



## Samenvatting

Het college heeft een intentieovereenkomst 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. Het initiatief bestaat uit de herontwikkeling van voornoemde panden tot een energieneutraal, duurzaam hoofdkantoor van DSM. Indien door partijen positief wordt besloten op de haalbaarheid van het initiatief binnen de looptijd van de intentieovereenkomst, zal de initiatiefnemer een finaal bouwplan indienen en zullen partijen een opvolgende (anterieure) overeenkomst aangaan. Gezien de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek en de planning van de ontwikkelaar is de verwachting dat deze begin 2022 aan het college wordt voorgelegd. Daarnaast heeft het college besloten om de Coördinatieverordening gemeente Maastricht toe te passen voor de besluiten over de omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan, bouwen, wijzigen rijksmonument, slopen in een beschermd stadsgezicht en het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

## Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
3. Besluiten ten aanzien van de herontwikkeling Wilhelminasingel 39 en 39A, Sint Maartenslaan 26 en Turennestraat 30 toepassing te geven aan de op grond van artikel 3.30 van de Wro vastgestelde Coördinatieverordening en conform artikel 3 lid 1 van de Coördinatieverordening vast te stellen dat de volgende besluiten gecoördineerd worden voorbereid:
  - a. omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
  - b. omgevingsvergunning voor het bouwen ex. artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
  - c. omgevingsvergunning voor het wijzigen van een rijksmonument ex. artikel 2.1 lid 1 sub f Wabo;
  - d. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht ex. artikel 2.1 lid 1 sub h Wabo;
  - e. m.e.r.-beoordelings-besluit ex. artikel 7.17 lid 1 Wet milieubeheer.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 9 november 2021:

Conform.



## 1. Aanleiding

### 1.1 Intentieovereenkomst

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de locatie met de zich daarop bevindende panden gelegen aan de Wilhelminasingel 39 en 39A en de Sint Maartenslaan 26 en de Turennestraat 30 in de wijk Sint Maartenspoort te Maastricht (hierna ook te noemen: het exploitatiegebied) te herontwikkelen tot een kantoorconcept. Het initiatief bestaat uit de herontwikkeling van de locatie met de zich daarop bevindende panden tot een duurzaam 3-laags kantoorgebouw als hoofdkantoor voor DSM ter grootte van minimaal ca. 7.540 m<sup>2</sup> BVO (Bruto Vloer Oppervlak) en maximaal ca. 11.000 m<sup>2</sup> BVO met ca. 350 werkplekken (voor ca. 725 werknemers) inclusief daaraan ondergeschikte functies zoals bedrijfsrestaurant, organiseren bijeenkomsten en parkeren in de (bestaande) niet-openbare parkeergarage. De herontwikkeling vindt plaats middels gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van de voormalige bioscoop en een herontwikkeling van de resterende bebouwing waarbij het Rijksmonument behouden blijft en gerenoveerd wordt.

Het initiatief is gedeeltelijk (voor wat betreft de voormalige Euroscopcomplex aan de Wilhelminasingel 39) in strijd met het vigerende bestemmingsplan Centrum, waardoor voor de realisering van het initiatief (voor voornoemd gedeelte) een ruimtelijk besluit dient te worden opgesteld (via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan). De panden aan de Wilhelminasingel 39 en 39A zijn in eigendom van de eigenaar van de voormalige Euroscop waarmee de initiatiefnemer een voorlopige koopovereenkomst is aangegaan. De Rijksmonumentale panden aan de Sint Maartenslaan 26 en de Turennestraat 30 zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente wilt onder bepaalde randvoorwaarden zoals beschreven in de intentieovereenkomst de haalbaarheid van de verkoop aan de initiatiefnemer onderzoeken wat afhankelijk is van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het gehele initiatief. In de intentieovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de werkzaamheden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief en de verkoop van het gemeentelijk eigendom.

### 1.2 Toepassing gecoördineerde voorbereiding

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling zoals voorgaand beschreven zijn diverse vergunningen vereist. Naast de al genoemde omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan, zijn ook andere omgevingsvergunningen noodzakelijk voor het project. Aanvrager heeft verzocht om een aantal van de benodigde vergunningen gecoördineerd af te doen.

