Aan (10)(2e) (10)(2e)
Van (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp Apollohotel
Datum 26 maart 2018

Het Apollohotel heeft het volgende voorstel ingediend bij het Transformatieteam (zie ook bijlage):

1. Optopping bestaande hoteltorens voor wonen en/of hotel
2. Transformatie van deel van hotelkamers naar (ondergeschikte) horeca en uitbreiding van het gebouw richting het water en Stadionweg met (ondergeschikte) horeca.
3. Toevoegen van een woontoren langs de Stadionweg met acht luxe woningen.
4. Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage

In bijgaande notitie is dit project geanalyseerd. De conclusie is:
Stedenbouwkundig kan het toevoegen van volume langs de Stadionweg met een maximale bouwhoogte van 22,5 meter een kwaliteitsverbetering zijn. Het ondergronds brengen van de parkeergarage is positief. In verband met maximale bouwhoogte is optopping van de bestaande hoteltoren onwenselijk. Gezien het overnachtingsbeleid is uitbreiding van hotel sowieso niet toegestaan. Uitbreiding van zelfstandige horeca past niet in beleid en daarnaast heeft EZ hierover negatief geadviseerd.

Inhoudelijk is er du een positief advies op het realiseren van een ondergrondse parkeergarage en op het toevoegen van (woon)bebouwing langs de Stadionweg met een maximale bouwhoogte van 22,5 meter. Echter de locatie van zowel de woontoren als de ondergrondse parkeergarage zijn niet in erfpacht uitgegeven maar vallen onder een grondhuurcontract. Grond en Ontwikkeling heeft in een eerste gesprek een negatief advies gegeven op een op een uitgifte aan de ontwikkelaar omdat dit niet in beleid past. Het is echter ook niet waarschijnlijk dat een andere initiatiefnemer de ondergrondse parkeergarage en/of het bouwvolume langs de Stadionweg zal realiseren omdat deze grond in huur is uitgegeven en zeer dicht bij het Apollohotel ligt. In het huidige voorstel van de ontwikkelaar komen er in de bebouwing acht luxe woningen. Hiermee wordt geen enkel gemeentelijk doel gediend (40-40-20) en daarmee heeft het Transformatieteam geen onderhandelingspositie richting Grond en Ontwikkeling om deze onderdelen van het project toch te realiseren. Er is slechts een mogelijke kans van slagen als de ontwikkelaar bij voorbaat bereid is tot het aanpassen van het programma (40-40-20).

Voorstel: Aan de ontwikkelaar terug te koppelen dat de parkeergarage en toevoegen van bouwvolume langs de Stadionweg met een maximale bouwhoogte van 22,5 meter een kwaliteitsverbetering kan zijn. Het gesprek over een eventuele een op een uitgifte wordt door het Transformatieteam echter alleen met Grond en Ontwikkeling aangegaan als de ontwikkelaar bij voorbaat bereid blijkt beleidsdoelstellingen van de gemeente te realiseren. Dit betekent een woongebouw met 40-40-20. Alleen in dat geval kan door het Transformatieteam met Grond en Ontwikkeling worden onderhandeld.