



Samenvatting

Het college stemt in met bijgevoegd raadsvoorstel inzake de planuitwerking voor het hoofdkantoor DSM. Op 7 juli 2021 heeft de raad besloten 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 het raadsvoorstel wordt de raad nader geïnformeerd over de hoofdlijnen van de voorgenomen plannen en wordt de raad gevraagd hiermee in te stemmen, zodat het vergunningetraject kan worden afgerond. Naar verwachting zullen we in februari/maart 2022 de (anterieure)overeenkomst inzake de realisatie van het hoofdkantoor voor DSM aan u voorleggen ter goedkeuring.

Beslispunten

1. Instemmen met bijgevoegd raadsvoorstel inzake de planuitwerking voor het hoofdkantoor DSM.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 december 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Op 7 juli 2021 heeft de raad besloten om actief medewerking te verlenen aan het initiatief van de ontwikkelcombinatie EDGE/3W 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 heeft u de raad 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. Met het raadsvoorstel wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken en worden de hoofdlijnen van het plan ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

2. 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.

3. Gewenste situatie

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.

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, sloep in een beschermd stadsgezicht en bouw aangevraagd.



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 her in te richten en daarbij wordt ook rekening gehouden met de plannen voor het kruispunt Wilhelminasingel/Sint Maartenslaan, waar nog besluitvorming over moet plaatsvinden.

Eindsituatie

Het nieuwe hoofdkantoor heeft een totale oppervlakte van ca. 8.400 m² BVO.

Na realisatie zal de ontwikkelaar met DSM een huurcontract met DSM 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 te verwachten.

Bestemming

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 projectafwijkingsbesluit (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 de 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 de 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 zal de raad nader worden geïnformeerd over de hoofdlijnen van het voorgenomen project en wordt de raad gevraagd hiermee in te stemmen.



Planbeschrijving

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 kennisbijeekkomsten 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 fietsstalling 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 m² VVO) te incorporeren wordt er per saldo 4.559 m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) kantoorruimte toegevoegd.

Vanuit de woonomgeving is er sprake van een enorme upgrading 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 (bijlage 2) worden de diverse aspecten van het ontwerp nader toegelicht, deze presentatie is op 1 november ook aan de omwonenden getoond.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

DSM stelt zeer hoge eisen aan het gebouw 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".

5. Effect op de openbare ruimte

Als onderdeel van de nadere uitwerking, komt ook de afstemming van de openbare ruimte aan de orde. Deze is deels afhankelijk van de gemeentelijke plannen voor de herinrichting van de kruising Maartenslaan / Wilhelminasingel en zal daarmee afgestemd worden.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

In het raadsvoorstel van 7 juli 2021 heeft de raad 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. Naar verwachting zullen we in februari/maart 2022 de (anterieure)overeenkomst ter goedkeuring aan u voorleggen.



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.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

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.

Informereren van omwonenden

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. 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.

11. Voorstel

1. Instemmen met bijgevoegd raadsvoorstel inzake de planuitwerking voor het hoofdkantoor DSM.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na uw instemming wordt het raadsvoorstel planuitwerking hoofdkantoor DSM geagendeerd voor de Domeinvergadering Fysiek van 11 januari 2022 en raadsvergadering van 25 januari 2022.

Collegievoorstel