Aanvrager wenst in ieder geval de navolgende besluiten/activiteiten door uw college te laten coördineren:



- a. omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- b. omgevingsvergunning voor het bouwen ex. artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
- c. omgevingsvergunning voor het wijzigen van een rijksmonument ex. artikel 2.1 lid 1 sub f Wabo;
- d. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht ex artikel 2.1 lid 1 sub h Wabo;
- e. m.e.r.-beoordelings-besluit ex. artikel 7.17 lid 1 Wet milieubeheer.

Voor wat betreft de bovengenoemde omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht is het volgende van belang. De sloop van de voormalige bioscoop wordt niet gecoördineerd voorbereid, omdat deze sloop separaat wordt aangevraagd en eerder uitgevoerd gaat worden. Hiervoor is, naast een sloopmelding op grond van het Bouwbesluit 2012, ook een omgevingsvergunning benodigd als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 sub h (sloop bouwwerk in beschermd stadsgezicht). De inpandige sloop van het Rijksmonument (ambachtsschool) wordt voor nu wel in de coördinatie meegenomen. Deze inpandige sloopactiviteiten zijn vergunningplichtig, omdat ze kwalificeren als 'het wijzigen van een rijksmonument', maar mogelijk ook vanwege de activiteit 'slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht'. Mocht blijken dat de inpandige sloopwerkzaamheden echter niet vergunningplichtig zijn ten aanzien van de activiteit 'slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht', dan vervalt deze activiteit daarmee voor de gecoördineerde voorbereiding.

## 2. Context

### 2.1 Raadsbesluit d.d. 07.07.21 (60-2021) "Kantoorinitiatief Euroscooplocatie"

De gemeenteraad heeft reeds naar aanleiding van het ingediende initiatief als volgt besloten:

1. *In te stemmen met het voorbereiden van een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers (EDGE/3W) waarin partijen de haalbaarheid onderzoeken en uitwerken om te komen tot een realisatieovereenkomst ter realisatie van het gepresenteerde kantoorinitiatief op de voormalige Euroscooplocatie;*

De intentieovereenkomst ligt thans ter vaststelling door het college voor.

2. *In te stemmen met het marktconform verkopen van het monumentale complex Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30 voor € 1,7 mln. k.k. onder voorbehoud van het positief doorlopen van de*



*publieke procedures benodigd voor het kunnen realiseren van het ingediende kantoorinitiatief op de voormalige Euroscooplocatie;*

Voor het voornemen tot verkoop van de gemeentelijke panden is de gemeenteraad conform de financiële verordening reeds geconsulteerd in verband met afwijking van het reguliere verkoopbeleid (het betreft een 1 op 1 verkoop tegen een koopsom > € 1 miljoen) en heeft deze besloten in te stemmen met de verkoop om zo een integrale ontwikkeling van het gehele exploitatiegebied ten behoeve van het DSM-hoofdkantoor mogelijk te maken.

De verkoop van de gemeentelijke panden is afhankelijk van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief. Verkoop vindt plaats in onverhuurde staat en op basis van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2013 en onder voorbehoud van goedkeuring van het College van burgemeester en wethouders met de koopovereenkomst.

*3. In te stemmen met het overhevelen van het voorkeursrecht dat gevestigd is op het complex Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30 en te vestigen op het pand van de voormalige OBS De Kring in De Heeg om de beoogde verkoop ten behoeve van het genoemde initiatief mogelijk te kunnen maken;*

Met de eigenaar van het voorkeursrecht (Stienstra) is inmiddels overeenstemming bereikt inzake het vervallen van haar voorkeursrecht op het complex Sint Maartenslaan 26 / Turennestraat 30 en het vestigen van het alternatieve en vergelijkbaar voorkeursrecht aan de Stellendaal 15 / Varensdaal 25 (het leegstaande schoolgebouw OBS De Kring in De Heeg kadastraal bekend onder het nummer Gemeente Maastricht, Sectie P, nummer 6899).

