourgognestraat 28 (het pand dat onteigend zou worden). De tegenstanders voerden verschillende argumenten aan: zo stelden enkele omwonenden dat een groot hotel en nieuwbouwblok het woon- en leefklimaat in de buurt zou aantasten en niet zou passen bij het stedenbouwkundig karakter van Wyck. De bewoner die zijn huis mogelijk kwijtraakt voerde daarbij aan dat hij onevenredig hard zou worden getroffen door het plan (verlies van woning) en betwijfelde of het project financieel en praktisch uitvoerbaar was.

Gedurende de juridische procedure heeft de gemeenteraad in **februari 2023** nog een herstelbesluit genomen: het bestemmingsplan werd opnieuw, met kleine aanpassingen, vastgesteld om eventuele onregelmatigheden te herstellen. Dit gebeurde bijvoorbeeld om de definitie van het beoogde “viersterren superior”-hotel in de planregels te verduidelijken, zodat daarover geen onduidelijkheid bestond. De Raad van State behandelde vervolgens zowel het oorspronkelijke besluit van 2021 als het herstelbesluit van 2023 in haar einduitspraak.

Op **26 juni 2024** deed de Raad van State uitspraak in deze zaak. De Afdeling bestuursrechtspraak verwierp vrijwel alle bezwaren van de appellanten en liet het bestemmingsplan in stand. De beroepen van de omwonenden (inzake aantasting van woonklimaat en dergelijke) werden ongegrond verklaard. Het beroep van de bewoner van Bourgognestraat 28 werd deels gegrond verklaard – de RvS oordeelde dat een formeel aspect van het herstelbesluit niet correct was – waarop de Raad het besluit van 28 februari 2023 vernietigde. Tegelijkertijd heeft de Raad van State echter bepaald dat de rechtsgevolgen van dat besluit volledig in stand blijven. Met andere woorden: ondanks die formele tekortkoming blijft het bestemmingsplan gewoon geldig en uitvoerbaar. Deze constructie is toegepast zodat het project geen verdere vertraging zou oplopen. De uitspraak van juni 2024 maakte het bestemmingsplan definitief onherroepelijk, waarmee de planologische weg vrij is voor de hotelontwikkeling. Ook de beoogde onteigening van de laatste woning in het plangebied kreeg daarmee groen licht, aangezien

Pagina: 3

 Nummer: 1	5.1.2e	Onderwerp: Markering	5.1.2e
---	--------	----------------------	--------

 Nummer: 2	5.1.2e	Onderwerp: Notitie	5.1.2e
---	--------	--------------------	--------

Alle overige woningen en bedrijven heeft de gemeente destijds wel minnelijke kunnen verwerven.

de Raad van State expliciet oordeelde dat de ingreep (slopen van woningen en onteigenen van een bewoner) gerechtvaardigd was om het plan mogelijk te maken.

Naast deze bestuursrechtelijke procedure speelden er ook juridische kwesties tussen de private partijen van het project. Begin 2025 ontstonden er spanningen tussen ontwikkelaar 2Rocks en architect Wiel Arets over de verantwoordelijkheid voor het beheer en de verzekering van de leegstaande Palace-gebouwen. Volgens nieuwsberichten heeft 2Rocks een kort geding aangespannen tegen Arets, omdat de ontwikkelaar vond dat Arets de panden moest onderhouden en verzekeren, terwijl Arets van mening was dat dit juist de taak van de eigenaar (2Rocks) was. Ook zou er onenigheid zijn over een afspraak dat Arets een deel van de aandelen/grond zou overnemen. Deze privaatrechtelijke ruzie speelt zich af op de achtergrond en dreigt het project verder te compliceren. Over de uitkomst van het kort geding is openbaar weinig bekend, maar het geeft aan dat de samenwerking tussen de initiatiefnemers niet vlekkeloos verloopt en het nog maar de vraag is of zij er überhaupt met elkander uit komen.

