



Agendapunt	<b>B07</b>
Collegevergadering	11 februari 2025
Onderwerp	<b>Ontwerp-onteigeningsbeschikking ten behoeve van bestemmingsplan Palace Wyck e.o.</b>
Registratienummer	2025.00483
Raad actief betrekken	Informereren
Afdeling	Vastgoed
Behandelend ambtenaar	CAW Peeters-Willems T (043) 350 4265 E Carla.Willems@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 - Ontwerp-onteigeningsbeschikking A-1 Bijlage 2 - Lijst te onteigenen onroerende zaken A-2 Bijlage 3 - Grondtekening met noordpijl A-4 Bijlage 4 - Projectie van de grondtekening op het bestemmingsplan A-5 Bijlage 5 - Zakelijke beschrijving van het onteigeningsplan A-6 Bijlage 6 - Raadsinformatiebrief
Stukken ter inzage	Ontwerp-onteigeningsbeschikking (bijlage 1) inclusief dit besluit en bijlagen 2 tot en met 6.
Informatie	Openbaar
Aanvullende verplichte publicatie	Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties en gemeenteloket



<b>Betrokken tijdens opstellen collegevoorstel</b>			
		datum	overeenstemming
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens	27-1-2025	Ja
Andere collegeleden	Wethouder Garnier	4-11-2024	Ja
Ondernemingsraad			
Lokaal Overleg			
Overig intern	MT Projecten en Vastgoed	29-10-2024	Ja

<b>Akkoord met voorliggend collegevoorstel</b>				
	datum	standaardroute	spoedroute	Vp route
Manager afdeling	30-01-2025	Fred Sijben		
Lid Directieteam				
Toetsgroep	3-2-2025	Iris Schols		
Gemeentesecretaris				
Portefeuillehouder Wethouder Bastiaens				

Collegevoorstel



### Samenvatting

Het college stemt in met de ontwerp-onteigeningsbeschikking voor de Bourgognestraat 28-28B en start de onteigeningsprocedure op. Verwerving van dit perceel is nodig voor de verwezenlijking van de nieuwe bestemming conform het onherroepelijke bestemmingsplan Palace Wyck e.o..

Van 17 februari 2025 tot en met 30 maart 2025 liggen de ontwerp-onteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken ter inzage. Belanghebbenden kunnen zienswijzen naar voren brengen.

### Beslispunten

1. In te stemmen met voorliggende ontwerp-onteigeningsbeschikking van Bourgognestraat 28-28B voor de realisatie van het onherroepelijke bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (per 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht).
2. In te stemmen met het opstarten van de onteigeningsprocedure door middel van het ter inzage leggen van de ontwerp-onteigeningsbeschikking voor zienswijzemogelijkheid door belanghebbenden.
3. In te stemmen om de portefeuillehouder te mandateren om de ontwerp-onteigeningsbeschikking aan belanghebbenden toe te zenden.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 februari 2025:

Conform.



## 1. Aanleiding

### *Huidige situatie*

In het centrumstadsdeel 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 in een slechte bouwkundige staat. Het gehele plangebied (zie onderstaande afbeelding met luchtfoto) ligt grofweg tussen de Lage Barakken, Bourgognestraat, Wycker Grachtstraat en de Wycker Brugstraat. Verder bestaat de huidige 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 in eigendom van de gemeente dateren overwegend uit het begin van de 20e 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.

Onderstaande luchtfoto geeft een beeld van de huidige situatie van het plangebied en omgeving:





### *Wens tot herontwikkeling*

Sinds het begin van deze eeuw wenst de gemeente het plangebied Palace (globaal omsloten door de 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 initiatiefnemer 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 over de herontwikkeling van de gronden van de voormalige bioscoop Cinema Palace en de aansluitende gronden die voor het merendeel in eigendom zijn van de gemeente. 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 en een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van dit programma. Daarnaast worden er (openbare) verbindingroutes gerealiseerd voor wandelen en fietsen. De gemeente is reeds langere tijd eigenaar van het overgrote deel van de gronden en panden binnen het plangebied. 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. Dit met uitzondering van de kenmerkende voorgevel van de voormalige bioscoop Cinema Palace, deze karakteristieke voorgevel blijft behouden als voorgevel van het nieuwe hotelgebouw. Ook het pand Bourgognestraat 28-28B, waarop deze onteigening betrekking heeft, behoort tot de te slopen panden.



