



Raadsvergadering	11 februari 2020
Volgnummer	166 - 2019
Onderwerp	Verkoop Palace locatie (Wyck)
Programmanummer	3 Economie
Registratienummer	2019 - 37142
Collegevergadering	17-12-2019
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	DJMH Schols 043-350 3106 debby.schols@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 - Raadsbesluit
Bijlagen vertrouwelijk ter inzage bij raadsgriffie	Bijlage 2 Taxatie

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Gemeente Maastricht verkoopt de locatie gelegen in de Maastrichtse wijk Wyck aan de Lage Barakken, Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat, ook wel bekend als de "Palace-locatie". Deze locatie wordt verkocht aan de ontwikkelaar die tevens het leegstaande (naastgelegen) Palace gebouw heeft gekocht van een particuliere partij. De gemeente wenst hiermee een integrale invulling te geven aan de leegstaande ontwikkellocatie omvattende de realisatie van een hotel, hotelappartementen, stadsvilla's, een ondergrondse parkeergarage voor rekening en risico van de ontwikkelaar en een nieuwe openbare voetgangers/fietszone. De bestemming van de locatie wordt gewijzigd via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure.

Beslispunten

De Raad maakt geen gebruik van de mogelijkheid wensen en bedenkingen in te dienen tegen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot verkoop van de Palace locatie.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

De Raad dient ingelicht te worden inzake het voornemen tot verkoop van de locatie om de volgende redenen:

- conform de financiële verordening dient de Raad bij verkopen hoger dan € 1 miljoen vooraf geconsulteerd te worden;
- in afwijking van de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012 betreft het een 1 op 1 verkoop aan de ontwikkelaar (in plaats van via een openbare verkoop).

De gemeente is eigenaar van de gronden binnen het exploitatiegebied met uitzondering van een tweetal percelen:

- Het perceel gelegen aan de Bourgognestraat 28 wat nog in eigendom is van een particulier. De gemeente of de ontwikkelaar trachten dit perceel (met woning) minnelijk te verwerven. Indien dit niet slaagt, zal de gemeente direct na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan het onteigeningstraject opstarten via een vervroegde onteigeningsprocedure. Na verwerving van het perceel met woning aan de Bourgognestraat zal de gemeente voornoemd perceel bouwrijp leveren aan de ontwikkelaar als onderdeel van het verkochte.
- Het perceel gelegen aan de Lage Barakken, bekend als de voormalige cinema Palace waarvoor de ontwikkelaar een koopovereenkomst is aangegaan met de huidige eigenaren.

De omvang van de locatie en de verschillende eigendomsposities zijn aanmerkelijke moeilijkheidsfactoren om het gemeentelijk eigendom via openbare verkoop op de markt te zetten. Er is reeds sprake van jarenlange leegstand van de voormalige Palace locatie en de gemeentelijke eigendommen worden reeds geruime tijd beheert via leegstandsbeheer. Door de locatie in eigendom van de gemeente aan de ontwikkelaar te verkopen wordt een integrale ontwikkeling van de gemeentelijke locatie en de aanliggende voormalige Palace locatie mogelijk gemaakt.

Het verkochte is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Sint Maartenspoort/Wyck. Van het voorliggend programma passen het hotel en de hotelappartementen niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Voor de bouw van de stadsvilla's geldt een zogenaamde uitwerkingsverplichting. Daarom ligt het in rede om een herziening van het bestemmingsplan door te voeren voor de gehele ontwikkeling. De besluitvorming inzake het opstarten van de planologische



procedure vindt via een separaat collegevoorstel plaats begin 2020. De Raad zal dan over de ontwikkeling en de planologische procedure worden geïnformeerd.

2. Gewenste situatie.

Alvorens het College een besluit neemt inzake het aangaan van een koopovereenkomst, wordt de Raad ingelicht over de voorgenomen verkoop van de Palace locatie en middels dit voorstel de mogelijkheid geboden wensen en bedenkingen inzake de verkoop in te brengen.

Omdat de ontwikkelaar reeds een koopovereenkomst is aangegaan met de eigenaren van de voormalige Palace locatie, wordt de raad over de verkoop, voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, geconsulteerd. Indien de raad geen wensen en bedenkingen heeft, kan tevens de koopovereenkomst met de gemeente getekend worden en is daarmee de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de planologische procedure vastgelegd.