Ten slotte zijn enkele partijen uit de gemeenteraad er voorstander van dat het wenselijk is om eenzijdig de ontbindende voorwaarden uit de [\(anterieure\) koopovereenkomst](#) tussen de gemeente Maastricht en 2Rocks (zie de artikelen 19.3 en 19.4 uit die overeenkomst) in te roepen en de overeenkomst **kosteloos** te ontbinden. Artikel 19.5 van die overeenkomst luidt immers:

“19.5 Bij ontbinding van deze overeenkomst zijn partijen niet langer aan elkaar gebonden en heeft **geen van de partijen recht op vergoeding van enigerlei schade en kosten**, onverminderd het bepaalde in artikel 17.2 en de door de ontwikkeling betaalde bedragen zoals bedoeld in artikel 5.2 van deze overeenkomst, welke **niet** gerestitueerd worden.”

Politieke reacties en debat

Rond het Palace/Wyck-project is binnen de Maastrichtse politiek de afgelopen jaren veel discussie en weerstand geweest. Enkele fracties in de gemeenteraad hebben zich herhaaldelijk kritisch uitgelaten over het plan om **op deze plek een luxe viersterrenhotel met dure woningen te bouwen**. Ook wordt er politiek voor gepleit om het contract met ontwikkelaar 2Rocks te beëindigen en in plaats daarvan de locatie te gebruiken voor betaalbare woningbouw in het belang van de inwoners. Ook de lokale hoteliersvereniging SAHOT uitte grote kritiek op het voorliggende plan om nog een viersterrenhotel te ontwikkelen in de stad. Veel bestaande hotels, verenigd in SAHOT, zagen de komst van een groot Marriott-hotel als ongewenste concurrentie en vroegen zich af **2f de markt niet verzadigd was**.  ¹

3e gemeentelijke coalitie en het college van B&W bleven echter voorstander van de ontwikkeling van een hotel. Wethouder **Frans Bastiaens** (Stedelijke Ontwikkeling) is verantwoordelijk voor het dossier en verdedigde steevast het belang van het project voor de stad. In reactie op de kritiek verklaarde hij  ⁴ dat het doorzetten van Palace/Wyck essentieel is voor de broodnodige opknapbeurt van dit deel van Wyck, en dat het college niet van plan was het contract met 2Rocks te ontbinden. Toen de SP in oktober 2024 schriftelijke vragen stelde met het verzoek de overeenkomst met de ontwikkelaar te verbreken omdat “de stad momenteel geld toelegt op de komst van een hotel” en er daardoor gemeenschapsgeld naar onteigening zou gaan, wees de wethouder dit resoluut van de hand. In zijn

Pagina: 4

 Nummer: 1	5.1.2e	Onderwerp: Notitie	5.1.2e
Als onderdeel van het Hotelbeleid wordt iedere twee jaar de marktruimte onderzocht, juist om te voorkomen dat er meer hotelkamers vergund worden dan er ruimte is in de markt. Met als conclusie dat er marktruimte was en is voor het plan Palace.			
 Nummer: 2	5.1.2e	Onderwerp: Markering	5.1.2e
 Nummer: 3	5.1.2e	Onderwerp: Markering	5.1.2e
 Nummer: 4	5.1.2e	Onderwerp: Notitie	5.1.2e
Bij de besluitvormingsmomenten voor deze ontwikkeling was de raadsmeerderheid, 'breder' dan alleen de coalitie.			

antwoord benadrukte hij dat noch de ontwikkelaar, noch de gemeente van plan waren de deal op te zeggen, juist nu na de RvS-uitspraak het bestemmingsplan onherroepelijk was geworden. Dankzij die uitspraak “ontstaat er nu eindelijk de mogelijkheid om tot herontwikkeling en upgradering van dit deel van Wyck te komen” aldus de wethouder, die daarmee aangaf dat het algemeen belang gediend is met het doorgaan van het project.