### *Toekomstige invulling*

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft op 24 april 2018 ingestemd met het hotelconcept dat conform het haalbaarheidsonderzoek haalbaar en aanvullend is voor Maastricht. In 2021 is dit haalbaarheidsonderzoek geactualiseerd, hieruit blijkt dat er nog steeds voldoende marktruimte is voor de toevoeging van hotelkamers zoals genoemd in het hotelplan Palace. 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. De toe te voegen hotelkamers zijn reeds als harde plancapaciteit in het hotelbeleid opgenomen.

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 tijdelijk Omgevingsplan Maastricht) dat inmiddels – met de uitspraak van de Raad van State naar aanleiding van de ingediende beroepen - sinds 26 juni 2024 onherroepelijk is. De Raad van State heeft in haar uitspraak genoemd dat het aantal kamers die in de planregels van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. zijn opgenomen, de aantallen zijn waarop de haalbaarheidsstudie is gebaseerd.

Met betrekking tot de 7 stadsvilla's geldt dat het plangebied gelegen is in het (centrum)stedelijk woonmilieu. De sloop van de verouderde woningen en het realiseren van deze stadsvilla's met stadstuinen, gesitueerd aan een nieuwe verbindingroute van Wycker Grachtstraat naar Bourgognestraat en Lage Barakken en omgekeerd, levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat in dit deel van Wyck-Maastricht.

Hieronder de inrichtingsschets van de nieuwe situatie



*Onderhandelingen ten behoeve van minnelijke verwerving van het benodigde perceel  
Bourgognestraat 28-28B*

Binnen het plangebied is het merendeel van de gronden al in eigendom van de gemeente en de partij die de realisatie hiervan voor zijn rekening neemt. Eén perceel, dat eveneens nodig is voor de realisatie van het plan, is nog in eigendom van een derde. Vandaar dat verwerving/onteigening nodig is om het voorgenomen plan te realiseren.

Sinds 2011 probeert de gemeente in gesprek te komen met betreffende eigenaar en heeft ook toen al een eerste aanbieding tot verwerving van de onroerende zaak gedaan. Verwerving is nodig omdat het eerdergenoemde bestemmingsplan ter plaatse van Bourgognestraat 28-28B (kadastraal gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789, groot 297 m<sup>2</sup>) voorziet in een deel van bouwdeel 2 van het hotel (het bouwdeel met de hotelappartementen) en de daar achter gelegen stadsvilla, tuin, openbare straatjes en de ondergrondse parkeergarage en sluit daarmee de bestaande vorm van gebruik uit. Zie ook de inrichtingsschets hierboven en de bestemmingskaart met perceel Bourgognestraat 28-28B onder paragraaf 1 Noodzaak tot onteigening pag. 5.

Sinds 2019 is met de vertegenwoordiger/advocaat van de eigenaar over de verwerving van Bourgognestraat 28-28B contact geweest over de uitvoering van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (fysieke leefomgeving). Tevens is regelmatig contact geweest met één bewoonster van het pand.

In de eerdergenoemde uitspraak van 26 juni 2024 heeft de Raad van State in rechtsoverweging 32.4 geoordeeld dat met het wegbestemmen van de woning een algemeen belang is gediend



In overweging 32.4. staat letterlijk: “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 vervolg op eerdere aanbiedingen is eind juli 2024 nogmaals aan de eigenaar, een “aanbieding tot minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening” gedaan. Aan deze aanbieding ligt een taxatie ten grondslag, waarvoor de gemeente een externe deskundige heeft ingeschakeld. Hierop is een mondelinge reactie/tegenbod van de vertegenwoordiger/advocaat namens eigenaar ontvangen van 4 maal de hoogte van aanbieding 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.

#### *Vervallen onteigeningsbesluit (Onteigeningswet artikel 78) vanwege tijdsverloop*

Onder de oude Ontheigeningswet heeft de Kroon op verzoek van de gemeenteraad een Koninklijk Besluit tot onteigening genomen. 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 door de ingestelde beroepen was 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 hierin niet voorzag.

