



## Samenvatting

Het college gaat akkoord met de realisatie van de initiatieven voor de voormalige Festivillage en bouwblok 1 op Sphinx Zuid door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.

De Festivillage is verkocht aan Boschstraat Vastgoed B.V. en wordt op korte termijn geleverd ten behoeve van de realisatie van een bowlingcentrum, lasergame, restaurant en een aantal woningen.

De vragen van omwonenden naar aanleiding van de plannen voor het bowlingcentrum worden middels een brief beantwoord. Hierin wordt onder andere ingegaan op de besluitvorming in de raad en het bestemmingsplan.

Bouwblok 1 op Sphinx Zuid zal ter uitvoering van het raadsbesluit van juni 2017 worden verkocht aan Service Buro Zuid B.V. voor de ontwikkeling van 8 grondgebonden woningen en daartoe wordt de verkoopovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en Service Buro Zuid B.V. gesloten.

Om beide initiatieven mogelijk te maken wordt de aangrenzende grondstrook onthurd en mee verkocht. De buurtbewoners worden op korte termijn geïnformeerd over de ontwikkeling.

## Beslispunten

1. Akkoord gaan met de onthuring en verkoop gronden voor de uitbreiding van de Festivillage door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) aan Boschstraat Vastgoed B.V. conform concept akte van levering;
2. Instemmen met concept brief ter beantwoording van de brieven van de omwonenden;
3. Akkoord gaan met de verkoop van de gronden ten behoeve van de realisatie van bouwblok 1 op Sphinx Zuid door WOM aan Service Buro Zuid B.V. (Mourmans);
4. Het aanbrengen van wijzigingen in de concept akte en concept koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de portefeuillehouder;
5. De twee aandeelhouders van de WOM te machtigen als zodanig via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te besluiten en de directie van de WOM opdracht te geven om tot uitvoering over te gaan.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 april 2018:

Conform.



## 1. Aanleiding

De ontwikkeling van de Festivillage en bouwblok 1 op het Sphinxterrein als onderdeel van het programma Belvédère zijn in het afgelopen jaar in samenhang opgepakt.

In het raadsstuk grex Belvédère 2016 is de verkoop van de Festivillage aangekondigd. Op 23 mei 2017 is door uw college de Festivillage verkocht aan Bison Beheer B.V. Dit besluit met de beoogde functie (passend binnen het bestemmingsplan) en het contract zijn bij de grex Belvédère 2017 ter kennis gebracht aan de raad.

De technische ruimte die in de noordkant van de Festivillage ligt, was nog een discussiepunt.

Inmiddels is duidelijk dat deze ruimte benodigd is voor het parkeren van fietsen voor het naastgelegen UNU-Merit. Als gevolg daarvan en als gevolg van het definitieve programma is een kleine uitbreiding aan de zuidzijde van de locatie nodig.

In de grex Belvédère 2017 is tevens het initiatief voor bouwblok 1 van Sphinx Zuid aangekondigd. Dit is direct achter de Festivillage gesitueerd. Initiatiefnemer zijnde dhr. Mourmans (Service Buro Zuid B.V.) wil hier 8 grondgebonden woningen realiseren in het duurdere segment. De woningen passen binnen het bestemmingsplan en de kaders die voor Sphinx Zuid zijn vastgesteld. Ingevolge gemeentelijk beleid moet voor de 8 woningen op eigen terrein worden voorzien in de gemeentelijke parkeernorm.

Voor de noodzakelijke uitbreiding van de Festivillage aan de zuidzijde, de nooduitgangen en het parkeren wordt de grond aangewend aan de zuidzijde van de Festivillage in eigendom van de WOM. Deze gronden zijn tijdelijk verhuurd aan de aangrenzende bewoners van Achter de Barakken en moeten nu worden onthuurd. Bij de verhuur is expliciet aangegeven dat het hier een tijdelijke situatie betreft omdat toen al de inschatting was dat deze gronden op termijn misschien nodig zouden kunnen zijn voor andere doeleinden.

Bij de planontwikkeling wordt er een brandgang gerealiseerd zodat de (voormalige) huurders hun tuinen achterom kunnen blijven bereiken.