De politieke onrust nam echter toe naarmate duidelijk werd dat de ontwikkelaar 2Rocks in buurgemeente Valkenburg aan de Geul in de problemen kwam. In Valkenburg was 2Rocks betrokken bij een vergelijkbaar prestigeproject: de bouw van hotel Croix de Bourgogne (eveneens een vier-/vijfsterrenhotel met luxe afhankelijke gebouwen). Dat project liep enorme vertraging op. In oktober 2024 besloot de gemeente Valkenburg uiteindelijk om het contract met 2Rocks eenzijdig te ontbinden, wegens gebrek aan vertrouwen dat de ontwikkelaar het hotel daar nog tijdig kon realiseren. Dit Valkenburgse besluit, na bijna 15 jaar planning, wekte in Maastricht grote zorgen op. Het bleek namelijk dat in beide projecten dezelfde ontwikkelaar 2Rocks betrokken was (en zelfs dezelfde architect Wiel Arets). **De Valkenburgs ervaring vragen roept vragen op over de capaciteit van 2Rocks om het Maastrichtse hotel wel van de grond te krijgen.** Hierop kondigde het college in februari 2025 aan dat de gemeente toch een onderzoek laat uitvoeren naar de mogelijke gevolgen van het ontbinden van het contract met 2Rocks. Deze toezegging markeerde een kleine koerswijziging, want eerder had het stadsbestuur zo’n onderzoek nog afgewezen. Het betrof met name een verkenning van de juridische en financiële consequenties: zou de gemeente schadeclaims of planologische kosten moeten dragen als men het project afblaast?

Ondanks deze toenemende politieke druk bleef het officiële standpunt van het college in het voorjaar van 2025 ongewijzigd: men wil dóór met het Palace/Wyck-project. Uit beantwoording van de gestelde raadsvragen bleek dat het stadsbestuur niet bereid is om (kosteloos) de ontbindende voorwaarden in het contract met 2Rocks in te roepen. Men acht de gemaakte afspraken bindend en ziet nog kansen om het hotelplan tot een goed einde te brengen, zeker nu alle vergunningen rond zijn. Een motie van de SP om het project stop te zetten haalde geen meerderheid in de raad. Daarmee blijft de politieke situatie verdeeld: **een coalitie die vasthoudt aan de ontwikkeling versus een oppositie die blijft wijzen op de risico’s en liever woningbouw ziet.**

Economische en maatschappelijke impact

Voorstanders van het Palace/Wyck-project benadrukken de positieve effecten op de omgeving en de lokale economie. Allereerst betekent de herontwikkeling een investering in een jarenlang verwaarloosd deel van de binnenstad. Door de leegstand en verloedering aan te pakken, wordt de leefbaarheid en veiligheid in de buurt Wyck verbeterd. De bouw van een luxe hotel van de Marriott-keten kan Maastricht op de kaart zetten bij hoog-segment toeristen en zakelijke bezoekers, wat weer extra bestedingen en werkgelegenheid in de stad zou opleveren. Volgens het vastgestelde plan komt er een hotel met uitgebreide voorzieningen (zoals 45 hotelappartementen voor langer verblijf), wat inspeelt op de groeiende behoefte aan hoogwaardige verblijfsaccommodatie. Bovendien komen er zeven nieuwe stadswoningen (stadsvilla’s) met tuinen in het plan, die – hoewel in het hogere prijssegment – nieuwe bewoners naar het centrum trekken en voor extra woonkwaliteit zorgen. De openbare ruimte profiteert eveneens: het project voorziet in nieuwe doorsteekjes en groen op het

binnenterrein, waardoor het voor voetgangers toegankelijk wordt en een versteend stuk stad wordt geopend. Vanuit de gemeente wordt dit alles gezien als een stadsvernieuwingsproject dat bijdraagt aan het opknappen van Wyck en het aantrekkelijk houden van Maastricht als bestemming. Het behoud van de Cinema Palace-gevel biedt daarbij een knipoog naar het verleden, terwijl de rest van het complex vernieuwd wordt – een balans tussen behoud en ontwikkeling die positief ontvangen kan worden door liefhebbers van erfgoed én moderne architectuur.