Door het nog steeds niet minnelijk kunnen verwerven en niet kunnen starten van de gerechtelijke onteigening is de eerdere planning (nieuwbouw in 2023 en oplevering in 2024) niet gehaald en is deze zeer zwaar onder druk te komen staan.

Daarom is het nodig de planning aan te passen aan de opnieuw te starten onteigeningsprocedure onder de vigeur van de sinds 1 januari 2024 geldende Omgevingswet.

Onder de Omgevingswet is het niet meer de Kroon die een perceel ter onteigening aanwijst, maar dient de gemeenteraad (bevoegd gezag) hiervoor een Ontheigeningsbeschikking te geven.

#### *Starten onteigeningsprocedure onder de nieuwe Omgevingswet*

Deze onteigeningsprocedure onder de Omgevingswet bestaat uit de volgende globale stappen:

1. het geven van een onteigeningsbeschikking door de gemeenteraad;





- a. De onteigeningsbeschikking bevat voorgeschreven gegevens, waaronder kadastrale aanduiding van de te onteigenen onroerende zaak, de naam van eigenaar en een beschrijving van het project waarvoor de grond benodigd is.
  - b. De onteigeningsbeschikking moet voldoen aan de criteria zoals bepaald in artikel 11.5 van de Omgevingswet om later voor bekrachtiging in aanmerking te komen. Deze vereisten zijn: onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie.
  - c. Als wettelijk vormvoorschrift bij de voorbereiding van de onteigeningsbeschikking geldt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd moet worden en dat terinzagelegging, publicatie en zienswijze mogelijk moet zijn voor wat betreft de ontwerp-onteigeningsbeschikking (bevoegdheid college).
  - d. Na afronding van de voorbereidingsprocedure moet vervolgens worden voldaan aan bekendmakings- en kennisgevingsvereisten van de onteigeningsbeschikking.
2. verzoek tot versneld bekrachtigen van die onteigeningsbeschikking door de bestuurlijk rechter (verwachte doorlooptijd 6 maanden). Versnelde afhandeling is mogelijk omdat het omgevingsplan onherroepelijk is en er onder de oude onteigeningswet al een Koninklijk Besluit is gegeven.
- Als de versnelde procedure niet wordt gehanteerd is de doorlooptijd langer dan 6 maanden. Omdat het nieuwe procedures betreft, zijn de doorlooptijden nog niet bekend.
- a. Belanghebbenden kunnen tijdens de gerechtelijke procedure bedenkingen inbrengen. De uitspraak van de bestuursrechter wordt ter inzage gelegd. Na uitspraak van de bestuursrechter hebben belanghebbenden de mogelijkheid om hoger beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
3. verzoek aan de civiele rechter om de schadeloosstelling vast te stellen;  
Betaling van de voorlopige schadeloosstelling hoeft niet te wachten op een uitspraak van de civiele rechter over de definitieve schadeloosstelling.
4. nadat de bestuurlijk rechter onherroepelijk uitspraak doet tot bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking én de voorlopige schadeloosstelling is uitbetaald wordt binnen twee maanden aan de notaris verzocht de onteigeningsakte te verlijden waardoor het eigendom overgaat op de onteigenaar.
- Uiteraard zal de gemeente intussen blijven proberen om met de eigenaar tot minnelijke overeenstemming te komen over de verwerving, waaraan de gemeente ook altijd de voorkeur heeft gegeven.



**De drie criteria als bedoeld in artikel 11.5 van de Omgevingswet:**

***Onteigeningsbelang***

Van onteigeningsbelang is sprake als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving, (onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer,) mogelijk is gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan.

In onderhavige situatie is sprake van het “onherroepelijke” bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (per 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht) dat het mogelijk maakt de ontwikkeling van een hotel (twee bouwdelen), zeven stadsvilla’s, een ondergrondse parkeergarage en een nieuwe verbindingroute te realiseren.

