



Samenvatting

Het college van B&W stemt in met de intentieovereenkomst voor het plangebied Palace in Wyck. In de overeenkomst is een stappenplan opgenomen voor de verdere ontwikkeling van de locatie Palace. De ontwikkeling omvat een hotel, hotelappartementen, stadsvilla's en een ondergrondse parkeergarage. Na realisering van het plan komt er een einde aan jarenlange leegstand van deze locatie in Wyck.

Beslispunten

1. Instemmen met de voorliggende intentieovereenkomst Palace d.d. 30-4-2015;
2. Instemmen met de overdracht van de planontwikkeling van Hooge Raedt Asset Management BV naar 2Rocks Development BV;
3. Kennisnemen van het aangepast plan/programma Palace.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 18 maart 2016:

Conform.



1. Aanleiding

Sinds geruime tijd wenst de gemeente het plangebied Palace (globaal omsloten door de Wycker Brugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat) te ontwikkelen en is hierover in overleg met initiatiefnemer Hooge Raedt Asset Management BV (HRAM). 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 HRAM 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 HRAM tot ontwikkeling van de Palace locatie wil overgaan. In 2013 heeft HRAM een verzoek tot planaanpassing gedaan, o.a. van woon- naar hotelappartementen en van een 2- naar een 1-laagse parkeergarage. Het in 2008 door Architect Wiel Arets opgesteld stedenbouwkundig plan is in enige mate geactualiseerd, maar dient nog altijd als basis.

Omdat er inmiddels sprake is van andere omstandigheden (onder andere het stedelijk programma), maar vooral om na jaren van overleg daadwerkelijk tot ontwikkeling en realisatie te komen, is in overleg met de initiatiefnemer een overeenkomst opgesteld. Wezenlijke afspraken binnen deze overeenkomst zijn een 'stappenplan' met daaraan gekoppeld maximale termijnen, een duidelijke taakverdeling en afspraken over de kostenvergoeding aan de gemeente. Na een lange periode van overleg heeft de initiatiefnemer inmiddels bevestigd akkoord te zijn met de overeenkomst Palace d.d. 30-4-2015. Het is de bedoeling om middels het in de overeenkomst afgesproken 'stappenplan' het vervolgproces op te pakken. Op deze manier wordt stap voor stap toegewerkt naar de benodigde bestemmingsplanwijziging en uiteindelijk realisatie. Met andere woorden, er is sprake van een aangepast plan/programma waarvoor nieuwe afspraken zijn gemaakt, welke zijn vastgelegd in de voorliggende intentieovereenkomst.

Naast het verzoek tot planaanpassing heeft HRAM tevens om toestemming gevraagd voor de overdracht van de planontwikkeling van HRAM naar 2Rocks Development BV (2Rocks).

2. Context

Het plan Palace 'raakt' meerdere vastgestelde beleidskaders. Het bestemmingsplan "Sint Maartenspoort/Wyck, raadsbesluit "Herijking aanpak leefkwaliteit Wyck", de stedelijke programmering en het in 2009 vastgesteld en onlangs herijkt Hotelbeleid.

3. Gewenste situatie

3.1

Omdat herontwikkeling en daarmee upgrading van het plangebied Palace vanuit de gemeente wordt toegejuicht, lijkt de voorliggende overeenkomst een prima middel om eindelijk tot de gewenste



herontwikkeling te komen. Van het voorliggend programma passen het hotel en de hotelappartementen niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. De bouw van de woningen past weliswaar wel binnen deze kaders, maar hiervoor geldt een zogenaamde uitwerkingsverplichting. Daarom ligt het in de rede om een herziening van het bestemmingsplan door te voeren voor de gehele ontwikkeling van het plangebied. Het realiseren van een hotel met hotelappartementen alsmede de woningen dient te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, als gevolg waarvan het plan zal worden onderbouwd aan de hand van de Ladder duurzame verstedelijking. Een en ander zal nader worden uitgewerkt en onderbouwd in het nog op te stellen bestemmingsplan. Onderstaand wordt op hoofdlijnen en per onderdeel ingegaan op het voorliggende programma in relatie tot het gemeentelijk beleid .

Wonen

De eerder geplande 30 woonappartementen zijn vervangen door 42 hotelappartementen (van kleinere omvang) welke als onderdeel van het hotel zullen worden geëxploiteerd. Zie nadere toelichting onderdeel, Hotel en hotelappartementen.