*4. In te stemmen met de desinvestering in de recente investering in het gebouw en het voor rekening van de gemeente Maastricht nemen van de kosten voor onthuring, verplaatsing en inrichting van een vervangende locatie en de kosten samenhangend met het activeren en overhevelen van het voorkeursrecht, in totaal ingeschat op een bedrag van € 0,3 mln.*

Voor deze huurders wordt gekeken naar alternatieve locaties in Maastricht.

*5. In te stemmen met het verstrekken van een restauratie- en verduurzamingsbijdrage ten bedrage van € 1,45 mln. in de realisatie van het initiatief onder een nader uit te werken éénmalige subsidie*



*passend binnen de Algemene Subsidieverordening Maastricht 2020 conform de Richtlijn Wervingsfonds Acquisitie;*

Inmiddels heeft DSM laten weten af te zien van deze subsidies.

## 2.2 Haalbaarheidsonderzoek / Intentiefase

De initiatiefnemer dient het initiatief verder uit te werken passend binnen de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg 2017 en rekening houdende met de verschillende beleidsvelden o.a. Mobiliteit / Parkeerbeleid (auto- en fietsparkeren en bevoorrading), Horecabeleid, Verstoring omgeving, Stikstof regelgeving, Flora en Fauna, Bodem, Archeologie, Duurzaamheid en Beleidsnota Cultureel erfgoed Maastricht en de Welstandsnota Maastricht 2018.

Het initiatief is gedeeltelijk (voor wat betreft het voormalig bioscoopcomplex aan de Wilhelminasingel 39) in strijd met het vigerende bestemmingsplan Centrum, waardoor voor de realisering van het initiatief (voor voornoemd gedeelte) een ruimtelijk besluit nodig is. De initiatiefnemer zal in overleg met de gemeente het benodigde ruimtelijk besluit en de te volgen vergunningsprocedure met de gemeente afstemmen rekening houdend met de nieuwe Omgevingswet welke naar verwachting op 1 juli 2022 in werking treedt.

De financiële haalbaarheid van het initiatief is onder andere afhankelijk van het sluiten van een langjarige huurovereenkomst (minimaal 20 jaar) tussen de initiatiefnemer en de uiteindelijke huurder en exploitant van het initiatief, te weten DSM.

## 2.3. Coördinatieverordening gemeente Maastricht

Op 22 mei 2015 heeft de gemeenteraad besloten tot vaststelling van de 'Coördinatieverordening gemeente Maastricht'. Met het vaststellen van de Coördinatieverordening heeft de gemeenteraad besloten om voor de in de verordening aangewezen gevallen de coördinatie-regeling als bedoeld in afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.30 tot en met 3.32) van toepassing te verklaren, in plaats van het steeds separaat nemen van een raadsbesluit over de gecoördineerde voorbereiding van besluiten.

Hierdoor zal in die gevallen sprake zijn van stroomlijning van procedures voor onder andere bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan in combinatie met andere besluiten (zoals omgevingsvergunning(en) voor bijv. de activiteit bouwen, aanleggen in-/uitrit, wijzigen Rijksmonument). Hiermee vindt er efficiency plaats binnen het besluitvormingsproces, zowel door het



tempo dat met de coördinatie-regeling gemaakt kan worden, als door duidelijkheid die het in samenhang afhandelen van verschillende procedures met zich brengt.

De Wet ruimtelijke ordening stelt wel eisen aan het toepassen van de coördinatie-regeling, omdat het besluit om de regeling toe te passen gevolgen kan hebben voor de procedures van de te coördineren besluiten. Het in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening neergelegde kader voor de toepassing van de coördinatie-regeling bevat twee eisen:

1. het moet gaan om de verwezenlijking van 'gemeentelijk ruimtelijk beleid' en
2. het moet wenselijk zijn om de gecoördineerde besluitvorming in te zetten voor de verwezenlijking van dat beleid.

