



Samenvatting

Het college stemt in met de verkoop van de Palace locatie onder het voorbehoud dat de gemeenteraad geen wensen of bedenkingen tegen deze verkoop heeft.

In vervolg op het instemmen met het hotelconcept 'Maastricht cinema Palace' en de financiële voorwaarden voor de beoogde grondtransactie, gaat de gemeente Maastricht een koopovereenkomst aan met de ontwikkelaar van de voormalige Palace locatie. Dit als volgende stap om tot invulling te komen van de leegstaande ontwikkellocatie in het stadsdeel Wyck met een hotel, stadsvilla's, een ondergrondse parkeergarage en nieuwe openbare voetgangerszones.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met bijgaand Raadsvoorstel;
2. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de verkoop heeft.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17 december 2019:

Conform.



1. Aanleiding

Sinds geruime tijd wenst de gemeente het plangebied Palace in Wyck te ontwikkelen en is hierover in overleg met de ontwikkelaar 2Rocks Development B.V. De gemeente is eigenaar van het merendeel van de percelen binnen het plangebied gelegen aan de Lage Barakken, Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar bij een ontwikkeling de gemeentelijke percelen verwerft. De ontwikkelaar is een (koop)overeenkomst aangegaan met de eigenaren van de voormalige bioscoop Palace, gelegen aan de Lage Barakken.

Vanuit de met de ontwikkelaar gesloten intentieovereenkomst, met daarin onder andere afspraken over een stappenplan en kostenvergoeding aan de gemeente, zijn bepaalde 'stappen' in de laatste fase van voorbereiding, om zodoende de benodigde bestemmingsplanwijziging door te voeren en uiteindelijk tot realisatie te komen. Een belangrijke stap (mijlpaal) in het proces om tot ontwikkeling te komen, is de verkoop van de locatie aan de ontwikkelaar. De koopovereenkomst ligt nu ter vaststelling voor.

2. Context

Het plan Palace raakt meerdere vastgestelde beleidskaders. Het bestemmingsplan 'Sint Maartenspoort/Wyck', het raadsbesluit 'Herijking aanpak leefkwaliteit Wyck', de stedelijke woonprogrammering en het Hotelbeleid. De beoogde verkoop is een vervolg op de collegevoorstellen 'herontwikkeling Palace Wyck' d.d. 15-3-2016 (nummer: 2016-09233) en d.d. 24-4-2018 (nummer: 2018-12815 en 12817). Via deze voorstellen heeft het college reeds kennisgenomen van het programma van de locatie en ingestemd met het aangaan van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Wonen

Binnen het plangebied worden 7 grondgebonden stadsvilla's in 2 en 3 lagen gerealiseerd met de mogelijkheid om villa nr. 3, gelegen aan de Wycker Grachtstraat, te splitsen tot twee woningen via een afwijkingsbevoegdheid. Met deze woningen is rekening gehouden bij de stedelijke programmering. Er worden overigens 8 woningen gesloopt op deze locatie.

Hotel en hotelappartementen

Oorspronkelijk ging het plan uit van een hotel met 97 kamers op de plek van de voormalige cinema Palace aan de Lage Barakken en 42 woonappartementen aan de Bourgognestraat. Het plan dat nu voorligt, betreft een viersterrenhotel 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 (waarvan 12 familyrooms) 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 vormen samen het totale hotelconcept Palace, dat door één gerenommeerde hotelexploitant zal worden geëxploiteerd.

In 2018 is het hotelconcept Palace getoetst op haalbaarheid, met als uitkomst dat het haalbaar en aanvullend is voor Maastricht. De basis hiervoor is de combinatie van het internationale loyaltyprogramma, de internationale marketing en het reserveringssysteem van het internationaal gerenommeerde hotelketen Marriott. Het hotel zal geëxploiteerd worden door (een vennootschap behorende tot) de Odyssey Hotel Group die een license overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriot label, Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten welke als bijlage bij de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is gevoegd. Een verklaring van Marriott dat Odyssey het recht heeft om het hotel onder het hiervoor omschreven label te exploiteren is tevens als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd.

Parkeren

Het plan voorziet in een 2-laagse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen, hiermee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Bestemmingsplan

Van het voorliggend programma passen het hotel en de hotelappartementen niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van de gronden van de voormalige Palace bioscoop geldt een zogenaamde uitwerkingsverplichting. Mede gelet op deze verplichting in combinatie met het voorliggend bouwprogramma ligt het in rede om een herziening van het bestemmingsplan door te voeren voor de gehele ontwikkeling. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck waarbij diverse aspecten nader zijn onderzocht en onderbouwd. Met name het actuele onderdeel stikstof vraagt om nader onderzoek en een verdiepingsslag alvorens het als rapport aan het ontwerp-bestemmingsplan kan worden toegevoegd. Het is de verwachting dat het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck begin 2020 ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd voor het in procedure brengen.

Onteigening

Omdat een perceel binnen het plangebied (Bourgognestraat 28) niet in eigendom is van de gemeente of de ontwikkelaar en de betreffende eigenaar altijd principieel tegen het bouwplan is geweest en daarom niet wilt verkopen, is bij de planning rekening gehouden met het volgen van een



onteigeningsprocedure. Deze procedure zal direct worden opgestart na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Het minnelijk (verwervings)traject dat voorafgaat aan een onteigeningsprocedure is reeds opgestart.