Binnen het plangebied worden 7 vrijstaande grondgebonden stadsvilla's in 2 en 3 lagen gerealiseerd, met de mogelijkheid om 1 villa om te zetten naar wellness als onderdeel van het hotelconcept. De woonfunctie past binnen het vigerend bestemmingsplan en met deze woningen is rekening gehouden bij de stedelijke programmering. Er worden overigens 8 bestaande woningen gesloopt. Met enkele bewoners van de Bourgognestraat is discussie ontstaan over de situering en architectuur van twee aan hun achtertuin grenzende stadsvilla's. Middels overleg, onder andere met architect Wiel Arets en de stedenbouwkundige vanuit de gemeente, heeft dit inmiddels tot een oplossingsrichting geleid. De nadere uitwerking van dit (discussie)punt komt aan de orde bij de vervolgstap om van schets- naar definitieve ontwerpen voor de gebouwen te komen.

Hotel en hotelappartementen

Het 'oude' plan (2008), op de plek van de voormalige cinema Palace aan de Lage Barakken in Wyck, ging uit van een hotel met 97 kamers. Het plan dat nu voorligt, betreft een hotel in het luxe segment met 72 kamers in 3 lagen met kap waarbij de voorgevel van de voormalige Palace-bioscoop behouden blijft. Daarnaast heeft de initiatiefnemer het verzoek gedaan om de 30 woonappartementen te laten vervallen en deze te vervangen door 42 hotelappartementen. De hotelappartementen, gelegen op de hoek Lage Barakken/ Bourgognestraat, zijn appartementen met hotelservice die zowel bestemd zijn voor een verblijf tot vier weken als voor een verblijf vanaf vier weken tot maximaal een jaar. Omdat de hotelappartementen onderdeel uitmaken van het hotelconcept is de initiatiefnemer meegegeven dat een extern haalbaarheidsonderzoek moet



aantonen dat dit van meerwaarde is conform de Hotelnota. Dit betreft de stappen 2 en 3 van het 'stappenplan', zie paragraaf 3.2. Insteek is overigens het exploiteren van het hotel en de hotelappartementen door één hotelexploitant.

Omdat de hotelappartementen onderdeel uitmaken van het hotelconcept, wordt overwogen zowel het hotel als de hotelappartementen als Hotel te bestemmen. Uitgaande van de hotelbestemming, dienen ook de hotelappartementen te voldoen aan de (brandveiligheids)eisen die gelden voor hotelkamers. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Voordat de items bestemmingsplan en omgevingsvergunning aan de orde komen, dient er echter nog een belangrijke stap genomen te worden. Namelijk het onderzoek en de toets of het hotel en de hotelappartementen, past binnen de eerder gemaakte afspraken over een hotel op deze locatie én het vigerend hotelbeleid. Dit betreft een wezenlijke stap in het 'stappenplan'. Na ondertekening van de overeenkomst komt dit snel aan de orde. Over de uitkomsten en het vervolg wordt uw college en de raad geïnformeerd, zie paragraaf communicatie.

Parkeren

Voor een 4 sterren hotel op deze locatie geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per kamer, voor de stadsvilla's geldt 1,9 parkeerplaats per woning. Het nu voorliggend plan voorziet in een 1-laagse parkeergarage met 110 parkeerplaatsen. Met het voorliggend programma leidt dit tot een tekort van 17 parkeerplaatsen. Om dit op te lossen heeft de initiatiefnemer aangegeven het tekort aan parkeerplaatsen te willen afkopen middels een bijdrage in het Parkeerfonds en/of in combinatie met het sluiten van een meerjaren huurovereenkomst voor parkeerplaatsen in de buurt. Deze oplossing past binnen de beleidskaders parkeren en zal te zijner tijd, als onderdeel van de nog af te sluiten anterieure overeenkomst, verder worden geconcretiseerd.

Het plan 2008 ging uit van een 2-laagse parkeergarage met daarin opgenomen 55 parkeerplaatsen ter compensatie van het autoluw(er) maken van Wyck. Om tot een haalbaar plan te komen, is eind 2013 besloten de voorwaarde om binnen het plan Palace 55 extra parkeerplaatsen te realiseren, los te laten. Dat neemt overigens niet weg dat de doelstelling om de Wyckerbrugstraat autovrij te maken onverminderd van kracht blijft.