Tegenstanders plaatsen echter vraagtekens bij het maatschappelijk nut en de noodzaak van dit luxueuze project. Critici betwisten dat de bouw van nog een viersterrenplushotel en een aantal stadsvilla's ¹ het algemeen belang is. Zij wijzen erop dat voor dit project bestaande woningen moeten wijken en inwoners hun (huur)huis kwijtraken via onteigening – een vergaande maatregel die normaliter alleen bij dringend openbaar belang (zoals de ondertunneling van de A2) gerechtvaardigd is. In dit geval wordt iemand uit zijn geboortehuis gezet voor een commercieel hotel, wat door critici als een aantasting van het grondwettelijk woonrecht wordt gezien. Een ander maatschappelijk bezwaar is dat het hotel en de geplande stadswoningen zich richten op de hoogste inkomensgroepen en toeristen, terwijl Maastricht meer behoefte heeft aan daadwerkelijk betaalbare woningen voor eigen inwoners. De nieuwe villa's zullen alleen betaalbaar zijn voor de hogere inkomensgroepen en dragen door het kleine aantal niet bij aan het oplossen van de woningnood.

Ook economisch zijn er zorgen over de toegevoegde waarde. Maastricht telde in de afgelopen jaren al een sterke groei in hotels, waaronder uitbreidingen van het luxe Kruisherenhotel en plannen voor een Van der Valk-hotel, het hotel Van Oys, en een boutique-hotel aan de Boschstraat. Critici vragen zich af of er wel voldoende vraag is voor nóg een high-end hotel in de stad, of dat dit vooral leidt tot overcapaciteit en onderbezetting. De brancheorganisatie SAHOT heeft in een [ingezonden stuk](#) naar de raad in oktober 2024 gewaarschuwd dat een extra vijfsterren-accommodatie de markt kan verstoren en bestaande hotels in de regio kannibaliseert. Vanuit omwonenden zijn verder milieu- en leefbaarheidseffecten aangevoerd: men vreest meer verkeer en parkeerdruk in de smalle Wycker straten, mogelijke geluidsoverlast van hotelgasten en -installaties, en een aantasting van het historische stadsgezicht als gevolg van de nieuwbouw. Hoewel de Cinema Palace-gevel blijft staan, verdwijnen andere oude panden. Sommige bewoners vinden het volume van het nieuwe hotelcomplex te dominant in de fijnmazige structuur van Wyck en vrezen dat het karakter van de buurt verandert. Tijdens de zienswijzeprocedure kwamen dergelijke zorgen duidelijk naar voren, en ook in de media zijn buurtbewoners aan het woord geweest over hun gevoel dat de **buurtfunctie** van de locatie verloren gaat aan een commercieel belang.

Financieel heeft de gemeente Maastricht zich aan het project gecommitteerd via de grondexploitatie. In de aangehouden periode van ruim 15 jaar heeft de gemeente kosten gemaakt (bijvoorbeeld voor het aankopen van grond, ambtelijke planvorming, procederen en eventueel het vergoeden van onteigeningen). **Momenteel gaat de gemeente Maastricht voor wat betreft de grondexploitatie Palace/Wyck reeds bijna 400.000 euro de min in, een bedrag dat de komende jaren alleen nog maar zal stijgen.** Zo is er gemeentelijk geld gemoeid met het onteigenen van de laatste woning, terwijl het eindresultaat primair private exploitatie (het Marriott-hotel) ten goede komt. Voorstanders wijzen er echter op dat de herontwikkeling uiteindelijk ook inkomsten oplevert (grondverkoop aan 2Rocks, hogere OZB-opbrengsten van de nieuwe panden, enz.) en dat het economisch spin-off effect voor de



2



3



4

Pagina: 6

 Nummer: 1	5.1.2e	Onderwerp: Markering	5.1.2e
---	--------	----------------------	--------

 Nummer: 2	5.1.2e	Onderwerp: Notitie	5.1.2e
---	--------	--------------------	--------

De onteigeningstitel is reeds eerder beoordeeld door de Kroon en ook de Raad van State heeft zich uitgesproken over de beoogde onteigening in de uitspraak van 26 juni 2024.

