



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Stand van zaken Bonbonnière

DATUM
11 november 2024
Verz.: 11-11-2024

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
PMLH (Pascal) Satijn

TELEFOONNUMMER
043 350 4526

ONZE REFERENTIE
2024.03764

E-MAILADRES
Pascal.Satijn@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In de afgelopen jaren bent u door middel van diverse Raadsinformatiebrieven (RIB's) op de hoogte gehouden van de stand van zaken met betrekking tot de Bonbonnière en het lopende haalbaarheidsonderzoek naar de revitalisatie van dit rijksmonument.

Begin mei jongstleden hebben wij u laten weten dat op het ingediende principeverzoek tot invulling van de Bonbonnière van initiatiefnemers Landmark BV en Heineken Nederland BV niet positief werd geadviseerd.

De beoordeling van een principeverzoek betekent dat kansen verkend worden en eerste uitspraken worden gedaan door de gemeente op de haalbaarheid van het plan. Daarbij toetst de gemeente op ruimtelijke en fysieke componenten, waaronder aan omgevingsplan en welstand/monumentenzorg.

Op basis van deze eerste toetsing heeft Landmark BV de plannen aangepast en een nieuw principeverzoek ingediend vóór 1 augustus jongstleden. Dat was ook de datum dat de intentieovereenkomst, tussen Landmark BV en Heineken Nederland BV enerzijds en de Gemeente anderzijds, afliep. Ook moest vóór die datum de financiële haalbaarheid aangetoond zijn en een ondertekende anterieure overeenkomst worden overgelegd.

De beoordeling die heeft plaatsgevonden betreft het ingediende principeverzoek. De financiële haalbaarheid is nu niet beoordeeld omdat niet alle gevraagde stukken zijn ingediend.

De aangepaste plannen zijn opnieuw getoetst door de diverse gemeentelijke vakdisciplines. Dit haalbaarheidsonderzoek bevat zoals bekend een ruimtelijk-fysieke en een financiële-juridische component.

Het aangepaste initiatiefplan voor revitalisatie van de Bonbonnière betreft op hoofdlijnen:

- een nieuwe ingebruikname van het Grand Café en dit verder uit te breiden op begane grond en eerste verdieping,
- een nieuwe ingebruikname van de Witte Zaal, Redoutezaal en Bonbonnièrezaal ten behoeve van cultureel/maatschappelijke functies (66%) en overige verhuur (34%),
- het toevoegen van 7 hotelsuites in de bestaande voorbouw (Soirondeel) op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping,
- het toevoegen van 1 bouwlaag (restaurant en Skybar) op de huidige Bonbonnièrezaal,



DATUM
11 november 2024

- de huidige winkelruimte (zijde Bredestraat) voor één derde deel toevoegen aan de Redoutezaal, en twee derde deel ten behoeve van zelfstandige detailhandel,
- het toevoegen van 1 interne extra bouwlaag in de toneeltoren (evenementen).

Ten opzichte van het vorige initiatiefplan (van 3 april 2024) bestaat het verschil met name in de gewijzigde invulling (meer cultuur/maatschappelijke functies ten opzichte van horeca) en de toe te voegen nieuwbouw (geen 2 lagen op de toneeltoren, maar 1 laag op de Bonbonnièrezaal).

Samenvattend komt het ambtelijk eindadvies neer op:

- de uitwerking is stedenbouwkundig positief bevonden, maar de stedenbouwkundige kwaliteit (inpassing, beschermd stadsgezicht) en de belangen van derden (privacy, overlast) dienen overtuigend te worden uitgewerkt;
- vanuit monumentenzorg kan op hoofdlijnen worden ingestemd;
- de toegevoegde horecafuncties (Grand Café, restaurant en Skybar) worden positief beoordeeld, mits er bij de eventuele aanvraag omgevingsvergunning concreet wordt aangegeven hoe de kwaliteit en invulling geborgd gaat worden en de gemeente die aanvulling als positief beoordeelt;
- de culturele/maatschappelijke invulling (66%) als zodanig wordt akkoord bevonden, inclusief de ondergeschikte horeca, conform het Omgevingsplan Maastricht.
- overige verhuur, zonder cultureel/maatschappelijk oogmerk (34%), is niet mogelijk binnen het huidige Omgevingsplan Maastricht.

Hieruit blijkt dat aan het aangepaste initiatiefplan ruimtelijk-fysiek principemedewerking kan worden verleend, onder de voorwaarde dat nadere doorontwikkeling, van de nu voorliggende plannen, noodzakelijk is bij een definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning, zoals weergegeven in het ambtelijk eindadvies op dit principeverzoek.

Voor wat betreft de financiële-juridische component kan gemeld worden dat deze niet getoetst kan worden omdat niet alle gevraagde stukken zijn ingediend. Er zou een ondertekende anterieure overeenkomst, vastgelegde afspraken tussen Heineken en Landmark én afspraken over de beëindiging van het erfpachtrecht van de winkelruimte worden ingediend. Deze stukken zijn niet ontvangen.

Er moet nu geconcludeerd worden dat de financiële haalbaarheid van het plan niet is aangetoond.

Daarnaast is de intentieovereenkomst tot revitalisatie van de Bonbonnière van rechtswege geëindigd en is er niet langer sprake van contractuele binding tussen gemeente en initiatiefnemers Landmark en Heineken.

Vanwege deze beëindiging blijft de huidige situatie, namelijk de bestaande erfpacht aan Heineken, voorsnog voortbestaan en zijn voor het vervolgtraject een paar opties denkbaar:

1. Landmark en Heineken dienen alsnog alle gevraagde stukken in. Indien de gemeente deze stukken positief beoordeelt zou alsnog een anterieure overeenkomst gesloten kunnen worden.
2. Indien er andere initiatiefnemers zijn met een plan dienen zij zich te melden bij Heineken, als erfpachter, waarna de plannen, met voorafgaande schriftelijke instemming van Heineken, aan de gemeente kunnen worden voorgelegd ter beoordeling.



DATUM
11 november 2024

Zodra er relevante nieuwe ontwikkelingen zijn, zullen wij u opnieuw informeren.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsinformatiebrief