

Hotel Palace Maastricht

Toelichting aanpassing planregels mbt het hotelconcept in bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.”

Op 20 april 2021 heeft de gemeenteraad van Maastricht het bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.” vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet naast woningbouw tevens in een hotelontwikkeling. Aan het bestemmingsplan ligt voor de hotelontwikkeling de haalbaarheidsstudie Hotel ‘Maastricht Cinema Palace’ van 12 maart 2018 ten grondslag. Deze haalbaarheidsstudie is op 22 maart 2018 beoordeeld door ZKA. In de haalbaarheidsstudie is – conform het gemeentelijke hotelbeleid – aangetoond dat het concept voorziet in voldoende aanvullende vraag en dat er sprake is van een financieel haalbaar concept. In deze studie is uitgegaan van een hotelconcept dat voorziet in 105 units c.q. 93 hotelkamers waarvan 12 familiekamers en 45 hotelappartementen.

Het hotelconcept is vervolgens vertaald naar planregels in het op 20 april 2021 vastgestelde bestemmingsplan “Palace Wyck e.o.”. In de planregels is vastgelegd dat er maximaal 93 hotelkamers, waarvan 12 familiekamers mogen worden gerealiseerd. Een familiekamer bestaat uit 2 hotelkamers die met elkaar verbonden kunnen worden. Alle 45 hotelappartementen mogen op grond van de vastgestelde planregels verhuurd worden voor verblijf van 1 dag tot 12 maanden.

De gemeenteraad is voornemens een herstelbesluit te nemen, waarbij het hotelconcept, zoals beoogd in de haalbaarheidsstudie, duidelijker en eenduidiger wordt geborgd in de planregels voor wat betreft het aantal hotelkamers en de verblijfsduur in de hotelappartementen.

Concreet betekent dit dat in de planregels wordt vastgesteld dat er maximaal 81 reguliere hotelkamers, 12 familiekamers (die elk uit twee reguliere hotelkamers bestaan) en 45 hotelappartementen mogen worden gerealiseerd. Voor de hotelappartementen geldt een verblijfsduur van maximaal 6 maanden waarbij nog slechts maximaal 33 hotelappartementen tevens op de reguliere hotelmarkt mogen worden ingezet.

Deze aanpassing van de planregels heeft geen invloed op de door ons in 2018 beoordeelde financiële haalbaarheid en de additionele vraag.

Ter toelichting is het volgende van belang

Het herstelbesluit voorziet in een aanpassing van 93 naar 105 hotelkamers (inclusief familiekamers). Voor deze aanpassing hoeft de financiële haalbaarheid niet opnieuw te worden onderzocht, dit omdat in de haalbaarheidsstudie reeds met 105 hotelkamer is rekening gehouden.

Conform de uitgangspunten uit de eerdere haalbaarheidsstudie wordt er thans voor gekozen om middels het herstelbesluit het aantal hotelappartementen dat tevens als hotelkamer mag worden gebruikt terug te brengen van 45 naar 33. Niet alle hotelappartementen zijn continu inzetbaar op de reguliere hotelmarkt. Er worden in ieder geval minimaal 12 hotelappartementen ingezet voor langdurige verhuur (verblijf vanaf 4 weken tot maximaal 6 maanden), c.q. worden deze niet ingezet als reguliere hotelkamer. Voor deze aanpassing aan de planregels kan dus ook worden teruggevallen op het haalbaarheidsonderzoek uit 2018.

Verder merken wij op dat de hierboven genoemde aanpassingen aan de planregels evenmin van invloed zijn op de conclusie dat sprake is van voldoende aanvullende vraag. De aanvullende vraag is immers gelegen in het Loyalty programma en het feit dat sprake is van een combinatie van hotelkamers en hotelappartementen. Deze aspecten wijzigen niet ten gevolge van de aanpassing van de planregels.

Conclusie

Geconcludeerd moet worden dat de voorgenomen aanpassingen aan de planregels ten aanzien van het aantal hotelkamers en de verblijfsduur van de hotelappartementen niet leiden tot een wijziging van de conclusies in de haalbaarheidsstudie uit 2018.



do 12-1-2023 12:22

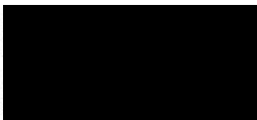


Naar onze mening heeft het herstelbesluit geen significante gevolgen voor het haalbaarheidsonderzoek (d.d. 12 maart 2018) vanuit perspectief van de capaciteit van de ontwikkeling en de verblijfsduur voor de hotelappartementen. We zijn hierbij niet ingegaan op ontwikkelingen in de periode 2018-2023, bijvoorbeeld ten aanzien van de toenemende exploitatielasten, mogelijke aanbodwijzigingen en veranderende markomstandigheden.

Ten aanzien van de **hotelkamers** worden 81 reguliere hotelkamers en 12 familiekamers gerealiseerd. Het aantal eenheden (93) is terug te vinden in het potentiële maximale aantal kamernachten (93 kamers * 365 dagen) in het haalbaarheidsonderzoek (d.d. 12 maart 2018). De prijs voor de familiekamers ligt uiteraard hoger, dit komt terug in de hogere 'rekenprijs' ten opzichte van de gemiddelde prijs. De exploitatiekosten en de kapitaallasten zijn doorgerekend op basis van normen en kengetallen uit 2018.

Voor de **hotelappartementen** wordt de verdeling nader gespecificeerd. 1. Maximaal 33 voor de reguliere hotelmarkt (= 73%) en 2. Minimaal 12 voor langdurig verblijf; vanaf 4 weken tot maximaal 6 maanden (=27%). Deze verdeling komt overeen met de opbouw zoals op pagina 43 van het haalbaarheidsonderzoek (d.d. 12 maart 2018) vermeld, daarbij vermeld dat langdurig verblijf geconcentreerd is in een periode van een maand tot drie maanden. Ten aanzien van de prijsstelling voor de hotelappartementen wordt op pagina 46 onderscheid gemaakt naar drie verblijfsperiodes: 1. langer dan een maand, 2. een week tot een maand en 3. één week. De verwachting van Sweco is dat maximaal een kwart van de gasten langer dan een maand verblijft. Dit komt overeen met het aandeel van 27% voor langdurig verblijf. Omdat de verwachting is dat de concentratie ligt tussen een maand en drie maanden, verwachten wij dat het herstelbesluit geen consequenties heeft voor de financiële haalbaarheid voor de hotelappartementen.

Met vriendelijke groet,



Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
T: 088 2100 200
I: wijzijnginder.nl