Artikel 2.2.2 lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (hierna: de Omgevingsverordening) bepaalt dat bij een ruimtelijk plan (zoals een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, worden onderzocht. In het voorliggende geval wordt met het project een duurzame herinvulling gegeven aan een Rijksmonumentaal gebouw dat daarnaast tevens wordt gerenoveerd. Verder is nog artikel 2.4.4 van de Omgevingsverordening relevant. Het derde lid van dat artikel bepaalt dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor kantoren aan de bestaande voorraad kantoren alsmede aan de bestaande planvoorraad kantoren anders dan in overeenstemming met:

- de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.3 van het POL2014;
- de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg; en,
- de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg,

In paragraaf 5.3 van het POL2014 wordt – voor zover relevant – het volgende over kantoren aangegeven:

*"Bij de aanpak van de kantorenmarkt leggen we de focus op de concentratiegebieden (zie tabel en kaart). Deze liggen veelal centraal in het stedelijk gebied met hoogwaardige OV-ontsluiting (centrumgebieden en stationsomgevingen). Ook de campussen met hun kantoorchtige gebouwen rekenen we ertoe. Hier willen we stimuleren, vernieuwen en voorwaardelijk nieuwbouw toestaan."*

Op pagina 145 van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 12 december 2017) wordt aangegeven dat het centrum/stationsgebied van Maastricht een concentratiegebied is. De percelen in kwestie zijn volgens de kaart zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg gelegen



binnen het concentratiegebied, zodat het voorliggende plan invulling geeft aan het gemeentelijk beleid zoals vervat in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. In dat kader is relevant om op te merken dat op 30 augustus jl. met het project is ingestemd in het regionaal afstemmingsoverleg.

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad op 6 oktober 2020) is beschreven hoe de gemeente de fysieke leefomgeving van Maastricht wil ontwikkelen en beheren tot 2040. Daarnaast richt de visie zich op nieuwe ontwikkelingen in de stad. De voorliggende projectlocatie is gelegen in het gebiedsprofiel 'stedelijk gebied' en grenst aan het gebiedsprofiel 'levendig gebied bestaand/gewenst' en het gebiedsprofiel 'dynamische centra bestaand /gewenst'.

In paragraaf 5.5 van de Omgevingsvisie is de ladder voor locatiekeuze opgenomen. Volgens deze ladder vestigen nieuwe kantoorfuncties zich o.a. voornamelijk in de binnenstad/stationsomgeving. In deel 2 van de Omgevingsvisie is opgenomen: 'Evenwicht zoeken in de kantorenmarkt betekent onder meer vraaggericht inspelen op de markt en waar mogelijk verouderde kantoren te verduurzamen, transformeren of slopen. De voorkeur gaat uit naar verduurzaming van leegstaande kantoorpanden, maar het zal soms nodig zijn om moderne duurzame nieuwe kantoorgebouwen toe te voegen'.

Met de ontwikkeling wordt een leegstaand bioscoopgebouw getransformeerd naar een nieuw hoofdkantoorgebouw voor DSM. Er is derhalve sprake van het vraaggericht inspelen op de markt, hetgeen in overeenstemming is met voornoemde Omgevingsvisie.

Uit het voorgaande blijkt dat het toepassen van de coördinatie-regeling ex. artikel 3:30 Wro voor dit project bijdraagt aan de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het toepassen van de coördinatie-regeling maakt de samenhang tussen te nemen besluiten maximaal zichtbaar en bewerkstelligt de door de wet beoogde vereenvoudiging van procedures, zodat de dienstverlening aan de aanvrager geoptimaliseerd kan worden. Er vindt efficiency plaats binnen het besluitvormingsproces, zowel door het tempo dat met de coördinatie-regeling gemaakt kan worden, als door duidelijkheid die het in samenhang afhandelen van verschillende procedures met zich brengt. Toepassing van de coördinatie-regeling voor de onder paragraaf 1 aangegeven besluiten is wenselijk om zo transparant en snel mogelijk te komen tot de voorgenomen herontwikkeling.





