



## Samenvatting

Het college heeft middels een allonge aanvullende afspraken gemaakt op de getekende intentieovereenkomst inzake het haalbaarheidsonderzoek “Herontwikkeling La Bonbonnière” gesloten met de initiatiefnemer Landmark Maastricht BV en Heineken Nederland BV. De aanvullende afspraken gaan over de vergoeding van de inzet van de gemeentelijke projectleider voor het (intern bij de gemeente) begeleiden van het initiatief in samenspraak en op verzoek van de initiatiefnemer om zo te komen tot een zo uitgebreid en volledig mogelijk principeverzoek, in te dienen door de initiatiefnemer. Tevens wordt de intentieovereenkomst verlengd met 4 maanden.

## Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van het allonge;
2. Wijzigingen in het allonge op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 juni 2023:

Conform.



## 1. Aanleiding

Partijen zijn op 21 december 2022 de intentieovereenkomst aangegaan voor de locatie gelegen aan de Achter de Comedie 1 te Maastricht. Dit ten behoeve van het onderzoeken van de haalbaarheid van het initiatief 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. De initiatiefnemer is van plan een principeverzoek in te dienen bij de gemeente om haar initiatief te toetsen op haalbaarheid. Omdat partijen hebben geconstateerd dat het initiatief in zijn huidige opzet/vorm nog niet concreet en onvoldoende uitgewerkt is om in te dienen als principeverzoek, wordt op verzoek van de initiatiefnemer een projectleider van de gemeente ingezet voor het (intern bij de gemeente) begeleiden van het initiatief in samenspraak met de initiatiefnemer om zo te komen tot een zo uitgebreid en volledig mogelijke principeverzoek van de initiatiefnemer met als resultaat een besluit op het principe-verzoek (No-Go /Go). In het addendum wat nu ter vaststelling voorligt, worden de afspraken over de vergoeding van de inzet van de projectleider vastgelegd.

Middels het addendum wordt de intentieovereenkomst op verzoek van de initiatiefnemer verlengd met 4 maanden aangezien de huidige intentieovereenkomst op 22 juni 2023 zou aflopen en het voorlopig ontwerp nog verder op haalbaarheid getoetst dient te worden en aangepast dient te worden als gevolg van o.a. het advies van de welstandscommissie en de betreffende beleidsvelden.

De verlenging van het haalbaarheidsonderzoek is een noodzakelijke verdere stap in het proces naar herinvulling van de Bonbonnière. Gezien de complexiteit van het initiatief is de verlengde termijn nodig om voor dit bijzondere en monumentale pand een kansrijk initiatiefplan voor te bereiden en in te dienen. De verlengde intentieovereenkomst en het addendum eindigen nu op 22 oktober 2023. In de tussentijd is de initiatiefnemer reeds in gesprek met de erfpachter van de winkelruimte om dit onderdeel te kunnen laten uitmaken van het initiatief om tot herinvulling te komen van de Bonbonnière rekening houdende met de ontsluiting van het pand en de nieuwe invulling. Tevens werkt de initiatiefnemer aan aanpassing van zijn ontwerp op basis van informeel (voor-)overleg met de ambtelijke organisatie en de WelstandsMonumentenCommissie (WMC) om te komen tot een kansrijk(er) initiatiefplan. Met name op het vlak van Stedenbouw (hoogte optopping), Monumentenzorg en Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (aantasting rijksmonument) liggen aandachtspunten. Er is afgesproken om met 2 supervisors uit de WMC samen met de initiatiefnemers en architect te komen tot een aangepast ontwerp. Gelijktijdig zullen de beleidsafdelingen betrokken worden (horeca, wonen, mobiliteit) omdat de aanpassing van het ontwerp gevolgen kan hebben voor de, nieuw toe te voegen, invulling.



## 2. Context

Collegebesluit d.d. 20.12.22 "Intentieovereenkomst voor haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling van de Bonbonnière" (2022.18407).

## 3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1, 8 en 11 van dit voorstel.

## 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

De kosten van de inzet van de projectleider van de gemeente komen voor rekening van de initiatiefnemer gedurende de looptijd van de getekende (en verlengde) intentieovereenkomst. De kosten worden berekend aan de hand van daadwerkelijk bestede uren. De initiatiefnemer is aan de gemeente een vooruitbetaling verschuldigd van € 10.000,- excl. btw als compensatie voor de gemeentelijke kosten voor de inzet van de projectleider en op basis van de voorlopige kostenraming zoals tussen partijen bekend. De datum waarop de vooruitbetaling verschuldigd is, is de datum waarop partijen het addendum getekend hebben.

Na afloop van de verlengde termijn van de intentieovereenkomst zal de gemeente de kostenraming bijwerken aan de hand van de werkelijk bestede uren. Blijken de kosten hoger dan de door de initiatiefnemer gedane vooruitbetaling, dan is de initiatiefnemer dit meerdere verschuldigd aan de gemeente met een (in totaal) maximum van € 20.000,- excl. btw (waarbij de verwachting is dat de kosten van de projectleider binnen het maximumbedrag zullen blijven en op zal worden toegezien). Blijken de kosten van de inzet van de projectleider lager dan de door de initiatiefnemer gedane vooruitbetaling, dan wordt dit verschil door de gemeente teruggestort aan de initiatiefnemer.



De werkzaamheden die de projectleider in opdracht van en op kosten van de initiatiefnemer uitvoert zijn uitgewerkt in het addendum en hebben als doel het in kaart brengen van de gemeentelijke toetsingscriteria en randvoorwaarden op basis waarvan het principeverzoek van de initiatiefnemer wordt beoordeeld.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

De raad is ingelicht over het initiatief middels de raadsinformatiebrief “Bonbonnière – intentieovereenkomst t.b.v. haalbaarheidsonderzoek naar herinvulling” d.d. 20.12.22 (2022.18425). Inzake het verlengen van de intentieovereenkomst zal de raad tevens via bijgevoegde raadsinformatiebrief op de hoogte worden gesteld.

## **11. Voorstel**

1. Besluiten tot het aangaan van het allonge;
2. Wijzigingen in het allonge op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De intentieovereenkomst wordt verlengd met 4 maanden en eindigt 22 oktober 2023. Het addendum loopt gelijktijdig met de intentieovereenkomst.

Aan de hand van de input die wordt verkregen vanuit de projectleider kan de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zijn initiatief (nader) vormgeven, uitwerken en/of bijwerken en het principeverzoek indienen met als resultaat een besluit op het principe-verzoek (No-Go / Go).

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 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.