Omwonenden hebben vragen gesteld bij de komst van een bowlingcentrum op deze plek. In deze nota wordt het college voorgesteld om bovenstaande ontwikkelingen door te zetten en de WOM de benodigde vervolgstappen te laten zetten.

## 2. Context

In de grex Belvédère 2017 is besloten om de Festivillage te verkopen ten behoeve van een bowlingcentrum. In de beslispunten wordt aangehaald dat dit voor bowling en wonen is. In de koopovereenkomst die voor de raad ter inzage lag, is vermeld: “..... Het verkochte zal door de koper voor eigen rekening en risico worden herontwikkeld tot en gebruikt worden als een commerciële



bowlingcentrum met circa veertien bowlingbanen inclusief een restaurant en bar, alsmede eventuele aanvullende activiteiten ..... In de considerans van de overeenkomst staan deze eventuele aanvullende activiteiten vermeld: “ behendigheids spellen, minigolf, lasergame en indoorkinderspeeltuin.

Met betrekking tot bouwblok 1 zijn in de grex en de Belvédèreplannen altijd grondgebonden woningen voorzien. In de grex Belvédère 2017 (raadsstuk 51-2017) werd vermeld dat gesprekken gevoerd werden met 5 private partijen en overeenstemming was bereikt over de voorgenomen woningbouwontwikkelingen op deze deelloot. Vier van de vijf contracten waren destijds gereed en zijn ter kennis gebracht van de raad (een samenwerking van 3W en RO groep met hun investeerders Bouwfonds en Achmea en de twee CPO's.)

De vijfde partij was Service Buro Zuid B.V. (dhr. Mourmans) die deze 8 grondgebonden koopwoningen wil bouwen. Vanwege de relatie met het plan voor de Festivillage kon de verkoop nog niet eerder worden geformaliseerd via een koopcontract. Dat ligt nu wel voor.

De bewoners van Achter de Barakken nr. 6, 8, 10, 12, 14, 16 en 18 gebruiken de WOM-gronden achter hun huis voor parkeren, achteringang naar hun tuinen, er staat een fiets en wat opslag. Enkele bewoners parkeren daar sinds circa 1985 (voormalig medewerkers van de Sphinx). Altijd is er sprake geweest van een tijdelijke situatie. In eerste instantie mondeling en in 2013 is dat geformaliseerd in huurovereenkomsten om te herbevestigen dat er sprake was van een tijdelijke situatie anticiperend op de herontwikkeling van de Festivillage alsmede de ontwikkeling van bouwblok 1.

### **3. Gewenste situatie**

#### *Festivillage*

Er zijn gesprekken gevoerd om te komen tot levering van de ruimte van de Festivillage aan Boschstraat Vastgoed B.V. (Bison Beheer B.V. kondigde destijds al aan dat voor Maastricht -in navolging van de andere bowlingcentra in Nederland- een aparte rechtspersoon wordt opgericht). Tijdens deze gesprekken is gebleken dat aan de noordzijde een gedeelte niet mee verkocht kon worden in verband met een fietsenstalling voor UNU-Merit. De afspraak dat in de Festivillage zou worden voorzien in een fietsenstalling voor UNU-Merit dateert nog uit de periode dat met UNU-Merit gesproken is over de komst naar Belvédère. Dat heeft ermee te maken dat bij UNU-Merit ook in de late uren wordt gewerkt en er behoefte is aan een beveiligde, overdekte en afgesloten stallingruimte. De uitvoering van deze afspraak is destijds aangehouden omdat eerst bekeken zou worden of binnen het gebouw UNU Merit een oplossing gevonden zou kunnen worden (hetgeen niet lukt) en in afwachting van de plannen met betrekking tot de Festivillage.



Om het programma van eisen te kunnen realiseren hetgeen vanuit exploitatief oogpunt nodig is, is voor de bowling een kleine uitbreiding aan de zuidzijde nodig. Deze uitbreiding is passend binnen het bestemmingsplan. Deze wordt gerealiseerd op WOM-gronden deels op maaiveld en deels hangende over maaiveld. Onder het overhangende deel en op de overige WOM-gronden aan de zuidzijde van de Festivillage worden de parkeerplaatsen voor bouwblok 1 gerealiseerd en de brandgang- achteringang voor de bewoners Achter de Barakken.