 Nummer: 3	5.1.2e	Onderwerp: Notitie	5.1.2e
---	--------	--------------------	--------

Het spreekt voor zich dat het inzetten van dit middel wordt geprobeerd te voorkomen, ook in dit geval. De inzet van het middel onteigening is echter (onder voorwaarden) in de wet aan de gemeente toegekend.

De Omgevingswet schrijft voor hoe de overheid, dus ook een gemeente, kan onteigenen. Onteigening is alleen mogelijk in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. Alleen onder strikte wettelijke voorwaarden mag de overheid onteigenen. Dat komt omdat eigendom een belangrijk recht is.

 Nummer: 4	5.1.2e	Onderwerp: Notitie	5.1.2e
---	--------	--------------------	--------

Het plan en programma is tot stand gekomen rond de vastgoedcrisis en vanuit het scenario 'krimp'. Een periode waarin plannen met (veel) woningbouw niet aan de orde was. Vandaar dat het aantal nieuwe woningen binnen dit plan nagenoeg overeenkomt met het aantal te slopen woningen. Voor het plan/programma is destijds een overeenkomst aangegaan, daar zijn alle onderzoeken etc. op gericht, procedures voor gevolgd en is uiteindelijk in 2024 een onherroepelijk bestemmingsplan voor vastgesteld.

stad van een goed hotel aanzienlijk kan zijn. De exacte kosten en baten blijven onderwerp van politiek debat, mede omdat details over het contract met 2Rocks deels vertrouwelijk zijn (het juridisch advies hierover is door het college geheim verklaard). Dit voedt speculaties over eventuele risico's of clauses, maar uit verklaringen van de gemeente blijkt dat er géén harde deadline in het contract staat en dat afbreken van de deal zonder financiële gevolgen niet eenvoudig zou zijn.

Huidige stand van zaken en vooruitblik

Vanaf de zomer van 2024 is het bestemmingsplan Palace/Wyck e.o. onherroepelijk van kracht, na de definitieve uitspraak van de Raad van State. De juridische obstakels zijn daarmee grotendeels weggenomen. De ontwikkelaar 2Rocks en de gemeente kunnen nu doorgaan met de verdere uitwerking van het project. De volgende stap is het voltooien van de onteigeningsprocedure voor het pand aan de Bourgognestraat 28, de laatste woning binnen het plangebied die niet vrijwillig kon worden verworven. Naar verwachting zal de gemeenteraad eind mei 2025 een definitief besluit nemen over deze onteigening, waarna de grondoverdracht pas kan plaatsvinden na afwikkeling van alle juridische procedures die daar nog op zullen volgen en die makkelijk twee tot drie jaar kunnen duren. De Raad van State heeft de onteigening in principe toegestaan, dus juridische bezwaar daartegen is nauwelijks nog mogelijk. Het is dan ook vooral een **politieke** keuze die voorligt.

Op het moment van schrijven is er nog geen begin van de werkzaamheden geweest op de Palace-locatie. Wel zijn voorbereidingen gaande: **1b zijn de meeste panden op het binnenterrein reeds in handen van de ontwikkelaar** en leegstaand, en het terrein is afgezet in afwachting van sloop- en bouwwerkzaamheden. De gemeente heeft bevestigd dat in de overeenkomst met 2Rocks slechts een globale planning is opgenomen, zonder harde einddata. Dit betekent dat partijen in onderling overleg kunnen afwijken van de planning als dat nodig is, en dat er geen strikte deadline is waarop het hotel af moet zijn. Het gevolg is dat er enige flexibiliteit (maar ook onzekerheid) bestaat over de opleveringsdatum. De ervaring in Valkenburg – waar te lang dralen leidde tot ontbinding – heeft Maastricht er echter alert op gemaakt dat het van groot belang is om een vinger aan de pols te houden.



