



Samenvatting

De Bonbonnière is gemeente-eigendom en in 1994 in erfpacht gegeven aan Heineken Nederland BV. Na enkele jaren leegstand als gevolg van een zoektocht naar een nieuwe exploitant, is er een initiatiefnemer die een plan ontwikkelt voor herinvulling, rekening houdend met de bestemming en de monumentale status van de Bonbonnière. Om een haalbaarheidsonderzoek te starten, sluit de gemeente een intentieovereenkomst met erfpachter Heineken Nederland BV en initiatiefnemer Landmark Maastricht BV..

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van een intentieovereenkomst met Heineken Nederland BV en Landmark Maastricht BV ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling van de Bonbonnière.
2. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 55 lid 1 Gemeentewet op de bijlage 'V1 – samenvatting concept-plan Bonbonnière- geheim'

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 december 2022:

Conform.

.



1. Aanleiding

Sinds 1994 is Heineken Nederland BV (hierna: “Heineken”) erfpachter van de Bonbonnière gelegen aan de Achter de Comedie 1. Ruim 3 jaar geleden is de laatste huurder van Heineken gestopt met de exploitatie en sindsdien staat het pand leeg. Herinvulling stuitte telkens op de erfpachtvoorwaarde dat de Bonbonnière uitsluitend mag worden gebruikt voor culturele invulling met ondergeschikte horeca. In 3 jaar tijd heeft Heineken geen geschikte exploitant gevonden.

Nu is er een initiatiefnemer, Landmark Maastricht BV (hierna: “Landmark”), met een initiatief dat het onderzoeken waard is. Deze initiatiefnemer heeft samen met Heineken een verzoek ingediend om de locatie te revitaliseren en te her-ontwikkelen waarbij het Rijksmonument gerenoveerd wordt en ruimte gecreëerd wordt voor een culturele- en maatschappelijke invulling, voor (additionele) horeca en voor wonen/werken. Het plan gaat verder dan uitsluitend culturele invulling met ondergeschikte horeca, hetgeen onderzocht moet worden op haalbaarheid in al zijn facetten. Om invulling voor de Bonbonnière te bereiken, wil de initiatiefnemer Landmark, samen met Heineken en de gemeente (als bloot-eigenaar) een haalbaarheidsonderzoek naar dat plan uitvoeren. Daartoe wordt een intentieovereenkomst tussen partijen gesloten. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de gezamenlijke intentie van gemeente en initiatiefnemer om samen tot revitalisatie, herontwikkeling en een zelfstandige, duurzame exploitatie van ‘la Bonbonnière’ te komen, alsmede het vastleggen van de voorwaarden waaronder partijen medewerking verlenen aan de werkzaamheden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke, juridische en financiële haalbaarheid van het initiatief en de mogelijke overdracht van het recht van erfpacht van Heineken aan Landmark.

2. Context

De locatie is door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan Heineken op 20.06.1994 voor de duur van 40 jaar, eindigend op 20.06.2034 met een automatische verlenging onder voorwaarden van telkens 40 jaar. Indien partijen komen tot een haalbaar plan wenst Heineken het bestaande recht van erfpacht over te dragen aan Landmark die het initiatief mogelijk zal gaan (doen) realiseren en (doen) exploiteren. Voor een dergelijke overdracht is schriftelijke toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht vereist. Het College kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden die zij in verband met de naleving van de aan het erfpachtrecht verbonden verplichtingen, waaronder die met betrekking tot het gebruik en de bestemming van het onroerend goed, noodzakelijk acht. Deze voorwaarden zullen in onderling overleg worden bepaald en worden vastgelegd in een opvolgende overeenkomst indien het initiatief haalbaar wordt geacht.



Op grond van de specifieke erfpachtvoorwaarden die voor de Bonbonnière gelden, kan Heineken overigens de gemeente vragen om het erfpachtrecht te ontbinden indien Heineken kan aantonen dat een rendabele exploitatie niet mogelijk is. Ontbinding van het recht van erfpacht en teruglevering van de locatie aan de gemeente als bloot-eigenaar zou een realistisch scenario kunnen zijn, indien het initiatief waarover dit collegevoorstel gaat, niet haalbaar blijkt te zijn. De Bonbonnière komt dan terug in volledig eigendom naar de gemeente waarna zij verantwoordelijk zal worden voor het beheer, onderhoud en de nadere invulling van de locatie.

3. Gewenste situatie

Een ruimtelijk en financieel haalbaarheidsonderzoek in de volle breedte (o.a. planologie, cultuur, economie, vastgoed, welstand etc.) zal aantonen of het initiatief wel of niet uitgevoerd kan worden en dus of er een nieuwe invulling komt voor de Bonbonnière. Door middel van een intentieovereenkomst committeren gemeente, Heineken en Landmark zich aan elkaar en toetsen in gezamenlijkheid het initiatief op zijn haalbaarheid. Gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst krijgt Landmark exclusiviteit van Heineken, die tussentijds dus niet met derden zal onderhandelen over een exploitatie. Als het haalbaarheidsonderzoek positief wordt afgerond, volgt een fase waarin de door Heineken gewenste overdracht van het erfpachtrecht aan Landmark (met instemming van de gemeente) gestalte kan krijgen met als doel om te komen tot revitalisatie, herontwikkeling en een zelfstandige, duurzame exploitatie van de Bonbonnière.

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 (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Het ruimtelijke en financiële haalbaarheidsonderzoek zal plaatsvinden in de vorm van beoordeling van een initiatiefplan waarbij leges in principe voor rekening van de indiener komen. Voor de kosten



die partijen zelf maken voor eigen werkzaamheden of het inschakelen van derden, geldt dat ieder deze zelf draagt.

In geval uit onderzoeken de haalbaarheid van het initiatief blijkt, zal de initiatiefnemer een (indien van toepassing) ruimtelijk besluit (inzake een eventuele bestemmingswijziging) en alle daartoe (dan wel benodigd voor de aanvraag van de omgevingsvergunning) benodigde onderzoeken voor eigen rekening en risico laten opstellen waarna de gemeente dit zal toetsen. Bij akkoord zal dit ruimtelijk besluit c.a. in procedure worden gebracht nadat weliswaar de opvolgende overeenkomst inzake het finale bouwplan en de overdracht van het recht van erfpacht door partijen is getekend. De initiatiefnemer draagt zorg voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en alle voor de realisering van het plan vereiste vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke.

Indien voor het mogelijk maken van het initiatief een bestemmingswijziging noodzakelijk is, kan (afhankelijk van de verdere uitwerking van de herontwikkeling) sprake zijn van aanvullend kostenverhaal van de gemeente aan de initiatiefnemer in het kader van de Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet.

De realisatie en exploitatie van het initiatief is voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Buiten erfpachter Heineken en initiatiefnemer Landmark is er geen participatie van andere partijen aan de orde. Over het verloop van de zoektocht naar een nieuwe exploitant is de raad geïnformeerd door middel van de RIB's van 20.09.2019, 14.11.2019 en (met name) 21.04.2020.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van een intentieovereenkomst met Heineken Nederland BV en Landmark Maastricht BV ten behoeve van een haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling van de Bonbonnière.
2. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 55 lid 1 Gemeentewet op de bijlage 'V1 – samenvatting concept-plan Bonbonnière – geheim'.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Direct na besluitvorming volgt ondertekening van de intentieovereenkomst namens de gemeente. Vervolgens zal het initiatiefplan binnen zo kort mogelijke tijd worden ingediend bij de gemeente waarna de formele behandeling start. De onderzoeksfase vangt aan bij ondertekening van deze



overeenkomst door partijen en eindigt 6 maanden na ondertekening van de overeenkomst, tenzij partijen deze overeenkomst binnen deze termijn schriftelijk verlengen.

Indien door partijen positief wordt besloten op de haalbaarheid van het initiatief binnen de looptijd van de overeenkomst, zal de initiatiefnemer een finaal bouwplan indienen en zullen partijen een opvolgende overeenkomst aangaan waarin de afspraken worden vastgelegd over onder andere de uitwerking van het finale initiatief, de eventuele verrekening van het gemeentelijke kostenverhaal inzake een eventuele planologische procedure en de voorwaarden waaronder partijen meewerken aan een mogelijke overdracht van het recht van erfpacht. De opvolgende overeenkomst zal dan aan het college worden voorgelegd.

Collegevoorstel