



Samenvatting

Het college heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar Cinema Maastricht CV 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. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, verkoopt de gemeente de panden aan de Sint Maartenslaan 26 en de Turennestraat 30 te Maastricht aan de ontwikkelaar.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst;
2. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst;
3. Wijzigingen in de exploitatie –en koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
4. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 55 lid 1 Gemeentewet op de exploitatie –en koopovereenkomst, met uitzondering van de onderdelen die deel uitmaken van de zakelijke beschrijving van de inhoud van de exploitatieovereenkomst.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 29 maart 2022:

Conform.



1. Aanleiding

De ontwikkelaar is met de gemeente op 16 november 2021 een intentieovereenkomst aangegaan voor 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 m² BVO (Bruto Vloer Oppervlak) en maximaal ca. 11.000 m² BVO met ca. 305 werkplekken (voor ca. 720 werknemers) inclusief daaraan ondergeschikte functies zoals bedrijfsrestaurant, organiseren bijeenkomsten en parkeren in de (bestaande) niet-openbare parkeergarage. De herontwikkeling vindt plaats middels sloop en nieuwbouw van de voormalige bioscoop en een herontwikkeling van de resterende bebouwing waarbij het Rijksmonument behouden blijft en gerenoveerd wordt. Het exploitatiegebied met het zich daarop bevindende door de ontwikkelaar te realiseren initiatief zal door de ontwikkelaar verhuurd worden als hoofdkantoor aan DSM. De ontwikkelaar is met DSM een langjarige huurovereenkomst aangegaan voor minimaal 20 jaar.

Het initiatief is gedeeltelijk (voor wat betreft de voormalige Euroscoopcomplex 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 Euroscoop waarmee de ontwikkelaar een koopovereenkomst is aangegaan. De Rijksmonumentale panden aan de Sint Maartenslaan 26 en de Turennestraat 30 zijn in eigendom van de gemeente die deze wenst te verkopen aan de ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van het kantoorinitiatief.

Partijen hebben in de intentiefase de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het gehele initiatief en tevens de haalbaarheid van de verkoop aan de ontwikkelaar van het gemeentelijk eigendom onderzocht en haalbaar geacht. De (anterieure) exploitatieovereenkomst inzake het plan en het gemeentelijke kostenverhaal en tevens de koopovereenkomst inzake de verkoop van het gemeentelijke eigendom aan de ontwikkelaar, ligt nu ter vaststelling aan het college voor.

2. Context

- Collegebesluit d.d. 08.06.21 (2021.16666) "Raadsvoorstel – 60-2021 Kantoorinitiatief Euroscooplocatie" en Raadsbesluit d.d. 07.07.21 (60-2021) "Kantoorinitiatief Euroscooplocatie"



Het college en de gemeenteraad hebben reeds naar aanleiding van het ingediende initiatief onder andere het volgende 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 Eurocooplocatie;*
- 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 Eurocooplocatie;*
- 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.*

Voor het voornemen tot verkoop van de gemeentelijke panden is de gemeenteraad conform de financiële verordening 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 voorliggende propositie is een unieke kans om een fraaie stedelijke functie op de leegstaande bioscooplocatie te realiseren. Realisatie van het DSM hoofdkantoor is belangrijk voor de werkgelegenheid (direct en indirect) in Maastricht en regio en kan een impuls geven aan andere bedrijven om zich ook in de stad te vestigen. De ontwikkelaar heeft reeds de voormalige euroscoop locatie gekocht en de te verkopen gemeentelijke panden worden als ondergeschikt deel ingebracht in een grotere integrale ontwikkeling. Gezien de positie die de ontwikkelaar reeds op het overgrote deel van het exploitatiegebied heeft, is geen sprake van meerdere gegadigden of sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel.

- Collegebesluit d.d. 09.11.21 (292021.31549) "Intentieovereenkomst en toepassing gecoördineerde voorbereiding herontwikkeling Wilhelminasingel 39 en 39A, Sint Maartenslaan 26 en Turennestraat 30 te Maastricht"

Het college heeft besloten tot het aangaan van de intentieovereenkomst en 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.



3. Gewenste situatie

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

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Bij het ontwerp en bij de nieuwbouw van dit zeer duurzaam kantoorgebouw worden de hoogste duurzaamheidseisen (BREEAM Outstanding) nagestreefd. Ook de Rijksmonumentale gemeentelijke panden die in de herontwikkeling worden betrokken, worden verregaand gerestaureerd met een hoge duurzaamheidsambitie.

5. Effect op de openbare ruimte

De ontwikkelaar en de gemeente onderzoeken of een wijziging van de openbare ruimte gelegen rondom het exploitatiegebied wenselijk is. Partijen hebben als gevolg hiervan een programma van eisen opgesteld waarvan de kosten nog gecalculeerd dienen te worden. Indien het plan en tevens het herinrichtingsplan voor de openbare ruimte gelegen rondom het exploitatiegebied tussen partijen is vastgesteld, zullen partijen separate afspraken maken in een allonge als onderdeel van de exploitatieovereenkomst over het opdrachtgeverschap, de planning en de kostenverdeling ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van het plan. In het allonge wordt mogelijk tevens, na afstemming met de afdeling Ruimte, een grondruil overeengekomen als gevolg van de herinrichting van de openbare ruimte. Het allonge zal separaat aan het college ter vaststelling worden voorgelegd.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Plankosten

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp ruimtelijk besluit voor het afwijken van het bestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken dat nu ter toetsing door de gemeente voorligt.

Het herontwikkelingsplan betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan is een (anterieure)



exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 63.917,- waarvan al een vooruitbetaling van € 31.958,- betaald is op grond van de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 31.958,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben.