Het huidige gebruik van de onroerende zaak Bourgognestraat 28-28B als woning met bedrijfsruimte komt niet overeen met de beoogde ontwikkeling conform het onherroepelijke bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (per 1 januari 2024 tijdelijk onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht); daarmee is sprake van een onteigeningsbelang. 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 “.

***Noodzaak tot onteigening***

Voor de realisatie van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o (per 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht) is onteigening en vervolgens sloop van de onroerende zaak Bourgognestraat 28-28B nodig. Kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789, groot 297 m<sup>2</sup>. 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)



Collegevoorstel

Ondanks (herhaalde) pogingen van gemeentezijde, welke reeds terugvoeren tot 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 als ook een rappel op 7 januari 2025) zijn geactualiseerde biedingen gedaan en pogingen om tot overleg over verwerving te komen. Deze pogingen zullen gedurende het gehele onteigeningstraject worden voortgezet. Naar aanleiding van de eerdergenoemde mondelinge reactie op de biedingen is de gemeente er niet zeker van dat minnelijke overeenstemming bereikt kan worden.

Daarom wordt het geven van een onteigeningsbeschikking door de gemeenteraad en daarna de bekrachtiging hiervan door de bestuursrechter nodig geacht.

### **Planning en urgentie**

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 (thans onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht), is de planning zeer zwaar onder druk komen te staan. De gemeente is daarom 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; en
- Realisatie nieuwbouw van het complete plan is voorzien in 2027
- Oplevering 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 komen 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. Dit heeft nog steeds de voorkeur van de gemeente.

## 2. Context

Deze nota komt voort uit eerdere besluitvorming met betrekking tot de herontwikkeling van het plangebied Palace door het onherroepelijk bestemmingsplan Palace Wyck e.o. en het inmiddels verlopen Koninklijk Besluit tot onteigening onder de oude Onteigeningswet

- Collegebesluit april 2016 Intentieovereenkomst met ontwikkelaar 2Rocks.
- Collegebesluit Herontwikkeling Palace Wyck van 24 april 2018. 2018-12815 en 12817
- Raadsbesluit Verkoop Palace-locatie van 11 februari 2020 (anterieure koopovereenkomst). 2019-37142
- Raadsbesluit 20 april 2021 2021.07956 Vaststelling bestemmingsplan Palace Wyck e.o. alsmede verzoek aan Kroon tot aanwijzing onroerende zaak ter onteigening
- Koninklijk Besluit tot onteigening van betreffend perceel Bourgognestraat 28-28B op 16 februari 2022 met een geldigheidsduur van 2 jaar, inmiddels vervallen per 15 februari 2024.
- Raadsbesluit 28 februari 2023 2023.00334 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Palace Wyck e.o. ("herstelbesluit")
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State 26 juni 2024 Onherroepelijk en rechtens onaantastbaar bestemmingsplan Palace Wyck e.o..

## 3. Gewenste situatie

De gemeente wenst het verouderde gebied Palace te herontwikkelen middels de realisatie van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (thans onderdeel van het Omgevingsplan Maastricht) en daarmee de verwezenlijking van de fysieke leefomgeving.



Deze ontwikkeling houdt in: de bouw van een hotel (bestaande uit een gebouw aan de Lage Barakken en een hoekgebouw aan de Lage Barakken/Bourgognestraat) met 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen, zeven stadsvilla's met tuin en een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van dit programma. Daarnaast worden er (openbare) verbindingroutes gerealiseerd. Voor de herontwikkeling wordt de aanwezige bebouwing, bestaande uit acht woningen, inclusief Bourgognestraat 28-28B, 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.

Bij voorkeur wil de gemeente tot een minnelijke overeenstemming komen met de belanghebbenden over de verwerving van Bourgognestraat 28-28B. Echter dit is vooralsnog niet mogelijk gebleken.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Nu niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

In het plan is voorzien in realisatie van openbare verbindingroutes in de vorm van nieuwe straatjes met binnenstadbestrating, kenmerkend voor de binnenstad.

#### **6. Personeel en organisatie**

Nu niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Nu niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

De grondexploitatie is, gelijktijdig met het bestemmingsplan, op 21 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De grondexploitatie vindt plaats door en voor rekening en risico van de gemeente. De afgelopen jaren is er een tekort ontstaan onder andere vanwege planvertraging (beroepsprocedure) en toename van kosten als gevolg van hogere loon- en prijsstijgingen. Voor het tekort heeft uw raad inmiddels een voorziening getroffen van € 395.000,- (jaarrekening 2023). In deze gemeentelijke grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten van onteigening van Bourgognestraat 28-28B.

#### **9. Aanbestedingen**

Nu niet van toepassing.



## 10. Participatie tot heden

Sinds 2011 probeert de gemeente in gesprek te komen met eigenaar en zijn er diverse biedingen gedaan. Sinds 2019 zijn gesprekken gevoerd met de vertegenwoordiger/advocaat van de eigenaar, over de minnelijke verwerving van Bourgognestraat 28-28B voor de uitvoering van het bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht) en daarmee de verwezenlijking van de fysieke leefomgeving. Ook is in die tijd regelmatig contact geweest met één van de bewoners.

De pogingen om in gesprek te komen met de belanghebbenden worden voortgezet om alsnog tot minnelijke verwerving te kunnen komen.

## 11. Voorstel

1. In te stemmen met voorliggende ontwerp-onteigeningsbeschikking van Bourgognestraat 28-28B voor de realisatie van het onherroepelijke bestemmingsplan Palace Wyck e.o. (per 1 januari 2024 onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht).
2. In te stemmen met het opstarten van de onteigeningsprocedure door middel van het ter inzage leggen van de ontwerp-onteigeningsbeschikking voor zienswijzemogelijkheid door belanghebbenden.
3. In te stemmen om de portefeuillehouder te mandateren om de ontwerp-onteigeningsbeschikking aan belanghebbenden toe te zenden.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zoals reeds gemeld in dit voorstel wordt middels de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb het geven van de onteigeningsbeschikking door de gemeenteraad voorbereid door het college. Dit door terinzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking gedurende 6 weken en daarmee van 17 februari 2025 tot en met 30 maart 2025 en kennisgeving daarvan zodat belanghebbenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen.

Daarna zal het college in mei 2025 de onteigeningsbeschikking en zienswijzennota vaststellen en aan de gemeenteraad voorstellen om in mei 2025 de onteigeningsbeschikking te geven. Vervolgens zal aansluitend aan de bestuursrechter worden verzocht de onteigeningsbeschikking (versneld) te bekrachtigen en aan de civiele rechter worden verzocht om de schadeloosstelling vast te stellen. Tegen de door de gemeenteraad gegeven onteigeningsbeschikking kunnen belanghebbenden binnen 6 weken schriftelijk bedenkingen indienen bij de rechtbank. Daarna dient de gemeenteraad te



reageren op de bedenkingen. De bestuursrechter heeft de mogelijkheid om de zaak vereenvoudigd af te wikkelen of heeft de mogelijkheid om belanghebbenden schriftelijk te laten repliceren en de gemeenteraad te laten dupliceren waarna een zitting plaats vindt.

Indien geen bedenkingen door belanghebbenden worden ingediend doet de rechtbank binnen 6 maanden, na afloop van de termijn voor het inbrengen van bedenkingen, uitspraak op het verzoek tot bekrachtiging. Deze 6 maanden zijn een termijn van orde en hiervan kan worden afgeweken. De procedure van repliek en dupliek zal een langere doorlooptijd vergen dan 6 maanden.

Nadat de onteigeningsbeschikking onherroepelijk is én de voorlopige schadeloosstelling is betaald kan aan de notaris worden verzocht de akte te verlijden waarna het eigendom overkomt naar de gemeente.

### **13. Communicatie**

Dit besluit wordt bekendgemaakt door plaatsing op de openbare besluitenlijst.

Belanghebbenden ontvangen kennisgevingen van het voornemen tot het geven van de ontwerp-onteigeningsbeschikking en worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar voren te brengen. Tevens wordt de terinzagelegging gepubliceerd conform de regels van de Openbare uniforme voorbereidingsprocedure onder afdeling 3.4 van de Awb.

De raad wordt middels bijgaande Raadsinformatiebrief geïnformeerd.