### 3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1, 2, 8 en 11 van dit voorstel.

In aanvulling daarop is met betrekking tot beslispunt 3 het navolgende van belang. Op dinsdag 14 september jl. heeft tussen de gemeente Maastricht en aanvrager 3W Real Estate/EDGE een vooroverleg plaatsgevonden als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de Coördinatieverordening gemeente Maastricht. Dit vooroverleg had tot doel het voorbereiden van een voorstel aan het college van burgemeester en wethouders tot het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Coördinatieverordening tot het gecoördineerd voorbereiden van de besluiten die benodigd zijn voor de voornoemde herontwikkeling Wilhelminasingel 39 en 39A /Sint Maartenslaan 26/Turennestraat 30.

Uw college is het bevoegd gezag ten aanzien van de in paragraaf 1 genoemde besluiten/activiteiten. Er doen zich geen belemmeringen voor om niet te besluiten tot een gecoördineerde voorbereiding ervan. De aanvrager heeft zich akkoord verklaard met de gecoördineerde voorbereiding van de betreffende besluiten en met de gevolgen die dit voor aanvrager heeft, zoals te weten het vereiste in artikel 4 lid 2 van de Coördinatieverordening, inhoudende dat de stukken die benodigd zijn voor de besluiten zoveel mogelijk gelijktijdig ingediend moeten worden doch uiterlijk binnen een periode van 6 weken na ontvangst van de eerste aanvraag.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 2.3 is de gecoördineerde voorbereiding en afdoening van de betreffende besluiten wenselijk om zo transparant en snel mogelijk te komen tot de voorgenomen herontwikkeling, die bijdraagt aan de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Op de voorbereiding van de gecoördineerde besluiten is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, wat inhoudt dat na de wettelijk vereiste bekendmaking de ontwerpen van de besluiten gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan eenieder zijn/haar zienswijze naar voren brengen. Tegen de gecoördineerd genomen besluiten staat alleen beroep in eerste en enige aanleg open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Overigens leidt de toepassing van de coördinatie-regeling er niet toe dat de bundeling en parallelschakeling van procedures verplicht wordt. Indien ten aanzien van één of meer vergunningen blijkt dat de besluitvorming om enigerlei reden pas later kan worden afgerond dan de besluitvorming omtrent de andere benodigde vergunning besluiten, dan belemmert de regeling niet dat deze





vergunningen in een later stadium gecoördineerd worden behandeld of buiten de coördinatie worden gehouden. Daarnaast kan aanvrager op grond van artikel 6 van de Coördinatieverordening het college verzoeken om gedeeltelijk van gecoördineerde behandeling af te zien, ongeacht de reden daarvoor.

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

Bij het ontwerp en bij de bouw van dit zeer duurzaam kantoorgebouw worden de hoogste duurzaamheidseisen (BREEAM Outstanding) toegepast. Ook de Rijksmonumentale gemeentelijke panden die in de herontwikkeling worden betrokken, worden verregaand gerestaureerd met een hoge duurzaamheidsambitie. Indien partijen een opvolgende overeenkomst aangaan, zal een bepaling over duurzaamheid hierin worden opgenomen.

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

Vooralsnog is geen sprake van een aanpassing van de openbare ruimte. Er zal wel afstemming plaatsvinden met andere projecten in de omgeving.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

Plankosten

De eigen interne -en externe kosten van de initiatiefnemer met betrekking tot het onderzoek naar de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het initiatief zijn geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Ingeval uit onderzoeken de haalbaarheid van het initiatief blijkt, zal de initiatiefnemer een ruimtelijk besluit en alle daartoe benodigde onderzoeken voor eigen rekening en risico laten opstellen waarna de gemeente dit zal toetsen en bij akkoord in procedure zal brengen.

