



Raadsvergadering	
Volgnummer	125-2021
Onderwerp	Planuitwerking hoofdkantoor DSM
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2021.35894
Collegevergadering	21 december 2021
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	JPM Thewissen Telefoonnummer: 043-350 5256 Hans.Thewissen@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit bijlage 2 Presentatie plan hoofdkantoor DSM - bewonersavond 1 november 2021 bijlage 3 Presentatie hoofdkantoor DSM - stand van zaken

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Op 7 juli 2021 heeft uw raad besluiten genomen om actief medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van de vestiging van het hoofdkantoor van DSM op de locatie van de voormalige Euroscop en het huidige bedrijfsverzamelgebouw van de gemeente aan de Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30. Het plan is inmiddels door de ontwikkelcombinatie EDGE/3W verder uitgewerkt. Er is een intentieovereenkomst met de gemeente gesloten en op 1 november zijn de omwonenden tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Vervolgens zijn de benodigde vergunningaanvragen ingediend om het plan te kunnen realiseren. Met dit raadsvoorstel wordt uw raad nader geïnformeerd over de hoofdlijnen van de voorgenomen plannen en wordt u



gevraagd hiermee in te stemmen, zodat de (anterieure)overeenkomst inzake de realisatie van het initiatief kan worden afgesloten en het vergunningentraject kan worden afgerond.

### **Beslispunten**

1. Akkoord te gaan met de inhoud van het plan nieuwbouw DSM d.d. 1 november 2021, zoals in bijlage 2 bij deze nota bijgevoegd;

### **1. Aanleiding, bevoegdheden en context.**

#### **Aanleiding**

Op 7 juli 2021 heeft uw raad besluiten genomen om actief medewerking aan het initiatief van de ontwikkelcombinatie EDGE/3W te verlenen met als doel het hoofdkantoor van DSM te realiseren op de locatie van de voormalige Euroscop en het huidige bedrijfsverzamelgebouw van de gemeente aan de Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30.

Met de raadsinformatiebrief van 10 november 2021 bent u geïnformeerd dat het college een intentieovereenkomst heeft gesloten met de initiatiefnemer (3W/EDGE) voor de herontwikkeling van het voormalig bioscoopcomplex aan de Wilhelminasingel 39 en 39A en het gemeentelijk eigendom aan de Sint Maartenslaan 26 en de Turennestraat 30 te Maastricht. Daarbij is aangegeven dat op verzoek van de aanvrager het college heeft besloten de 'Coördinatieverordening gemeente Maastricht' toe te passen. Derhalve wordt een deel van de aangevraagde activiteiten (afwijken van het bestemmingsplan, bouwen, wijzigen rijksmonument, slopen in een beschermd stadsgezicht, en het m.e.r.-beoordelingsbesluit) gecoördineerd voorbereid.

Naar verwachting worden in februari/maart 2022 de ontwerpbesluiten voor de aangevraagde omgevingsvergunningen genomen en gepubliceerd. In dit raadsvoorstel wordt u geïnformeerd over de stand van zaken en worden de hoofdlijnen van het plan ter besluitvorming aan u voorgelegd.

#### **Bevoegdheden**

De raad is bevoegd om in te stemmen met de inhoud van het plan.

#### **Context**

De motivatie om voor de nieuwbouw van DSM deze locatie te kiezen is reeds in de raadsnota van 7 juli 2021 (60-2021) beschreven.



De ontwikkelcombinatie EDGE/3W heeft het initiatief in de afgelopen periode verder uitgewerkt en heeft in november de benodigde omgevingsvergunningen voor de activiteiten afwijking van het bestemmingsplan, wijzigen rijksmonument, sloop in een beschermd stadsgezicht en bouw aangevraagd.

#### *Huidige situatie*

De huidige bebouwing bestaat uit de Ambachtsschool met Portiershuis in neo-renaïssancestijl uit 1911 (Rijksmonument) en de aangebouwde bioscoop. Onder het complex is een niet-openbare parkeergarage gelegen met 93 plekken. De zalen in het bioscoopcomplex zijn sinds maart 2020 niet meer in gebruik en in het voormalige bioscoopcafé is het restaurant Novo New Dining gevestigd. In de Ambachtsschool is het Bedrijvencentrum Sint Maartenslaan gevestigd met nog enkele bedrijven. Het Portiershuis wordt door Stichting Mondriaan gebruikt.