Tijdens de raadscommissies Stadsbeheer, Mobiliteit en Milieu en Stadsontwikkeling is ingestemd om het vergroten van de aantrekkelijkheid van Wyck meer gefaseerd aan te pakken (voorstel 'kwaliteitsimpuls Wyck') waarbij de directe koppeling met het plan Palace is losgelaten. Belangrijk onderdeel van de aanpak 'kwaliteitsimpuls Wyck' is vermindering van de verkeersoverlast. In dat kader wordt nu meer vanuit kwaliteitsverbetering op bepaalde plekken geredeneerd en middels een geleidelijker proces. Inmiddels zijn bepaalde items via werkgroepverband (samen met bewoners en ondernemers) opgepakt. Op dit moment betreft dit de werkgroepen: inrichting Stationsstraat, schonere bevoorrading winkels en horeca (laden en lossen) en knelpunten parkeren. De inrichting



van de Wycker Brugstraat volgt hierop, te starten met een studie en overleg met alle betrokken partijen. Zodra de herinrichting Stationsstraat in uitvoering is, komt dit op de agenda. Volgens planning najaar 2016.

Openbare Ruimte

De openbare ruimte bestaat voornamelijk uit nieuwe voetgangersroutes, onder andere een verbinding tussen de Lage Barakken en de Wycker Grachtstraat. Het is de bedoeling om met de bestrating en straatverlichting aan te sluiten bij de binnenstedelijke Maastrichtse sfeer. De mogelijkheid om in dit stuk van de Lage Barakken klinkerbestrating aan te leggen (i.p.v. asfalt) wordt onderzocht.

Stedelijke programmering

Het nu voorliggend plan met 72 hotelkamers, 42 hotelappartementen (als onderdeel van het hotelconcept) en 7 stadsvilla's heeft in het kader van het stedelijk programma de voorkeur ten opzichte van het 'oude' plan met 97 hotelkamers, 30 woonappartementen en 8 stadsvilla's.

3.2

De intentieovereenkomst

Het doel van de intentieovereenkomst is te komen tot een ontwerp van de opstallen binnen het Exploitatiegebied dat als plan door de Welstandscommissie is beoordeeld en goedgekeurd. Vervolgens zal de (financiële) haalbaarheid van het ontwerp door beide partijen worden vastgesteld binnen de opgenomen planning. Wanneer beide partijen het plan definitief haalbaar achten, kan de anterieure overeenkomst opgesteld en getekend worden. Deze getekende overeenkomst zal vervolgens met het ontwerpbestemmingsplan aan uw College ter goedkeuring worden aangeboden. In de nu voorliggende overeenkomst zijn 12 stappen benoemd die genomen moeten worden om van intentie- naar anterieure overeenkomst te komen. Gezien de lange tijd die partijen nodig hebben gehad om tot overeenstemming te komen, is er voor gekozen om een strikte planning op te nemen. De overeenkomst geeft in artikel 10 een verlengingsmogelijkheid onder voorwaarden. Uiteraard is het mogelijk om bepaalde stappen parallel te laten lopen, waardoor versnelling mogelijk is. Schematisch weergegeven betreft het de volgende stappen:

Afkortingen hebben de volgende betekenis:

SO=Schetsontwerp; VO=voorlopig ontwerp; DO=definitief ontwerp; grex=grondexploitatie; def.=definitief; M=eigenaar Palace bioscoop ;



Stap 1	Haalbaarheidsonderzoek onteigening laatste woonperceel in plangebied	Actie Gemeente	Max 2 wkn
Stap 2	Onderzoek haalbaarheid hotel	Besluit/actie 2Rocks	Max 8 wkn
Stap 3	Vaststelling exploitatiegebied en toets haalbaarheidsonderzoek hotel	Besluit/actie Gemeente	Max 4 wkn
Stap 4	Finaliseren SO opstellen binnen exploitatiegebied	Besluit/actie 2Rocks	Max 4 wkn
Stap 5	Finaliseren SO openbare ruimte binnen exploitatiegebied. Informeel overleg SO opstellen met de Welstandscommissie. Toets SO opstellen aan gemeentelijk beleid (incl. hotelbeleid), stedenbouw	Actie Gemeente Besluit Gemeente (B&W)	Max 6 wkn
Stap 6	Uitwerken VO opstellen, uitwerken VO openbare ruimte, actualisering taxatie, indienen initiatief plan Welstand	Actie resp. 2Rocks, Gemeente, Gemeente&2Rocks	Max 4 wkn
Stap 7	Welstandsbehandeling	Gemeente&2Rocks	Max 8 wkn
Stap 8	Eventueel bijstelling taxatie en grex op basis van goedgekeurd initiatief plan	Actie Gemeente	Max 4 wkn
Stap 9	Bevestiging levering eigendom M aan 2Rocks in plangebied, DO opstellen, voorlopig besluit haalbaarheid plan.	Besluit/actie 2Rocks	Max 4 wkn
Stap 10	Opstellen anterieure overeenkomst, DO openbare ruimte, def. grex en ontwerp BP	Actie Gemeente	Max 8 wkn
Stap 11	Ondertekening anterieure overeenkomst	Gemeente&2Rocks	Max 4 wkn
Stap 12	Anterieure overeenkomst en ontwerp BP voorleggen aan college van B&W	Actie Gemeente	Max 4 wkn