In de plankostenscan is geen rekening gehouden met een herinrichting van de openbare ruimte, deze zullen separaat in rekening worden gebracht (via een allonge behorende bij deze overeenkomst) nadat het herinrichtingsplan van de openbare ruimte als gevolg van het plan gereed is.

Planschade

Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.

Overdracht

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. Verkoop vindt plaats op basis van de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht 2013 en de koopovereenkomst die nu ter vaststelling voorligt. De verkoop is conform het collegebesluit d.d. 08.06.21 (2021.16666) en het raadsbesluit d.d. 07.07.21 (60-2021) (zie paragraaf 2 van dit voorstel).

De notariële levering vindt plaats binnen 8 weken nadat de vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen inzake het gehele exploitatiegebied verleend is. De levering zal niet eerder plaatsvinden dan 1 juli 2022 vanwege het leveren in onverhuurde staat.

De ontwikkelaar (de koper) dient bij ondertekening van de koopovereenkomst een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen of een waarborgsom bij de notaris te storten ten behoeve van de gemeente tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van de verplichtingen van koper tot afname van het gemeentelijk eigendom en betaling van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom.



Herinrichting openbare ruimte

De ontwikkelaar en de gemeente onderzoeken of een wijziging van de openbare ruimte gelegen rondom het exploitatiegebied wenselijk is. Partijen hebben als gevolg hiervan een programma van eisen opgesteld waarvan de kosten nog gecalculeerd dienen te worden. Indien het plan en tevens het herinrichtingsplan voor de openbare ruimte gelegen rondom het exploitatiegebied tussen partijen is vastgesteld, zullen partijen separate afspraken maken in een allonge als onderdeel van de exploitatieovereenkomst over het opdrachtgeverschap, de planning en de kostenverdeling ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van het plan. Dit met als uitgangspunt dat al deze kosten (inclusief aanlegkosten en ambtelijke apparaatskosten en eventueel extra hieruit voortvloeiende lasten voor toekomstig beheer en onderhoud) voor rekening komen van de ontwikkelaar uitgezonderd de nog nader te bepalen gemeentelijke bijdrage als gevolg van de thans verouderde staat van deze openbare ruimte.

In het allonge wordt mogelijk tevens, na afstemming met de afdeling Ruimte, een grondruil overeengekomen als gevolg van de herinrichting van de openbare ruimte. Uitgangspunt hierbij is dat de grond ten behoeve van de openbare ruimte door de ontwikkelaar aan de gemeente wordt geleverd tegen € 1- en de grond ten behoeve van het initiatief door de gemeente aan de ontwikkelaar wordt geleverd tegen de door de gemeente te taxeren waarde conform het gemeentelijke grond –en vastgoedbeleid en de gemeentelijke verkoopvoorwaarden.

Het allonge zal separaat aan het college ter vaststelling worden voorgelegd.

Ontbindende voorwaarden

In de exploitatie- en koopovereenkomst zijn ontbindende voorwaarden opgenomen inzake liquidatie, faillissement of surseance van betaling van de ontwikkelaar, het doorlopen van de planologische procedure en het niet door de ontwikkelaar gereed hebben van het verkochte (de gemeentelijke panden) binnen 30 maanden na datum van de akte van levering voor de duurzame exploitatie van het DSM hoofdkantoor.

Bij ontbinding van de overeenkomst zijn partijen niet langer aan elkaar gebonden en heeft geen van de partijen recht op vergoeding van enigerlei schaden en kosten, onverminderd de betaling van de exploitatiekosten, inning van de bankgarantie / waarborgsom of boete bij niet tijdig gereed komen. Onverminderd de bevoegdheid van de gemeente tot het vorderen van schadevergoeding (zoals gederfde huurinkomsten en huurcompensaties) als gevolg van het opzeggen van de huurcontracten inzake het verkochte.



9. Aanbestedingen

De mogelijke herinrichting van de openbare ruimte zal conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid worden aanbesteed.

10. Participatie tot heden

De gemeenteraad, de omwonenden en de gebruikers van het exploitatiegebied zijn reeds over het plan geïnformeerd. De gemeenteraad heeft reeds op 7 juli 2021 over het initiatief besloten (zie paragraaf 2 van dit voorstel). Tevens zijn de gebruikers van de gemeentelijke panden waarop het initiatief betrekking heeft op 21 juli 2021 geïnformeerd en zijn voor de meeste gebruikers alternatieve locaties gevonden in Maastricht. Op 1 november jl. hebben DSM en de ontwikkelaar de buurtbewoners en belangengroepen in de buurt geïnformeerd en eind april zullen DSM en de ontwikkelaar een tweede informatiebijeenkomst houden voor de buurtbewoners en belangengroepen.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst;
2. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst;
3. Wijzigingen in de exploitatie –en koopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
4. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 55 lid 1 Gemeentewet op de exploitatie –en koopovereenkomst, met uitzondering van de onderdelen die deel uitmaken van de zakelijke beschrijving van de inhoud van de exploitatieovereenkomst.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Ten behoeve van de voortgang houden partijen de volgende globale indicatieve planning in acht:

- Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ingediend november 2021
- Omgevingsvergunning voor bouwen ingediend november 2021
- Verlenen omgevingsvergunningen: april 2022
- Notariële levering van gemeentelijk eigendom: juli 2022
- Start sloopwerkzaamheden voormalig euroscoop en start bouwwerkzaamheden: juli 2022
- Start bouwwerkzaamheden: september 2022
- Oplevering van het plan door ontwikkelaar: januari 2024.