#### *Afstemming met de regio*

Met de regio zijn afspraken gemaakt over het afstemmen van (grotere) kantoorinitiatieven en uitbreiding van het totale kantoorvolume. Tijdens het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijk Economische thema's (BORE) van 30 augustus 2021 is het plan voor nieuwbouw voor DSM in Maastricht behandeld en "overwegende dat het een unieke, de huidige reikwijdte van de SVREZL overschrijdende casus is, zonder subregionale consequenties binnen Maastricht-Heuvelland, maar wel met effecten op kantorenlocaties in Parkstad en de Westelijke Mijnstreek, adviseert het BORE positief over de bestemmingsplanwijziging / kantoor toevoeging van de gemeente Maastricht".

#### *Huidige gebruikers gemeentelijke gebouwen*

Sinds juli 2021 zijn we actief met de huidige huurders van het gemeentelijk eigendom aan de Sint Maartenslaan 26 en de Turennestraat 30 op zoek naar een nieuw onderkomen. De huurcontracten met beperkte looptijd zijn allemaal opgezegd, waardoor het pand in de zomer van 2022 in onverhuurde staat kan worden verkocht. Voor een deel van de huurders in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Sint Maartenslaan is al een vervangende locatie gevonden en we spannen ons in om ook voor de overige gebruikers een passend alternatief te vinden voor het einde van de huurovereenkomst. Daarnaast zoeken we ook mee met het UWV dat tijdelijk haar onderkomen had in de voormalige Euroscoop met het Werkcentrum.



### *Planning*

De ontwikkelcombinatie EDGE/3W en DSM hebben een ambitieuze planning:

In de afgelopen maanden zijn alle tekeningen opgesteld en onderzoeken uitgevoerd die nodig zijn om de vereiste vergunningen aan te vragen. Nadat de omgeving op 1 november tijdens een bijeenkomst nader geïnformeerd is over de plannen, zijn op 11 november de vergunningaanvragen ingediend. Inmiddels zijn de plannen ook uitvoerig besproken in de welstandmonumentencommissie welke in hoofdlijnen positief staat tegenover het planvoorstel.

In het komende voorjaar zal de voormalige bioscoop gesloopt worden, waarna de start van de nieuwbouw is voorzien in de zomer van 2022. Als alles goed gaat kan eind 2023 of begin 2024 de nieuwbouw volledig in gebruik worden genomen.

Er zijn stappen gezet om de openbare ruimte rond de nieuwbouw herin te richten en daarbij wordt ook rekening gehouden met de plannen voor het kruispunt Wilhelminasingel/Sint Maartenslaan, waar nog besluitvorming door de raad over moet plaatsvinden.

### **2. Gewenste situatie.**

Het nieuwe hoofdkantoor heeft een totale oppervlakte van ca. 8.400 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Na realisatie zal de ontwikkelaar met DSM een huurcontract afsluiten voor een periode van 20 jaar, waardoor dit gebouw de komende 20 jaar geen concurrentie zal zijn voor de kantorenmarkt in Maastricht en derhalve zijn geen negatieve effecten op de hoofdstructuur zijn te verwachten.

De huidige bestemming van de voormalige bioscoop is “cultuur en ontspanning”, de Ambachtsschool heeft al de bestemming “kantoor”. Voor het realiseren van het hoofdkantoor van DSM is het noodzakelijk om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan door middel van een projectafwijkingbesluit (art. 2.12 lid 1 sub onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De bevoegdheid om deze omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan te verlenen ligt bij het college. In 2011 heeft uw raad besloten om een aantal categorieën van gevallen aan te wijzen waarbij het door het college vragen van een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad niet nodig is. Eén van deze categorieën is de situatie dat uw raad reeds een positief besluit met betrekking tot een project genomen heeft, bijvoorbeeld in de vorm van een principebesluit, nota van uitgangspunten, masterplan, schetsplan, (...) of een ander document, mits het college besluit in



overeenstemming met dat besluit. Met dit raadsvoorstel willen we uw raad daarom nader informeren over de hoofdlijnen van het voorgenomen project en wordt u gevraagd hiermee in te stemmen.

DSM stelt zeer hoge eisen aan het gebouw op het gebied van duurzaamheid, technologie en architectuur. Daarom heeft zij gekozen haar hoofdkantoor te ontwikkelen conform de EDGE filosofie. EDGE is inmiddels een internationaal merk ontwikkeld door EDGE Technologies en heeft als doel de moderne werkplek opnieuw uit te vinden als aanjager voor gezondheid, duurzaamheid en innovatie. Een kantoor met het EDGE-label voldoet aan de hoogste levels van de standaarden op het gebied van gezonde werkomgeving en duurzaamheid, respectievelijk WELL (Platinum) en BREEAM (outstanding) en is "Paris-proof".