3.3

Van HRAM naar 2Rocks

In uw besluit d.d. 24 oktober 2008 heeft u Hooge Raedt Asset Management BV aanvaard als partij. Hooge Raedt heeft de gemeente verzocht akkoord te gaan met ontwikkeling van het plan Palace door 2 Rocks Development BV. 2 Rocks verkrijgt hiermee het recht om, na schriftelijke toestemming



van de gemeente en na de ondertekening van de anterieure overeenkomst, deze aan een derde partij over te dragen of de grondlevering door de gemeente aan deze derde te laten plaatsvinden. Gezien de gewenste grondlevering wordt in de anterieure overeenkomst extra aandacht besteed aan de door de ontwikkelaar af te geven garanties en zal tevens een exploitatieplan worden voorbereid. Gezien het voorgaande bestaat geen bezwaar tegen het innemen van 2Rocks van de plaats van Hooge Raedt Asset Management BV.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De initiatiefnemer van het plan streeft zowel op fysiek gebied (o.a. door hergebruik en toepassen van duurzame materialen) als voor het concept een stap verder te gaan dan de wet- en regelgeving op dit gebied vereist. Voor het hotelconcept is het bijvoorbeeld de bedoeling om de 'Green Key' certificering te behalen. Green Key is het internationale keurmerk voor duurzame bedrijven in de recreatie- en vrijetijdsbranche en zakelijk markt. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt dit verder geconcretiseerd.

5. Effect op de openbare ruimte

In deze fase nog niet aan de orde. In het vervolgproces komt de inrichting en het toekomstig beheer van de nieuwe openbare ruimte, onder andere met nieuwe voetgangersroutes, aan de orde.

6. Personeel en organisatie

In de nu voorliggende overeenkomst is opgenomen dat de voorbereidingskosten voor deze fase (alle werkzaamheden, onderzoeken en procedures tot ondertekening anterieure overeenkomst) met de initiatiefnemer worden verrekend. Zie afspraken in artikel 11 van de overeenkomst.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Het kostenverhaal vindt in twee fasen plaats: een deel in de intentieovereenkomst en een deel via de anterieure overeenkomst. Op basis van de plankostenscan is een bedrag van € 106.595,- vastgesteld voor de fase tot de ondertekening van de anterieure overeenkomst. Dit bedrag zal in drie termijnen worden betaald.

De plankostenscan die voornamelijk betrekking heeft op onderzoeken en ambtelijke betrokkenheid, maakt onderdeel uit van de meeromvattende Grondexploitatieberekening waarin ook andere posten zoals bijvoorbeeld de onteigeningsprocedure en het bouwrijp maken zijn opgenomen.



In verband met de door de gemeente gewenste zekerheid dat het plan conform afspraak wordt gerealiseerd en als “back up” voor de onteigening, zal naast de anterieure overeenkomst te zijner tijd ook een exploitatieplan worden opgesteld. De ontwikkelaar heeft daar geen last van; de afspraken neergelegd in de anterieure overeenkomst zullen prevaleren.

9. Aanbestedingen

In deze fase niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De planaanpassing en wijze van aanpak (het stappenplan) is besproken met de ondernemersvereniging en het Buurtplatform in Wyck. Tijdens het vervolgproces zal de communicatie met belanghebbenden en omwonenden worden geïntensiveerd. In paragraaf 13 is aangegeven hoe het communicatietraject verder verloopt.

11. Voorstel

Uw college wordt voorgesteld akkoord te gaan met de volgende beslispunten.

1. Instemmen met de voorliggende intentieovereenkomst Palace d.d. 30-4-2015;
2. Instemmen met de overdracht van de planontwikkeling van Hooge Raedt Asset Management BV naar 2Rocks Development BV;
3. Kennisnemen van het aangepast plan/programma Palace.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na definitieve ondertekening van de overeenkomst, gaat het ‘stappenplan’ in werking. Om vanaf dat moment voortgang in het proces te behouden worden, waar mogelijk, taken parallel opgepakt.

Wezenlijk in het stappenplan is het aantonen van de haalbaarheid van het hotel inclusief de hotelappartementen. Zodra deze stap is genomen, kan worden gewerkt aan de definitieve ontwerpen van de nieuwe gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Aansluitend kan de gemeentelijke grondexploitatieberekening definitief worden gemaakt en de anterieure overeenkomst en het ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld. Zonder tegenslag en/of onverwachte zaken, moet het mogelijk zijn om het stappenplan binnen een jaar te doorlopen. Aansluitend volgt de bestemmingsplan procedure en wordt het bouw- en woonrijp maken van het gebied verder voorbereid. Start realisatie is dan in de loop van 2017 aan de orde.



