Bijlage 7 - Historisch overzicht

Hoe het begon
Jazz City kent zoals inmiddels een lange geschiedenis. Ten tijde van de ontwikkeling van het DOR eind jaren 90 ontstonden de eerste beelden over herbestemming van de randen van het gebied, deel uitmakend van het bedrijventerrein Willem-Alexander, gelegen aan de Maashaven en de Schippershaven, op slechts een steenworp afstand van de Roermondse binnenstad. Met het van kleur verschieten van het gebied ten noorden van de N280 met het DOR (opening in 2001) als trekker zou, zo werd gedacht, als vanzelf een economische spin-off op gang worden gebracht. Dit bleek echter niet het geval.

In 2006 werd gestart met de realisatie van het complex Kazerneplein, met kantoren, een bioscoop, leisure, horeca en 180 appartementen met parkeren. Onder het complex ligt een openbare parkeergarage. Het complex, dat het scharnier vormde tussen het DOR en de binnenstad van Roermond, werd in 2009 opgeleverd. In dat zelfde jaar kreeg de tijdelijke Ernst Casimrpassage onder de N280 een facelift tot zijn huidige – en in 2020 nog eens gemoderniseerde – vorm met stijgpunten aan beide zijden van de N280, mede door een Europese subsidie.

Jazz City Masterplan
In 2007 stelde de raad het Masterplan Jazz City vast, dat uitging van een gebied met een brede functionele invulling: thematische retail, horeca, leisure, wonen, parkeren en openbare ruimte. De woonfunctie was een bewuste keuze om te komen tot een aantrekkelijk en levendig gebied voor een brede doelgroep, waar niet na sluiting van de winkels de knip op de deur zou gaan. Mede door de vastgoedcrisis die in de periode 2008 – 2012 de wereld in zijn greep hield, kwam het gebied echter niet tot ontwikkeling.

Ontwikkelingsvisie Jazz City
In 2012 stelde de raad de Ontwikkelingsvisie Jazz City vast, waarbij opnieuw naar de beoogde functionele invulling van het gebied is gekeken. Die bleef grotendeels in stand, de thematische detailhandel werd echter vervangen door een uitbreiding van het DOR met een vierde fase. Om de verblijfsfunctie van het gebied en de stad te vergroten werd tevens een hotelontwikkeling voorzien met wellness faciliteiten. De ontwikkelingsvisie vormde de basis voor het bestemmingsplan Jazz City, dat in het plangebied de volgende functies voorziet:
- Maximaal 18.375 m2 outletwinkels en bijbehorende horeca en opslag
- Leisure (maximaal 9.000m2)
- Maximaal 330 appartementen
- Maximaal 2.000 m2 reguliere horeca
- Boulevards (openbare ruimte) en parkeren

Voor een mogelijke hotelontwikkeling werd een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden in het bestemmingsplan opgenomen, voor de locatie op de kop van het plangebied aan de Maas- en Schippershaven, waar in de stedenbouwkundige opzet van het plan een landmark was voorzien. Het bestemmingplan Jazz City werd door de raad vastgesteld in 2014 en een jaar later onherroepelijk.

Realisatie Jazz City
In 2015 opende de Roermond Yumble zijn deuren. Dit leisure initiatief (virtueel pretpark) was echter geen lang leven beschoren en ook een Chinees lichtfestival sloot vervolgens al na een paar weken de deuren. Inmiddels is de hal eigendom van McArthurGlen en heeft deze voornamelijk een logistieke functie. In het complex kunnen tijdelijk winkels worden gevestigd ingeval van verbouwingen van grotere vestigingen. Zo is Polo Ralph Lauren momenteel in de hal gevestigd, omdat de bestaande vestiging in het DOR wordt verbouwd.

In 2015 startte ook de bouw van fase 4 van het DOR en de realisatie van New Orleans, in welk complex naast outletwinkels en horeca ook 100 appartementen met parkeren zijn opgenomen. De oplevering vond plaats in 2017. In de zomer van dat jaar opende ook een verkoophaven voor luxe jachten in de Maashaven.

Woontoren en hotelontwikkeling

In datzelfde jaar gaf Jazz City BV aan de beoogde locatie voor een hotelontwikkeling te willen inruilen voor de realisatie van een markante woontoren, het huidige complex Manhattan, dat in 2020 is opgeleverd. Begin 2018 heeft het college ingestemd met een wijziging van het stedenbouwkundig plan voor Jazz City, op grond waarvan de realisatie van dit wooncomplex mogelijk was. Ontwikkelaar Jazz City BV heeft vervolgens besloten de hotelfunctie onder te brengen in het volgende planonderdeel, Baton Rouge, waarin naast een hotel ook outletwinkels en 41 appartementen zijn voorzien. Omdat een wijzigingsbevoegdheid locatie gebonden is, kon de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan ‘Jazz City’ niet voor een hotelfunctie op de nieuwe locatie worden benut. Daarom is ingezet op een procedure afwijken bestemmingsplan met een omgevingsvergunning. Vanwege de aard en inhoud van de ontwikkeling, was hiervoor een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig.

Toen de aanvraag omgevingsvergunning voorlag, brak wereldwijd de coronapandemie uit. Er is (ook in de raad) uitvoerig gediscussieerd over de effecten van de coronapandemie op de horeca in het algemeen en de effecten van het toevoegen van maximaal 138 hotelkamers in Jazz City aan de Roermondse hotelmarkt in het bijzonder.

Omdat de corona-pandemie voortduurde, is uiteindelijk een onafhankelijk adviseur gevraagd inzichtelijk te maken in hoeverre de eerder aangetoonde marktverruiming nog aan een eventuele vergunningverlening ten grondslag zou kunnen worden gelegd. Het hotel zou immers pas over een paar jaar gereed zijn voor exploitatie; het plan moest nog worden uitgewerkt en voor realisatie is ongeveer twee jaar uitgetrokken. Hoewel de externe adviseur van mening was dat de internationale hotelmarkt zich de komende jaren zal herstellen tot het niveau van 2019 (recordjaar), achtte men en de situatie nog hoogst onzeker en een besluit op dat moment voorbarig.

Gelet hierop kon niet gemotiveerd worden dat het aangevraagde hotel voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het deskundigenadvies is met de ontwikkelaar gedeeld. Daarbij is aangegeven dat het handhaven van de aanvraag omgevingsvergunning hoogstwaarschijnlijk - uiteraard onder voorbehoud van de besluitvorming door de raad over de definitieve VVGB, en besluitvorming het college op de aanvraag omgevingsvergunning - zou leiden tot een weigering van de aanvraag. Hierop heeft ontwikkelaar uiteindelijk op 2 maart 2021 medegedeeld zijn aanvraag omgevingsvergunning in te trekken. Daarbij heeft de ontwikkelaar wel gevraagd of het college mee wil denken over een mogelijke alternatieve invulling van de locatie, bijvoorbeeld door middel van woningbouw. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in het collegestandpunt van 19 oktober 2021, waarbij in principe medewerking is verleend aan een woningbouwontwikkeling op de locatie.

Op basis van dat principebesluit heeft initiatiefnemer op 31 mei 2024 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.