De functies die in de Festivillage komen zijn:

1. Een bowlingcentrum/bar met een oppervlakte van circa 1200 m<sup>2</sup>;
2. Een restaurant met een oppervlakte van circa 480 m<sup>2</sup>;
3. Een speelruimte (lasergame) met een oppervlakte van circa 480 m<sup>2</sup>.

Zoals het er nu naar uitziet wordt daartoe de oude feestzaal gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Daarmee kan worden voldaan aan de hedendaagse kwaliteits- en duurzaamheidseisen en wensen. En er wordt rekening gehouden met geluidsisolatie al was het maar omdat in het verleden sprake zou zijn van overlast. Dat komt ook terug in de brief van de omwonenden.

Boschstraat Vastgoed B.V. zal de gebouwen aan de Boschstraat op de verdiepingen hergebruiken voor woningen conform huidig gebruik.

Voor een vrij acuut asbestprobleem dat dreigde te ontstaan, is een oplossing gevonden in die zin dat Boschstraat Vastgoed B.V. vooruitlopend op de akte en voor eigen rekening tot sanering is overgegaan. In de taxatie is daarmee rekening gehouden. Ingeval de planontwikkeling en akte onverhoopt niet door zou gaan, neemt de WOM de geobjectiveerde saneringskosten over. Bij een volgende taxatieplan wordt daar dan rekening mee gehouden. De sloop- en omgevingsvergunning zijn in voorbereiding.

De oorspronkelijke overeenkomst wordt gewijzigd met de uitbreiding aan de zuidzijde. Deze wijziging zat nog niet in de overeenkomst die ter kennis is gebracht van de raad. Er ligt een gewijzigde overeenkomst voor (in de vorm van een concept leveringsakte) die aansluit op de koopovereenkomst uit 2017 en waarin de extra meters en ophoging van de koopsom is meegenomen. Voorgesteld wordt hiermee in te stemmen.

#### *Bouwblok 1*

Achter de Festivillage worden bouwblok 1 ontwikkeld. Daartoe wordt aan Service Buro Zuid B.V. (dhr. Mourmans) de grond verkocht direct achter de Festivillage en de tuinen van Achter de Barakken. De 8 woningen worden gerealiseerd in het duurdere segment (€ 500.000,=) enerzijds om de stedenbouwkundig gewenste grotere bouwmassa ter plekke te kunnen realiseren en anderzijds om ook in de gedifferentieerde markt vraag op Sphinx Zuid te kunnen voorzien.



Het overleg tussen partijen over het zakelijk recht ten behoeve van Mourmans om onder het overhangende deel van de Festivillage te kunnen parkeren is nagenoeg afgerond. Het initiatief van Mourmans voorziet daarmee in de eigen parkeerbehoefte conform gemeentelijke eis.

De omwonenden zijn in kennis gesteld van de op handen zijnde planontwikkeling en beëindiging van de huurovereenkomst.

### *Omgeving*

Er zijn vanuit de omgeving bijgaande brieven gestuurd en vragen gesteld over het bowlingcentrum. Deze betreffen onder andere nut, noodzaak en overlast voor de omgeving. Er zijn door twee inwoners (bewoner Boschstraat en bewoner Achter de Barakken) aanvullende vragen gesteld over het bowlingcentrum en er is een relatie gelegd naar de mogelijke planontwikkeling rond de Brusselsepoort waar ook sprake zou zijn van een bowling. Middels concept brief worden beide brieven beantwoord. In de beantwoording wordt het proces geschetst waarlangs samen met de raad tot het besluit is gekomen alsmede dat een en ander passend is binnen het bestemmingsplan. De overlast uit het verleden speelde zich met name af bij grote evenementen zoals de carnavalszittingen van de Tempeleers waarbij het publiek na afloop massaal gelijktijdig de locatie verliet en dat leidde buiten tot overlast. Verder zegt men geluidsoverlast te hebben gehad vanuit de zaal. Met de verbouwing van de zaal worden maatregelen getroffen om mogelijke overlast te beperken en het komen en gaan van bezoekers vindt bij de bowling minder massaal en verspreid over de avond plaats.