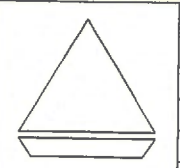
Beleid en Ontwikkeling - Vastgoed-Informatie - Gemeente Maastricht



PLAN PALACE-LOCATIE MAASTRICHT

— = KADASTRALE BELIJNING

— = EXPLOITATIEGREN



parool	datum
J.L.	13-11-13
D.B.	29-06-'15

schaal 1:500	bijbehorende tekening	vervangt nr.	tekening nr. Ldc-693B
--------------	-----------------------	--------------	--------------------------



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Herontwikkeling Palace Wyck

DATUM
15 maart 2016
Verzonden: 18-03-2016

BIJLAGEN
—

BEHANDELD DOOR
PCM (Peter) Rongen

TELEFOONNUMMER
043 350 4663

ONZE REFERENTIE
2016-09235

E-MAILADRES
peter.rongen@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
—

Geachte raadsleden,

Sinds geruime tijd wenst de gemeente het plangebied Palace (globaal omsloten door de Wycker Brugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat) te ontwikkelen en is hierover in overleg met initiatiefnemer Hooge Raedt Asset Management BV (HRAM).

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 HRAM een optierecht tot koop verworven van de voormalige bioscoop Palace en aanpalende panden. Reeds in 2008 heeft de gemeente de kaders afgegeven waarbinnen het met HRAM tot ontwikkeling van de Palace locatie wil overgaan. Omdat het plan 2008 uiteindelijk niet haalbaar bleek, heeft HRAM in 2013 een verzoek tot planaanpassing gedaan. Het in 2008 door Architect Wiel Arets opgesteld stedenbouwkundig plan, als ook het realiseren van een nieuw hotel en een aantal stadsvilla's is hierbij nog altijd het uitgangspunt. De aanpassing zit met name in het realiseren van een 1-laagse in plaats van een 2-laagse ondergrondse parkeergarage en de overstap van woon- naar hotelappartementen als onderdeel van het hotelconcept.

Om na jaren van overleg uiteindelijk tot ontwikkeling te komen, is in overleg met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst opgesteld. Een 'stappenplan' met daaraan gekoppeld maximale termijnen en een duidelijke taakverdeling tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn de meest wezenlijke afspraken in deze overeenkomst. Na een lange periode van overleg heeft de initiatiefnemer inmiddels bevestigd akkoord te zijn met de overeenkomst. Nu ook het college hiermee heeft ingestemd, is de weg vrij om het 'stappenplan' ten uitvoering te brengen en zodoende stap voor stap tot bestemmingsplanwijziging en uiteindelijk realisatie te komen. Samengevat kunnen we stellen, er is sprake van een aangepast plan waarvoor nieuwe afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst.

Met de nu gemaakte afspraken ben ik ervan overtuigd dat er een goede basis ligt om tot ontwikkeling te komen. Voor alle duidelijkheid wil ik wel stellen, dat de overeenkomst weliswaar een goede stap in de richting is, maar er op korte termijn geen bouwactiviteiten te verwachten zijn. Als eerste volgen de afgesproken stappen, met uiteindelijk een voorstel tot bestemmingsplanwijziging dat te zijner tijd aan u zal worden voorgelegd.

Raadsinformatiebrieven



DATUM
15 maart 2016

Het is de bedoeling om zowel u als raad, maar ook de omwonenden en belanghebbenden te informeren en betrekken bij de meest wezenlijke stappen. Denk hierbij met name aan de haalbaarheid van het hotelconcept (onderzoek en toetsing of het hotel past binnen de eerder afgesproken kaders en het hotelbeleid), maar ook het proces van schets- tot definitief ontwerp van de gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Zodra deze items aan de orde zijn, wordt u hierin meegenomen.

Naast het verzoek om planaanpassing heeft HRAM tevens verzocht om de planontwikkeling over te dragen aan 2Rocks Development BV. Na een screening en het voornemen om zekerheidsstellingen c.q. garanties in te bouwen in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst (laatste stap in het stappenplan) is door het college besloten in te stemmen met dit verzoek.

Ik ga ervan uit dat u middels deze brief vooralsnog voldoende bent geïnformeerd over de locatie Palace en hoop vooral op voortvarendheid in de te nemen stappen. Ik houd u op de hoogte.

Hoogachtend,

Gerda van Grootheest,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

Raadsinformatiebrieven