Raadsvoorstel

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 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 beheerd via leegstandsbeheer. Door het gemeentelijke eigendom aan de ontwikkelaar (waarmee reeds in 2008 afspraken zijn gemaakt) te verkopen wordt een integrale ontwikkeling van de gemeentelijke locatie en de aanliggende voormalige Palace locatie mogelijk gemaakt.

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. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1, 2 en 8 van dit voorstel.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De ontwikkelaar zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan de methodiek van gasloos toepassen. De ontwikkelaar zal bij de nieuwbouw voldoen aan de alsdan geldende wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). De door de ontwikkelaar nog nader te bepalen aanvullende duurzaamheidsmaatregelen worden afgestemd met de gemeente alvorens de omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd.



Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

In het separate collegevoorstel inzake het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck wordt het aspect duurzaamheid nader toegelicht.

5. Effect op de openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat voornamelijk uit een nieuwe voetgangers- en fietszone, een nieuwe 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. Bij de notariële levering aan de ontwikkelaar zal een eeuwigdurend opstalrecht om niet ten behoeve van de gemeente worden gevestigd (vanwege de ondergrondse parkeergarage welke eigendom wordt van de ontwikkelaar) inzake het aanleggen, onderhouden en beheren van de openbare ruimte op maaiveldniveau met een verbindingzone voor fietsers en voetgangers waarvan de exacte invulling nog door de gemeente wordt bepaald.

In het separate collegevoorstel inzake het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck wordt nader ingegaan op de uitbreiding van de openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Kostenverhaal

De gemeente is voor haar rekening aan de slag met het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan inclusief alle noodzakelijke onderzoeken. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad draagt de ontwikkelaar zorg voor de aanvraag van de voor de realisatie van het plan benodigde omgevingsvergunning(en) en eventuele vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke.

Het initiatief betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een anterieure/koop privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit initiatief wordt een koopovereenkomst



aangegaan (nu voorliggend) waarbij wordt geacht dat in de koopsom het kostenverhaal is verdisconteerd.

De ontwikkelaar is aan de gemeente een vooruitbetaling op de exploitatiebijdrage verschuldigd ten bedrage van € 106.595,- als compensatie voor de gemeentelijke kosten deeluitmakende van de plankostenscan bij de koopovereenkomst. Conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst heeft de ontwikkelaar reeds 80% van deze exploitatiebijdrage betaald. De resterende 20% van de exploitatiebijdrage ten bedrage van € 21.319,- is verschuldigd zodra het nieuwe bestemmingsplan voor de ontwikkeling door de gemeenteraad is vastgesteld. Indien de notariële levering door de gemeente aan de ontwikkelaar plaatsvindt, zal de koopsom zoals vermeld in koopovereenkomst verminderd worden met de reeds betaalde exploitatiebijdrage door de ontwikkelaar.

Planschade

Het totaal van de door de gemeente -in verband met het nieuwe bestemmingsplan- aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening komen ten laste van de gemeente en worden geacht verdisconteerd te zitten in de koopsom.

Grondexploitatie

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.

De koopsom van het verkochte is € 4,6 miljoen kosten koper te vermeerderen met omzetbelasting. Voor het onderhavige plan wordt gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan de grondexploitatie ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Er wordt in deze grondexploitatie rekening gehouden met zowel de opbrengsten uit de grondverkoop als de kosten van het bouw en woonrijp maken inclusief overige planontwikkelingskosten. Ook de boekwaarde maakt onderdeel uit van deze grondexploitatie. Uitgangspunt hierbij is een sluitende grondexploitatie. Hierbij wordt tevens verwezen naar het collegevoorstel d.d. 24.04.18 (nummer: 2018-12815 en 12817) en dan met name de vertrouwelijke financiële bijlage. Middels het collegevoorstel uit 2018 heeft het college reeds ingestemd met de financiële voorwaarden voor de beoogde grondtransactie aan de ontwikkelaar.



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 28 door de gemeente.

De notariële levering vindt plaats uiterlijk binnen 8 weken nadat i) het nieuwe bestemmingsplan inzake het plan onherroepelijk is, of zoveel eerder als partijen overeenkomen ii) het perceel aan de Bourgognestraat is verworven door de gemeente iii) de voormalige cinema Palace door de ontwikkelaar is verworven en iv) de gemeente het verkochte bouwrijp heeft gemaakt. Als aan deze voorwaarden is voldaan, zal de notariële levering aan de ontwikkelaar plaatsvinden.

9. Aanbestedingen

De aanleg van de openbare ruimte en de gemeentelijke werkzaamheden inzake het bouwrijp maken wordt conform gemeentelijk aanbestedingsbeleid aanbesteed.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing, volgt bij het collegevoorstel inzake het ontwerp-bestemmingsplan Palace-Wyck.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met bijgaand Raadsvoorstel;
2. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en wijzigingen in de koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed, onder het voorbehoud dat de Raad geen wensen of bedenkingen tegen de verkoop heeft.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na akkoord van het college wordt de raad geconsulteerd over het voornemen tot verkoop via bijgevoegd raadsvoorstel wat begin 2020 in de raadsronde behandeld zal worden. Zodra het ontwerp-bestemmingsplan Palace Wyck inclusief alle onderzoeken compleet is, volgt het collegevoorstel inzake het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan en zal meer concreet worden ingegaan op de planning zoals de bestemmingsplanprocedure, (eventuele) onteigeningsprocedure, het bouwrijp maken en start realisatie.