Dankzij een verzoek vanuit de raad heeft het college begin 2025 toegezegd de optie van beëindiging van het project nader te onderzoeken. Dat heeft in februari 2025 geleid tot een advies van de stadsadvocaat, dat onder geheimhouding bij de griffie ter inzage ligt. De resultaten van dit onderzoek moeten duidelijk maken welke consequenties (financieel, juridisch en planologisch) verbonden zijn aan eventueel afzien van de ontwikkeling van een hotel op de locatie Palace/Wyck. Mochten daar zeer nadelige uitkomsten uit komen (bijvoorbeeld hoge schadevergoedingen aan de ontwikkelaar), dan zal dat de positie van het college – om toch door te gaan – natuurlijk versterken. Echter, ook dan blijft de **politieke** vraag of de gemeenteraad niet bereid is om die kosten te dragen om zo een van de mooiste stukjes Wyck in eigen bezit te houden of te krijgen. Uit een in maart 2025 bekend geworden antwoord blijkt nu al dat de gemeente haar standpunt 'niet ontbinden' handhaaft, daarbij wijzend op mogelijke schadeclaims van de projectontwikkelaar. Het project gaat vooralsnog dus door. Tegelijk blijft de politieke en publieke opinie sterk verdeeld; enkele inwoners en ondernemers verheugen zich op een nieuw luxe hotel dat Wyck tot bloei kan brengen, anderen betreuren de verandering van het authentieke straatbeeld en de gemiste kans voor de ontwikkeling van woningen op een van de mooiste plekjes van Maastricht.

Pagina: 7

 Nummer: 1	5.1.2e	Onderwerp: Markering	5.1.2e
---	--------	----------------------	--------

 Nummer: 2	5.1.2e	Onderwerp: Notitie	5.1.2e
---	--------	--------------------	--------

De meeste panden en de twee binnenterreinen zijn in eigendom van de gemeente. De ontwikkelaar is eigenaar van de oude cinema aan de Lage Barakken.

Vervolg

Tijdens de raadsvergadering op 15 april 2025 volgt de behandeling van een door de SP in te dienen motie over het al dan niet inroepen van de ontbindende voorwaarden uit het contract tussen de gemeente en ontwikkelaar 2Rocks centraal. Het besluit hierover kan belangrijke consequenties hebben voor de verdere uitvoering van het project Palace/Wyck. Vervolgens zal in mei 2025 het debat zich richten op de vraag of de gemeenteraad instemt met een onteigeningsbeschikking voor het pand aan Bourgognestraat 28, dat nog steeds bewoond is. Dit besluit is cruciaal om het projectgebied volledig beschikbaar te maken voor verdere ontwikkeling. Beide vergaderingen zullen bepalend zijn voor de toekomst en voortgang van het project, waardoor het van groot belang is dat de raad op basis van zorgvuldige afweging en voldoende informatie haar beslissingen kan nemen.

Conclusie

Sinds 2008 kent de ontwikkeling van het viersterrenplushotel op de Palace/Wyck-locatie een lang en bewogen traject. De plannen zijn meerdere malen bijgesteld en liepen forse vertraging op door financiële kwesties en juridische procedures. Uiteindelijk zijn de benodigde besluiten (bestemmingsplan, contracten) genomen en rechtelijk overeind gebleven, waardoor de weg voor realisatie in principe vrij is, zij het dat de gemeenteraad in mei 2025 nog in dient te stemmen met de onteigening van de bewoners van een pand op de Bourgognestraat. Politiek gezien is het project echter een lastige dobber gebleken: voorstanders zien een impuls voor Maastricht en de transformatie van een verloederd terrein, terwijl tegenstanders het project hekelen als elitair en onnodig ten koste van bewonersrechten. De huidige stand (2025) is dat de gemeente en ontwikkelaar doorgaan met de voorbereidingen, waaronder het afronden van de onteigening, en dat de eerste bouwactiviteiten in de nabije toekomst worden verwacht. De voortgang zal afhangen van de samenwerking met Arets en 2Rocks en eventuele verdere economische ontwikkelingen. Mocht de ontwikkelaar wederom vertraging oplopen, dan zou de politieke roep om alternatieven (zoals woningbouw) nog luider kunnen worden. Het is nu aan de gemeenteraad om in april en mei tot een politieke afweging van alle betrokken belangen te komen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 5, 7, 10, 12