



Samenvatting

In vervolg op de in april 2016 gesloten intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer (2Rocks) van het plan Palace, stemt het college van B&W in met het voorliggend hotelconcept 'Maastricht Cinema Palace', met de financiële voorwaarden voor de beoogde grondtransactie en met het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan als eerstvolgende stap om tot ontwikkeling van deze locatie te komen. De ontwikkeling omvat een hotel, hotelappartementen, stadsvilla's en een ondergrondse parkeergarage. Na realisering komt er een einde aan jarenlange leegstand van deze locatie in Wyck.

Beslispunten

1. Instemmen met het voorliggende hotelconcept 'Maastricht Cinema Palace' met 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen;
2. Instemmen met de financiële voorwaarden voor de beoogde grondtransactie tussen gemeente en initiatiefnemer 2Rocks;
3. Instemmen met het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling locatie Palace;
4. Kennisnemen van het definitieve plan/programma Palace met 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen, 7 stadsvilla's en een 1-laagse ondergrondse parkeergarage met 142 parkeerplaatsen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 april 2018:

Conform.



1. Aanleiding

Sinds geruime tijd wenst de gemeente het plangebied Palace in Wyck te ontwikkelen en is hierover in overleg met initiatiefnemer 2Rocks. Gemeente is eigenaar van het merendeel van de percelen binnen het plangebied. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer bij ontwikkeling de gemeentelijke percelen verwerft. De initiatiefnemer heeft een optierecht tot koop verworven bij de eigenaren van de voormalige bioscoop Palace, gelegen aan de Lage Barakken.

Om na jaren van overleg daadwerkelijk tot ontwikkeling te komen, is in april 2016 met 2Rocks een intentieovereenkomst gesloten, met daarin onder andere een stappenplan en afspraken over de kostenvergoeding aan de gemeente. Het heeft meer tijd gevraagd, maar ondertussen zijn dusdanig wezenlijke 'stappen' genomen, waardoor de weg vrij is om de benodigde bestemmingsplanwijziging op te pakken en uiteindelijk tot realisatie te komen.

2. Context

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

3. Gewenste situatie

De herontwikkeling en daarmee upgradering van het plangebied Palace wordt vanuit de gemeente toegejuicht. Van het voorliggend programma passen het hotel en de hotelappartementen niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. De bouw van de stadsvilla's 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 het hotel met hotelappartementen alsmede de woningen dient te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. In het nog op te stellen bestemmingsplan zullen diverse aspecten nader worden uitgewerkt en onderbouwd.

Onderstaand wordt op hoofdlijn en per onderdeel ingegaan op het voorliggende programma in relatie tot het gemeentelijk beleid.

Wonen

Binnen het plangebied worden 7 vrijstaande grondgebonden stadsvilla's in 2 en 3 lagen gerealiseerd. De woonfunctie past binnen het vigerende bestemmingsplan en met deze woningen is rekening gehouden bij de stedelijke programmering. Er worden overigens 8 bestaande woningen gesloopt.



Hotel en hotelappartementen

Het oude plan, op de plek van de voormalige cinema Palace aan de Lage Barakken, ging uit van een hotel met 97 kamers. Het plan dat nu voorligt, betreft een hotel in het luxe segment met 69 kamers in 3 lagen met kap waarbij de voorgevel van de voormalige Palace-bioscoop behouden blijft. Op de hoek Lage Barakken/Bourgognestraat worden 24 hotelkamers en 45 hotelappartementen gerealiseerd. De hotelappartementen 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. De hotelkamers en hotelappartementen zijn beiden onderdeel van het totaalconcept Palace, dat door één gerenommeerde hotelexploitant zal worden geëxploiteerd.

Insteek is zowel de hotelappartementen als de hotelkamers als Hotel te bestemmen. Hierdoor dienen ook de hotelappartementen te voldoen aan de (brandveiligheids)eisen die gelden voor hotelkamers. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

Ondanks de eerdere bestuurlijke toezegging voor 97 hotelkamers voor de locatie Palace, heeft de initiatiefnemer er voor gekozen het gehele concept op haalbaarheid te laten toetsen. Dit omdat er sprake is van onderlinge versterking en samenhang tussen de onderdelen van dit concept. De haalbaarheidsstudie hotel 'Maastricht Cinema Palace', rapport d.d. 12-3-2018 is getoetst aan het Hotelbeleid, met een positieve beoordeling als uitkomst. Bureau ZKA heeft het hotelconcept Palace beoordeeld als haalbaar en aanvullend voor Maastricht. In het stappenplan, zoals opgenomen in de intentieovereenkomst april 2016, is de haalbaarheidstoets één van de wezenlijke stappen om tot vervolg en uiteindelijk tot realisatie te komen. Het vervolgproces komt aan de orde bij paragraaf 12. In de haalbaarheidsstudie is onder andere toegelicht dat hotel 'Maastricht Cinema Palace' de vereiste additionele vraag genereert. De additionele vraag voor de hotelkamers en de hotelappartementen voldoet aan de gemeentelijke eisen door de combinatie van het internationale loyaltyprogramma, internationale marketing en reserveringssysteem van de betreffende (wereldwijde) keten. Ervaringen elders van deze keten toont zelfs aan dat een substantieel deel van de overnachtingen via een loyaltyprogramma van deze keten plaatsvindt. Dit is eveneens onderbouwd door middel van een consultatie van betrokken marktpartijen. Met deze inzichten als uitgangspunt is de additionele vraag positief beoordeeld. Afspraken over de toekomstige exploitatie/exploitant zullen in de nog op te stellen anterieure overeenkomst nader worden geconcretiseerd om te voorzien dat de 'getoetste' keten ook daadwerkelijk het concept gaat uitvoeren.



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 voorliggend plan voorziet in een 1-laagse parkeergarage met 142 parkeerplaatsen. Met het voorliggend programma leidt dit tot een tekort van 9 parkeerplaatsen. Om dit (marginale tekort) op te lossen heeft de initiatiefnemer aangegeven het tekort aan parkeerplaatsen zo nodig te willen afkopen middels een bijdrage in het mobiliteitsfonds. Deze oplossing past binnen de beleidskaders parkeren en zal, als onderdeel van de nog op te stellen anterieure overeenkomst, verder worden geconcretiseerd. De hotelexploitant verwacht overigens op deze locatie aanzienlijk minder parkeerplaatsen nodig te hebben dan 1 parkeerplaats per kamer. Geadviseerd wordt de gestelde parkeernorm aan te houden en de bezetting te zijner tijd af te wachten. Indien inderdaad blijkt dat een deel van de parkeergarage structureel leeg staat, dan kan eventueel naar 'maatwerk' worden gezocht voor andere doelgroepen in dit (drukke) stadsdeel.

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 (entree hotel) klinkerbestrating aan te leggen, in plaats van asfalt, wordt onderzocht.

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 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 zakelijke markt. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt dit verder geconcretiseerd en te zijner tijd aan uw college voorgelegd.

5. Effect op de openbare ruimte

In deze fase nog niet aan de orde. In het vervolgproces komt de inrichting en het toekomstige beheer van de nieuwe openbare ruimte aan de orde.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing



7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd via gronduitgifte van bouwrijpe grond. Voor een nadere uitwerking van het onderdeel financiën wordt verwezen naar de betreffende vertrouwelijke bijlage.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De ondernemersvereniging en het Buurtplatform Wyck zijn op de hoogte van het bouwprogramma en het proces dat in gang is gezet om uiteindelijk tot realisatie en upgrading van dit gebied te komen. Tijdens het vervolgproces (bestemmingsplan procedure) 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 het voorliggende hotelconcept 'Maastricht Cinema Palace' met 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen;
2. Instemmen met de financiële voorwaarden voor de beoogde grondtransactie tussen gemeente en initiatiefnemer 2Rocks;
3. Instemmen met het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling locatie Palace;
4. Kennisnemen van het definitieve plan/programma Palace met 93 hotelkamers en 45 hotelappartementen, 7 stadsvilla's en een 1-laagse ondergrondse parkeergarage met 142 parkeerplaatsen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na akkoord van uw college wordt het vervolgproces direct opgepakt. De meest wezenlijke stap hierin is het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan, waaraan de anterieure overeenkomst / gronduitgifte overeenkomst gekoppeld wordt. Aansluitend wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming in procedure gebracht naar de gemeenteraad en wordt de grondexploitatie ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de definitieve



ontwerpen (welstand akkoord) van de nieuwe gebouwen en openbare ruimte. Omdat nog 1 perceel binnen het plangebied niet in eigendom is van de gemeente of de initiatiefnemer zal direct na vaststelling van het bestemmingsplan de hiervoor benodigde onteigeningsprocedure worden opgestart. Uiteraard wordt geprobeerd er alsnog met de betreffende eigenaar uit te komen. Mocht dit tot resultaat leiden, dan heeft dit vanzelfsprekend een gunstig effect op de planning. Tijdens de periode van bestemmingsplan- en direct aansluitend de onteigeningsprocedure wordt het bouwrijp maken van het bouwterrein verder voorbereid. Uitgaande van het moeten volgen van een onteigeningsprocedure, leidt dit tot de volgende planning. Opstellen bestemmingsplan en volgen procedure in 2018. De onteigeningsprocedure volgt dan in 2019 en een (groot) deel van 2020, met direct aansluitend starten met bouwrijp maken. Start bouw is voorzien in de loop van 2021, met een bouwtijd van circa anderhalf jaar. De onteigening speelt een cruciale rol in de planning. Zonder onteigening, is start bouw haalbaar in 2019. Uw college wordt op de hoogte gehouden van de onderhandelingen met de betreffende eigenaar.