De initiatiefnemer is aan de gemeente een vooruitbetaling op de exploitatiebijdrage verschuldigd van € 31.958,- als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende het traject tot aan de opvolgende overeenkomst met betrekking tot het benodigde ruimtelijk besluit als gevolg van het initiatief. De datum waarop de exploitatiebijdrage verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen de intentieovereenkomst getekend hebben. Indien door de gemeente of de initiatiefnemer negatief



wordt besloten op de haalbaarheid van het initiatief ofwel indien partijen geen opvolgende overeenkomst sluiten binnen de looptijd van deze intentieovereenkomst, heeft de initiatiefnemer geen recht op restitutie van de betaalde exploitatiebijdrage. Indien door de gemeente en de initiatiefnemer positief wordt besloten op de haalbaarheid van het initiatief zal op basis van een te sluiten overeenkomst de uiteindelijk te betalen exploitatiebijdrage door de initiatiefnemer verminderd worden met de reeds betaalde bijdrage.

#### Verplaatsingskosten huidige huurders

Het begeleiden c.q. faciliteren van de verplaatsing van de huidige huurders/gebruikers van het voormalig bioscopencomplex aan de Wilhelminasingel 39 en 39A komt voor rekening van de initiatiefnemer. Het begeleiden c.q. faciliteren van de verplaatsing van de huidige huurders/gebruikers van het gemeentelijk eigendom (Sint Maartenslaan 26 en Turennestraat 30) komt voor rekening van de gemeente (zie paragraaf 2.1 van dit voorstel).

#### Overdracht

Mogelijke verkoop van de gemeentelijke panden (Sint Maartenslaan 26 en Turennestraat 30) vindt in onverhuurde staat plaats en in de staat en toestand waarin het verkochte zich op het moment van verkoop bevindt en tegen een koopsom van € 1.700.000,- kosten koper en te vermeerderen met overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (zie paragraaf 2.1 van dit voorstel). Verkoop vindt plaats op basis van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2013. De verkoopvoorwaarden worden uitgewerkt in een opvolgende overeenkomst indien de haalbaarheid van het initiatief is komen vast te staan.

### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

### **10. Participatie tot heden**

De gemeenteraad heeft reeds op 7 juli 2021 over het initiatief besloten (zie paragraaf 2.1 van dit voorstel). Tevens zijn de gebruikers van de gemeentelijke panden waarop het initiatief betrekking heeft op 21 juli 2021 geïnformeerd en is de gemeente met deze gebruikers in gesprek over een alternatieve locatie, bij voorkeur in Maastricht. Op 1 november hebben DSM en de ontwikkelaar de buurtbewoners en belangengroepen in de buurt geïnformeerd.

### **11. Voorstel**

1. Besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;



2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. Besluiten ten aanzien van de herontwikkeling Wilhelminasingel 39 en 39A, Sint Maartenslaan 26 en Turennestraat 30 toepassing te geven aan de op grond van artikel 3.30 van de Wro vastgestelde Coördinatieverordening en conform artikel 3 lid 1 van de Coördinatieverordening vast te stellen dat de volgende besluiten gecoördineerd worden voorbereid:
  - a. omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex. artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
  - b. omgevingsvergunning voor het bouwen ex. artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo;
  - c. omgevingsvergunning voor het wijzigen van een rijksmonument ex. artikel 2.1 lid 1 sub f Wabo;
  - d. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht ex. artikel 2.1 lid 1 sub h Wabo;
  - e. m.e.r.-beoordelings-besluit ex. artikel 7.17 lid 1 Wet milieubeheer.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Aan de hand van de uitkomsten uit het haalbaarheidsonderzoek zoals uitgewerkt in paragraaf 2.2 van dit voorstel zullen partijen negatief of positief besluiten over de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het initiatief en de verkoop van het gemeentelijk eigendom aan de initiatiefnemer. Indien de haalbaarheid is komen vast te staan, sluiten partijen een opvolgende (anterieure) overeenkomst waarin onder andere de uitwerking van het finale initiatief, de verrekening van het gemeentelijke kostenverhaal inzake het ruimtelijk besluit en de gemeentelijke verkoop aan de initiatiefnemer wordt vastgelegd.

Voordat de opvolgende (anterieure) overeenkomst wordt aangegaan dient het college in te stemmen via een separaat collegevoorstel. Gezien de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek en de planning van de ontwikkelaar is de verwachting dat de opvolgende (anterieure) overeenkomst begin 2022 aan het college wordt voorgelegd.