Samenwerking en kennis delen met collega's maar zeker ook met andere professionals is in de kenniseconomie essentieel. Ontmoetingen, zoals bijvoorbeeld gesprekken met collega's of externe kennisbijeenkomsten zullen meer en meer een hybride vorm krijgen. Het nieuwe kantoor met ca. 350 werkplekken moet al deze vormen van ontmoeten faciliteren als ware het een clubhuis voor de ca. 725 werknemers.

Het project voorziet in de sloop van de bestaande Euroscop ten behoeve van de nieuwbouw van een hoogwaardig duurzaam kantoor die grotendeels valt binnen de contouren van de te handhaven parkeergarage. Aan de zijde van de Wilhelminasingel wordt de parkeergarage met nieuwbouw ca. 5 m uitgebreid richting Wilhelminasingel en aan de Antoon Lipkensstraat wordt de nieuwbouw richting Turennestraat met ca. 10 m verlengd om een inpandige fietsenstalling en trafo te kunnen realiseren. De nieuwbouw bestaat aan de Antoon Lipkensstraat uit drie bouwlagen voor kantoren, met een bouwhoogte van ca. 11 meter, met daarop een terugliggende dakopbouw voor technische installaties. De huidige bouwhoogte van de bioscoop varieert van ca. 10 tot ca. 12,5 meter gemeten vanaf het maaiveld. Tussen de kantoren en het Rijksmonument komt een atrium met daarin onder andere de entree en bedrijfsrestaurant.

De nieuwbouw sluit aan en incorporeert het bestaande Rijksmonument aan de Sint Maartenslaan/Turennestraat. Dit monument wordt gerestaureerd door de gevel te reinigen en wordt zo veel mogelijk teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Daarnaast wordt dit verregaand verduurzaamd door aan de binnenzijde dubbele beglazing en isolerende voorzetwanden aan te brengen. Het totale complex transformeert van gesloten/introvert naar open/extrovert. De uitstraling



van het complex gaat er enorm op vooruit en de relatie met de openbare ruimte wordt hersteld. Het plan voor de nieuwbouw is stedenbouwkundig en ruimtelijk van een dusdanig hoog niveau dat dit een meerwaarde is voor de stad.

Door het bestaande monument (1.941 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak) te incorporeren wordt er per saldo 4.559 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte toegevoegd.

Vanuit de woonomgeving is er sprake van een enorme upgradering omdat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving er flink op vooruit gaat. Zo zijn er bij voorbeeld geen blinde gevels meer aan de Antoon Lipkensstraat. Het nieuwe kantoor zal ten opzichte van de voormalige bioscoop en bedrijfsverzamelgebouw minder verkeer aantrekken. DSM zet vooral in op openbaar vervoer en fietsverkeer en in de parkeergarage komen laadvoorzieningen voor elektrische auto's. De verwachting is dat de woonkwaliteit in de omgeving qua o.a. mobiliteit en geluid erop vooruit gaat. Er zijn geen derden die onevenredig in hun belangen worden geschaad.

In bijgevoegde presentatie dd. 1 november 2021 (bijlage 2) worden de diverse aspecten van het ontwerp nader toegelicht.

#### **Indicatoren.**

DSM stelt zeer hoge eisen aan hun nieuw hoofdkantoor op het gebied van duurzaamheid, technologie en architectuur en wil haar hoofdkantoor ontwikkelen conform de EDGE filosofie. Een kantoor met het EDGE-label voldoet aan de hoogste levels van de standaarden op het gebied van gezonde werkomgeving en duurzaamheid, respectievelijk WELL (Platinum) en BREEAM (outstanding) en is "Paris-proof". DSM en de ontwikkelcombinatie 3W/EDGE dragen met deze duurzame nieuwbouw bij aan de Global Goal doelstelling 13 "Aanpak van klimaatverandering" van de VNG.