3. Argumenten.

Zie paragraaf 1 en 5 van dit voorstel.

4. Alternatieven.

Indien de verkoop niet doorgaat, blijft de huidige situatie ongewijzigd. Door de verschillende eigendomsposities wordt een integrale ontwikkeling van het gehele gebied onmogelijk. In dat geval blijven de beheerskosten van de leegstaande en verouderde panden voor rekening van de gemeente. Deze onzekere situatie is geen gewenst alternatief. Bovendien loopt de gemeente dan de verkoopopbrengst mis. Bij geen doorgang van een integrale ontwikkeling, vergt de huidige situatie een nieuwe aanpak met extra gemeentelijke kosten als gevolg.

5. Financiën.

De koopsom is in lijn met de taxatie welke vertrouwelijk ter inzage ligt. De verkoop is nog voorwaardelijk en wordt pas definitief na onder andere het onherroepelijk worden van het nog in procedure te brengen bestemmingsplan. De koopsom wordt derhalve pas door de ontwikkelaar voldaan bij notariële levering van het verkochte. De koopsom dient vertrouwelijk te blijven tot het moment dat de notariële levering van de locatie aan de ontwikkelaar heeft plaatsgevonden. Dit vanwege het risico dat alsnog de levering niet plaatsvindt en dan de koopsom reeds openbaar is (wat in de markt onwenselijk is).



Het verkochte wordt door de gemeente geleverd in bouwrijpe staat. De kosten om het verkochte als bouwterrein te kunnen leveren komen voor rekening van de gemeente, zoals de vereiste bodemsanering, archeologisch onderzoek, slopen van opstallen, funderingen en aanhorigheden. De ontwikkelaar zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het plan realiseren (opstalrealisatie) met uitzondering van de aanleg van de openbare ruimte (de voetgangers- en fietszone) welke de gemeente voor eigen rekening en risico zal laten realiseren.

Voor het onderhavige plan wordt gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan de grondexploitatie ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De kosten voor de gemeentelijke begeleiding van het plan worden conform het wettelijk verplichte kostenverhaal, bij de ontwikkelaar in rekening gebracht en indien het plan tot realisatie komt, verdisconteerd met de verkoopsom.

Er wordt in deze grondexploitatie rekening gehouden met zowel de opbrengsten uit de grondverkoop als de kosten van het bouwrijp maken inclusief overige planontwikkelingskosten. Ook de boekwaarde maakt onderdeel uit van deze grondexploitatie. Uitgangspunt hierbij is een sluitende grondexploitatie.

In de koopovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen inzake het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad inclusief de gemeentelijke grondexploitatie, het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het verwerven van het perceel met woning aan de Bourgognestraat door de gemeente.

6. Vervolg.

Indien de Raad geen wensen en bedenkingen heeft tegen de verkoop, dan zal de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar worden aangegaan. Begin 2020 zal het college een besluit nemen inzake het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Na het doorlopen van deze procedure wordt het bestemmingsplan, samen met de grondexploitatie, ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de definitieve ontwerpen (welstand akkoord) van de nieuwe gebouwen en inrichting van de openbare ruimte. Ook het bouwrijp maken van het bouwterrein wordt dan verder voorbereid.

Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt met de betreffende eigenaar van de woning aan de Bourgognestraat zal aansluitend op de vaststelling van het bestemmingsplan de onteigeningsprocedure worden opgestart. Inzake de onteigening is een ontbindende voorwaarde in



de koopovereenkomst opgenomen aangezien zonder het verwerven van de woning aan de Bourgognestraat een integrale ontwikkeling niet mogelijk is.

7. Participatie

De ondernemersvereniging Ondernemend Wyck 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 de locatie te komen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden en belanghebbenden. De ontwikkelaar dient een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt op te pakken en af te stemmen met de gemeente alvorens de planologische procedure wordt opgestart.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
R.E.C Kleijnen. J.M. Penn-te Strake.



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 17 december 2019, organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no. 2019.37142;

gelet op art. 7.1.c. van de Financiële verordening gemeente Maastricht 2018 beslist het college niet over de verkoop van onroerend goed groter dan € 1,0 mln. dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen tot verkoop en in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen;

BESLUIT:

De Raad maakt geen gebruik van de mogelijkheid wensen en bedenkingen in te dienen tegen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot verkoop van de Palace locatie.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 11 februari 2020

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit