



### Samenvatting

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar de revitalisatie van de Bonbonnière werd 21 december 2022 een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente, Landmark BV en Heineken Nederland BV. Met de initiatiefnemers werd afgesproken dat vóór 1 augustus 2024 zowel de ruimtelijk/fysieke, als de financiële haalbaarheid aangetoond zou moeten worden én er een ondertekende opvolgende overeenkomst zou liggen. Hoewel het principeverzoek is ingediend, is op 1 augustus jl. echter geen mede door Heineken Nederland BV ondertekende anterieure overeenkomst aangeleverd. Ook ontbreekt een aanzienlijk deel van de financiële stukken alsmede stukken met betrekking tot afspraken tussen Landmark en Heineken en de instemming tot beëindiging van het appartementsrecht van de winkelruimte. Dat betekent dat de volledige haalbaarheid van het ingediende plan niet kan worden getoetst en dat wij geen verplichtingen meer hebben tot elkaar.

Het ingediende principeverzoek is wel door de diverse gemeentelijke vakdisciplines beoordeeld. Het resultaat hiervan is dat het plan voor de revitalisatie van de Bonbonnière, ruimtelijk en fysiek wel haalbaar is, mits voldaan wordt aan de in het ambtelijke advies gestelde voorwaarden. De nadere doorontwikkeling van de nu voorliggende plannen is noodzakelijk bij de definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning. Het is niet vanzelfsprekend dat er een omgevingsvergunning wordt verleend. Indien het plan bij de feitelijke indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning is gewijzigd ten opzichte van het principeverzoek, als het van belang zijnde beleid en/of wetgeving verandert, en/of niet wordt voldaan aan alle gestelde financiële voorwaarden, kan dat inhouden dat er geen omgevingsvergunning verleend kan worden.

### Beslispunten

Het college besluit om:

1. Principemedewerking te verlenen voor het revitaliseren van de Bonbonnière. Dit onder de voorwaarde dat nadere doorontwikkeling van de nu voorliggende plannen noodzakelijk is bij de definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning, zoals weergegeven in het Eindadvies principeverzoek Bonbonnière. Waarbij echter nadrukkelijk de kanttekening gemaakt wordt dat nu de intentieovereenkomst met Landmark BV en Heineken Nederland BV enerzijds en de gemeente anderzijds, beëindigd is ook andere initiatiefnemers met een plan zich kunnen melden bij Heineken, als erfpachter, waarna de plannen aan de gemeente kunnen worden voorgelegd ter beoordeling.



2. De gemeenteraad te informeren conform bijgaande Raadsinformatiebrief.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 november 2024:**

Conform.

Collegievoorstel



## 1. Aanleiding

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek naar de revitalisatie van de Bonbonnière werd 21 december 2022 een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente, Landmark BV (hierna: Landmark) en Heineken Nederland BV (hierna: Heineken). De intentieovereenkomst is oorspronkelijk aangegaan voor de duur van 6 maanden met een verlengingsoptie. Omdat de Bonbonnière een stadsicoon en een rijksmonument is, vraagt de architectonische en cultuurhistorische kwaliteit bijzondere extra aandacht. Het is een complexe opgave die veel tijd en inspanning vergt. Partijen hebben daarom ook gebruik gemaakt van de verlengingsopties en middels een derde allonge de intentieovereenkomst uiteindelijk verlengd tot 1 augustus 2024.

Bij de 3<sup>e</sup> verlenging, aangegaan in januari 2024, werd met de initiatiefnemers afgesproken dat vóór 1 augustus 2024 zowel de ruimtelijk-fysieke (principeverzoek) als de financiële haalbaarheid aangetoond zou moeten worden én er een ondertekende opvolgende anterieure overeenkomst zou liggen. In de anterieure overeenkomst zouden afspraken worden vastgelegd over, onder andere, de uitwerking van het finale initiatiefplan, de ruimtelijke procedure en de voorwaarden waaronder partijen meewerken aan een mogelijke overdracht van het recht van erfpacht. De overeenkomst zou worden vastgesteld door het college.

Het principeverzoek betreft dus de ruimtelijk-fysieke component van het lopende haalbaarheidsonderzoek naar de revitalisering van de Bonbonnière. Een principeverzoek is bedoeld om de kansen te verkennen op haalbaarheid van een plan en wordt o.a. getoetst aan de regels in het omgevingsplan en eisen ten aanzien van welstand/monumentenzorg. Het Eindadvies op het principeverzoek is geen besluit in juridische zin en is niet vatbaar voor bezwaar of beroep. Bij de beoordeling van het principeverzoek wordt nog niet op financiële haalbaarheid getoetst.

Inschatting van de financiële haalbaarheid van het plan is van belang om de kansrijkheid van het initiatief bij het eventuele vervolg te kunnen beoordelen.

Onderdelen van de financiële haalbaarheid betreffen onder andere het aantonen van financiële draagkracht, een sluitende businesscase, Bibob-quickscan en het opstellen van een nadeelcompensatieanalyse in het kader van de ruimtelijke procedure. Een Bibob-toets vindt zowel plaats bij een overdracht van de erfpacht (vastgoedtransactie), als bij een aanvraag omgevingsvergunning (o.a. bij bouwkosten boven de € 500.000,-) en bij iedere aanvraag om horecaverunning ten behoeve van de exploitatie.

Het resultaat van de ruimtelijk-fysieke component (toets van principeverzoek) en financiële component wordt onderstaand toegelicht.



Op 30 juni 2024 (geregistreerd op 2 juli 2024) is door de initiatiefnemers Landmark en Heineken een aangepast en herzien principeverzoek ingediend voor het revitaliseren van de Bonbonnière. Het initiatiefplan betreft op hoofdlijnen het voornemen om de Bonbonnière opnieuw in gebruik te nemen, functies aan te passen c.q. uit te breiden en een bouwlaag toe te voegen. Zoals bekend is de Bonbonnière een rijksmonument en is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en cultuurhistorisch attentiegebied. De aangevraagde revitalisatie is zowel in functioneel als ruimtelijk opzicht grotendeels niet rechtstreeks toegestaan binnen het omgevingsplan Maastricht (voorheen genaamd bestemmingsplan Centrum).

Ruimtelijk-fysiek (principeverzoek).

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<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping,
- het toevoegen van 1 bouwlaag (restaurant en Skybar) op de huidige Bonbonnièrezaal,
- 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).

Financieel-juridisch.

Wat betreft de financiële component kan gemeld worden dat er door Landmark diverse stukken zijn ingediend, maar onder de voorwaarde dat de aangepaste en gewenste invulling akkoord wordt bevonden door de gemeente. De ingediende financiële stukken zijn echter niet volledig en bieden onvoldoende hardheid en garanties om de financiële uitvoerbaarheid van het plan te kunnen inschatten.

Door Heineken zijn géén stukken overgelegd. Zo zou er een ondertekende anterieure overeenkomst, vastgelegde afspraken tussen Landmark en Heineken én afspraken over de beëindiging van de erfpacht van de winkelruimte ingediend worden, hetgeen niet is gebeurd. Er bestaat nu dus geen



zekerheid dat erfpachter van de winkelruimte instemt met ontbinding en daarmee het initiatiefplan mogelijk maakt, noch is er garantie op de totstandkoming van afspraken tussen Landmark en Heineken om het plan mogelijk te maken.

## 2. Context

- Collegebesluit d.d. 20.12.22 “Intentieovereenkomst voor haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling van de Bonbonnière” (2022.18407);
- Collegebesluit d.d. 20.06.23 “Allonge op de getekende Intentieovereenkomst d.d. 21.12.22 “Haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling La Bonbonnière” (2023.02810);
- Collegebesluit d.d. 10.10.23 “2e Verlenging intentieovereenkomst “haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling La Bonbonnière” (2023.04066).
- Collegebesluit d.d. 30.01.24 “3e Verlenging intentieovereenkomst “haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling La Bonbonnière” (2024.00276) waarmee de intentieovereenkomst is verlengd tot 1 augustus 2024.
- Collegebesluit d.d. 23.04.24 “Eindadvies principeverzoek Revitalisatie Bonbonnière” (2024.01368) waarin is besloten om geen principemedewerking te verlenen aan het laatst d.d. 3 april 2024 gewijzigd initiatiefplan.

## 3. Gewenste situatie: toetsing van het principe verzoek

Inleiding.

Revitalisering van het en hergebruik van het pand leidt tot verbetering van de aantrekkelijkheid van het centrum en verlevendiging van de directe omgeving van de Bonbonnière met een toestroom en doorstroom van mensen. Dit voorkomt ook achteruitgang van de kwaliteit van het pand omdat dan een andere beheer- en onderhoudssituatie ontstaat in plaats van een situatie van enkel leegstandsbeheer- en onderhoud. Een ‘in functie zijnde gebouw’ werkt ook bevorderend voor de sociale controle en daarmee voorkoming van een onveilige situatie van de ‘achtergelegen’ omliggende openbare ruimte. Ook vanuit de samenleving bestaat de wens om het pand opnieuw te vullen en weer te laten functioneren als ‘huis van de stad’. Er is veel gelegen aan het weer in gebruik nemen van dit unieke rijksmonument, het draagvlak in de stad is ook aanwezig.

Toetsing Ruimtelijk-fysiek (principeverzoek).



Op het principeverzoek van 21 november 2023 (met initiatiefplan d.d. 3 april 2024) is een eindadvies afgegeven middels collegebesluit van 23.04.24. Met de opmerkingen die in dit advies gemaakt zijn, is er een nieuw, aangepast principeverzoek ingediend op 30 juni 2024 (geregistreerd op 2 juli 2024). Dit aangepast initiatiefplan past, met name vanwege de horeca-functies en het toevoegen van een bouwlaag, grotendeels niet binnen het vigerende bestemmingsplan Centrum, vastgesteld door de gemeenteraad op 21.05.13 (resp. Omgevingsplan Gemeente Maastricht). Voor de realisering van het plan is het afwijken van het omgevingsplan, met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), noodzakelijk. Vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, ten tijde van het eerste principeverzoek, was er instemmingsrecht van de Raad aan de orde (in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen). Het voorliggende principeverzoek wordt beoordeeld aan de hand van de nieuwe wetgeving (Omgevingswet), waarbij in het kader van de zogenaamde BOPA de raad op basis van haar besluit van 22 juni 2021 geen adviesrecht heeft.

De toets door de vakinhoudelijke disciplines als geheel, samenvattend komt deze 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 van de omgevingsvergunning concreet wordt aangegeven hoe de kwaliteit en invulling geborgd gaat worden en die aanvulling voor de gemeente voldoende is;
- 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.

Het plan voor de revitalisatie van de Bonbonnière is ruimtelijk en fysiek wel haalbaar, mits voldaan wordt aan de in het ambtelijke advies gestelde voorwaarden. Een nadere doorontwikkeling, van de nu voorliggende plannen, is wel noodzakelijk bij de definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning. Het is niet vanzelfsprekend dat er een omgevingsvergunning wordt verleend. Indien het plan bij indiening om omgevingsvergunning is gewijzigd ten opzichte van het principeverzoek, als het van belang zijnde beleid en/of wetgeving verandert, en/of niet wordt voldaan aan alle gestelde financiële voorwaarden kan dat inhouden dat er geen omgevingsvergunning verleend kan worden.



Toetsing Financieel.

De door Landmark ingediende financiële onderleggers zijn op dit moment niet volledig.

Als gevolg hiervan is er dan ook geen inzicht verkregen in de financiële gegoedheid en draagkracht van partijen en daarmee dus de financiële haalbaarheid van het plan op dit moment. De Bibob-quickscan is hierdoor niet uit te voeren.

Er moet nu geconcludeerd worden dat de financiële haalbaarheid van het plan (nog) niet is aangetoond. Er is evenmin een opvolgende én ondertekende overeenkomst met bijlagen door initiatiefnemers gezamenlijk voorgelegd, waarbij de gestelde en overeengekomen uiterlijke indieningsdatum van 1 augustus 2024 door initiatiefnemers niet is nageleefd. Dit betekent dat er nu ook niet langer sprake is van een contractuele binding tussen gemeente enerzijds en initiatiefnemers Landmark en Heineken anderzijds. Het college is, gezien de van rechtswege geëindigde intentieovereenkomst met Landmark en Heineken, dan ook vrij om andere initiatiefnemers naar Heineken door te verwijzen.

Ruimtelijk-fysiek.

Echter vanwege de beëindiging van de intentieovereenkomst en het niet aangaan van een anterieure overeenkomst blijft vooralsnog de huidige situatie, namelijk de erfpacht met Heineken, voortbestaan.

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

n.v.t.

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

In dit stadium is dit niet beschouwd omdat er enkel is gekeken naar de footprint van en de functies in het gebouw.

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

n.v.t.

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

n.v.t.

#### **8. Financiën**

Bij een anterieure overeenkomst wordt de eindafrekening van het gemeentelijke kostenverhaal inzake de planologische procedure vastgelegd. Dit is echter nu niet aan de orde omdat er geen anterieure overeenkomst ligt (privaatrechtelijk kostenverhaal). Desondanks zal er op basis van de



eventuele vergunningaanvraag worden gekeken of er sprake is van een kostenverhaalplichtige activiteit. Alsdan is kostenverhaal mogelijk, zo niet dan zullen leges voor de aanvraag omgevingsvergunning in rekening worden gebracht.

Voor het toetsen van het principeverzoek zijn gemeentelijke kosten in rekening gebracht door middel van leges. Daarnaast is de inzet van de projectleider voor het begeleiden van het initiatief om te komen tot een principeverzoek (deels) verhaald en betaald op basis van de intentieovereenkomst.

## **9. Aanbestedingen**

n.v.t.

## **10. Participatie tot heden**

Er heeft door Landmark BV in de afgelopen jaren participatie plaatsgevonden, waarvan de resultaten zijn meegenomen in het aangepaste initiatiefplan.

## **11. Voorstel**

Het college besluit om:

1. Principemedewerking te verlenen voor het revitaliseren van de Bonbonnière. Dit onder de voorwaarde dat nadere doorontwikkeling van de nu voorliggende plannen noodzakelijk is bij de definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning, zoals weergegeven in het Eindadvies principeverzoek Bonbonnière (Bijlage B1). Waarbij echter nadrukkelijk de kanttekening gemaakt wordt dat nu de intentieovereenkomst met Landmark BV en Heineken Nederland BV enerzijds en de gemeente anderzijds, beëindigd is ook andere initiatiefnemers met een plan zich kunnen melden bij Heineken, als erfpachter, waarna de plannen aan de gemeente kunnen worden voorgelegd ter beoordeling.
2. De gemeenteraad te informeren conform bijgaande Raadsinformatiebrief (Bijlage B2).

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

De huidige situatie, zijnde de bestaande erfpacht aan Heineken, wordt vooralsnog gecontinueerd omdat er geen anterieure overeenkomst is ondertekend op basis waarvan partijen verder kunnen met de planvorming. Omdat er geen sprake meer is van een contractuele binding tussen partijen kunnen ook andere initiatiefnemers dan Landmark zich bij Heineken melden met een plan voor de revitalisatie van de Bonbonnière.

Er zijn dan een paar opties denkbaar voor het vervolgtraject.





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. Deze overeenkomst wordt alsdan aan het college ter vaststelling voorgelegd.
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.