Voor wat betreft Brusselsepoort ligt er op dit moment geen concreet initiatief voor. Er wordt wel met initiatiefnemer gesproken. Tot voor drie jaren geleden werd bij Brusselsepoort een bowling geëxploiteerd. Deze bowling paste niet in het bestemmingsplan en viel onder het overgangsrecht. Ingevolge jurisprudentie komt het overgangsrecht te vervallen als de betreffende functie langer dan een jaar niet meer wordt geëxploiteerd hetgeen bij Brusselsepoort het geval is. Eerder heeft de initiatiefnemer Brusselsepoort mondeling laten weten dat mochten de plannen daar doorgaan af te zien van een bowling in relatie tot de ontwikkeling in de Festivillage. Dit is destijds teruggekoppeld naar de koper van de Festivillage.

Voorgesteld wordt om de brief aan de bewoners te accorderen.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.



## 6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

## 7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

## 8. Financiën

De verkoop van de gronden voor woningbouw en parkeren en voor de Festivillage met uitbreiding vindt -zoals te doen gebruikelijk- plaats op basis van een onafhankelijke taxatie. De koopsom voor de Festivillage bedraagt € 475.000,= en voor bouwblok 1 € 830.000,=.

Deze opbrengst past binnen de door de raad vastgestelde kaders van de grex Belvédère 2017 (raadsstuk 51-2017, deelgebied Sphinx Zuid) en levert een klein voordeel op.

De volgende jaarlijkse actualisatie van de grex voor juni a.s. is in voorbereiding en daarbij wordt inzicht gegeven in de totale grex en deelgebied Sphinx Zuid.

## 9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

## 10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

## 11. Voorstel

1. Akkoord gaan met de onthuring en verkoop gronden voor de uitbreiding van de Festivillage door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) aan Boschstraat Vastgoed B.V. conform concept akte van levering;
2. Instemmen met concept brief ter beantwoording van de brieven van de omwonenden;
3. Akkoord gaan met de verkoop van de gronden ten behoeve van de realisatie van bouwblok 1 op Sphinx Zuid door WOM aan Service Buro Zuid B.V. (Mourmans);
4. Het aanbrengen van wijzigingen in de concept akte en concept koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de portefeuillehouder;
5. De twee aandeelhouders van de WOM te machtigen als zodanig via de Algemene Vergadering van Aandeelhouders te besluiten en de directie van de WOM opdracht te geven om tot uitvoering over te gaan.



## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De omgevingsvergunning voor de Festivillage is in voorbereiding. Het Welstandstraject moet nog worden doorlopen en zal waarschijnlijk zijn gericht op de materialisatie van de nieuwbouw in relatie tot de 'achteraf ligging'. Boschstraat Vastgoed B.V. hoopt binnen circa 2-3 maanden te kunnen starten met de bouw van het bowlingcentrum.

Met Mourmans zullen de komende weken gesprekken worden gevoerd om de koopovereenkomst te vervolmaken met het zakelijk recht ten behoeve van het parkeren onder een deel van de uitbouw Festivillage. Mourmans kan pas starten met de bouw als Boschstraat Vastgoed B.V. gereed is met de sloop van de Festivillage en de nieuwe ruwbouw gereed heeft. Naar verwachting kan Mourmans starten met bouw rond de jaarwisseling.

Vooruitlopend op de werkzaamheden van de initiatiefnemers zal de WOM werkzaamheden uitvoeren voor het opschonen van het gebied Sphinx Zuid. Dat betekent dat de parkeerplaatsen van de bewoners van Achter de Barakken zo snel mogelijk moeten worden opgezegd (opzegtermijn 1 maand). Dat betekent dat na goedkeuring van dit collegevoorstel de huur van de parkeerplaatsen wordt opgezegd.