### **3. Argumenten.**

Hoewel de verplaatsing van het hoofdkantoor van DSM van Heerlen naar Maastricht voor Heerlen de nodige impact heeft, betekent het wel dat daarmee een belangrijk deel van de werkgelegenheid voor de regio behouden is gebleven. Voor DSM stond een vertrek met haar hoofdkantoor uit Heerlen al vast. Naast de directe werkgelegenheid, levert de komst van het hoofdkantoor ook de nodige indirecte werkgelegenheid. Het versterkt het internationale karakter van de stad en zal ook positief bijdragen aan de kans tot het toevoegen van andere (internationale) kantoren aan de stad.



#### 4. Alternatieven.

Het instemmen met het in deze nota opgenomen plan, betekent dat de beoogde planning haalbaar blijft. Na uw akkoord kan de (anterieure)overeenkomst worden gesloten en kan het verguntraject worden afgerond en kunnen de ontwerpbesluiten worden gepubliceerd.

In 2011 heeft de gemeenteraad beslist dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is voor de in dit besluit genoemde categorieën van gevallen. Eén van deze categorieën behelst de situatie dat door de raad eerder een positief besluit is genomen over een project in de vorm van (bijvoorbeeld) een schetsplan, mits het collegebesluit (over de omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan) in overeenstemming is met dat raadsbesluit.

Indien de raad niet instemt met het voorliggende voorstel zal op een later tijdstip het verzoek om een verklaring van geen bedenkingen (zowel in de fase van het ontwerpbesluit alsook eventueel bij de definitieve besluitvorming) aan uw raad moeten worden voorgelegd en zal er een vertraging van enkele maanden optreden, waardoor ook de algehele planning vertraging oploopt en daarna ook de uiteindelijke ingebruikname van de nieuwbouw.

#### 5. Financiën.

In het raadsvoorstel van 7 juli 2021 heeft u reeds ingestemd met de verkoop van de gemeentelijke gebouwen aan de Maartenslaan 26 / Turennestraat 30. De opbrengst van deze verkoop zou deels ingezet worden voor een bijdrage aan de restauratie van de te verkopen panden en de verregaande verduurzaming. Na (negatieve) reacties over de gemeentelijke en met name de provinciale bijdrage in de herhuisvesting van DSM, heeft het concern aangegeven af te zien van deze bijdragen.

Ten aanzien van het wettelijke kostenverhaal zal een (anterieure)overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemers (EDGE/3W). In deze overeenkomst zal ook de (definitieve) verkoop van de gemeentelijke panden worden opgenomen, evenals afspraken over de te volgen publieke procedures en het gebruik door DSM als hoofdkantoor. In de nadere uitwerking zal ook nog gekeken moeten worden naar de kosten van de openbare ruimte. Over de verdeling van de daarbij behorende kosten, kunnen pas afspraken worden gemaakt als de gemeentelijke plannen voor de herinrichting van de kruising Maartenslaan / Wilhelminasingel bekend zijn.



## 6. Vervolg.

Indien de raad instemt met het plan kan de (anterieure)overeenkomst inzake de realisatie van het initiatief kan worden afgesloten, kan de eindbeoordeling van de vergunningaanvragen worden afgerond en kunnen de ontwerpbesluiten genomen en gepubliceerd worden.

## 7. Participatie

Op 1 november hebben DSM en de ontwikkelcombinatie 3W/EDGE een informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden en belangengroepen uit de omgeving. De beleving was dat in een constructieve, goede en open sfeer de partijen met elkaar van gedachten konden wisselen en dat de gemaakte op- en aanmerkingen worden meegenomen in het verdere proces.

Inmiddels is er ook een project website gelanceerd: [www.dsmhoofdkantoomaastricht.nl](http://www.dsmhoofdkantoomaastricht.nl)

Op deze website staan de antwoorden op de meest gestelde vragen en daarmee kan iedereen de actuele informatie vinden over de vorderingen. Ook zal deze website worden gebruikt voor het informeren over de bouwwerkzaamheden en krijgen omwonenden de mogelijkheden om vragen, opmerkingen of aanvullingen door te geven.

Wanneer de ontwerpbesluiten gepubliceerd worden zal een 2<sup>e</sup> informatiebijeenkomst voor de omwonenden en belangengroepen uit de omgeving worden georganiseerd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

de loco-gemeentesecretaris

de Burgemeester

K. Leonard

J.M. Penn-te Strake





Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.21 december 2021., organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no 2021.35894

### BESLUIT:

1. Akkoord te gaan met de inhoud van het plan nieuwbouw DSM d.d. 1 november2021, zoals in bijlage 2 bij deze nota bijgevoegd;

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}

Raadsbesluit