

2025-06-05 - Kennisgeving voornemen tot verkoop aan de Roserije De Heeg

De gemeente Maastricht (**Gemeente**) is voornemens te verkopen aan de besloten vennootschap PM Retail Maastricht B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5611 LH) Eindhoven aan de Elzentlaan 29 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 90470044 (**PM Retail**):

Locatie

Sporthal De Heeg, aangelegen openbaar gebied en de Openbare Parkeergarage

Adres: Roserije 81-TR, 6228 DH Maastricht, Roserije 114-TR, 6228 DJ Maastricht, Roserije 410 ,500 en 510, 6228 DN Maastricht, Roserije 101-247, 6228 DR Maastricht

Perceel: de Onroerende Zaken zijn kadastraal als volgt bekend:

Sporthal De Heeg (circa 2200m2)	Maastricht	P	7916 (gedeeltelijk)
Openbaar gebied (circa 1300m2)	Maastricht	P	7902 (gedeeltelijk)
Huidige Openbare Parkeergarage (circa 2100m2)	Maastricht	P	7075 A3 gedeeltelijk

Motivatie voorgenomen verkoop

Didam-arrest van toepassing: PM Retail is de enige serieuze gegadigde

De voorgenomen verkoop van de Onroerende Zaken valt binnen de reikwijdte van het Didam-arrest. De Gemeente is op grond van hierna te noemen objectieve, toetsbare en redelijke criteria tot de conclusie gekomen dat in het licht van de eveneens te noemen feitelijke omstandigheden, PM Retail de enige serieuze gegadigde is die voor de aankoop van de Onroerende Zaken in aanmerking komt:

- Winkelcentrum De Heeg en het daaromheen gelegen openbaar gebied (stadscentrum De Heeg) is naar objectieve maatstaven aan vernieuwing en revitalisering toe. De Gemeente wenst vanuit haar rol als overheid en eigenaar mee te werken aan een kansrijk initiatief dat leidt tot een integrale herontwikkeling van stadscentrum de Heeg. De gemeente wil de integrale herontwikkeling bij één partij houden, hetgeen bijdraagt aan de haalbaarheid en het ontwikkeltempo.
- PM Retail is eigenaar van een gedeelte van Winkelcentrum De Heeg in Maastricht (Maastricht P 7075 A293, A295 en A296) welke eigendomspositie een aanzienlijk en essentieel onderdeel van stadscentrum De Heeg vormt.
- PM Retail verhuurt vastgoed in stadscentrum De Heeg, waaronder een supermarkt. De supermarktfunctie is essentieel voor stadscentrum de Heeg en bij een herontwikkeling van

stadscentrum de Heeg is slechts plaats is voor een enkele supermarkt(exploitant) als gevolg van het verzorgingsgebied van een supermarkt.

- De Gemeente is eigenaar van belangrijke delen van het stadscentrum De Heeg welke delen benodigd zijn om te komen tot een haalbare vernieuwing en revitalisering van stadscentrum de Heeg.
- Gezien de respectievelijke grondposities en locaties ervan alsook de in het centrum te (her)localiseren functionaliteiten, zoals de supermarkt, kan redelijkerwijs slechts gekomen worden tot een integrale herontwikkeling van het gebied indien PM Retail en de Gemeente samenwerken en elkaar tegemoetkomen om te komen tot een optimaal en kansrijk plan. Alleen PM Retail is bereid en juridisch gezien in staat om de integrale ontwikkeling uit te voeren.
- Genoemde samenwerking heeft geleid tot een door partijen gedragen plan te weten het Structuurontwerp (SO) zijnde het ontwikkelkader met daarin uitgewerkt het [structuurontwerp](#) en het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) (d.d. 28 maart 2025) leidend tot de integrale herontwikkeling van Winkelcentrum De Heeg en het daaromheen gelegen openbaar gebied (**Centrumplanontwikkeling**).
- In het SO zijn de uitgangspunten van een programma van eisen voor de integrale gebiedsontwikkeling opgenomen, plattegronden van het Plangebied (met daarin het eigendom van PM Retail) waarin de verschillende functies zijn ingetekend, en een plattegrond met diverse aandachtspunten. De herontwikkeling van het Plangebied wordt later uitgewerkt in het definitieve SO, welk SO, in de Ontwikkel/Realisatieovereenkomst wordt vastgesteld.
- Het SO voorziet erin dat het noodzakelijk is dat de Onroerende Zaken aan PM Retail verkocht worden. Zulke verkoop vindt plaats op basis van marktconforme voorwaarden alsook met het oog op realisatie van de Centrumplanontwikkeling.
- Voor het tot stand komen van de Centrumplanontwikkeling zijn overigens vervolgovereenkomsten benodigd. Met inachtneming van het voorgaande komt enkel PM Retail voor sluiting van deze overeenkomsten in aanmerking, en, daaraan voorafgaand, noodzakelijkerwijs ook voor de koopovereenkomst(en) met betrekking tot de Onroerende Zaken zodat het Structuurontwerp (SO) zijnde het ontwikkelkader met daarin uitgewerkt het structuurontwerp en het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) (d.d. 28 maart 2025) gerealiseerd kan worden.

Reactietermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met de onderhandse verkoop van de Onroerende Zaken door de Gemeente aan de PM Retail, dan dient u dit uiterlijk **op 25 juni 2025**, gemotiveerd kenbaar te maken bij de gemeente Maastricht, afdeling Stedelijke Ontwikkeling, t.a.v. Camiel Kruchten, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.

U dient ervan uit te gaan dat de Gemeente zich vrij acht na verloop van 20 kalenderdagen na de datum van publicatie van dit voornemen de onderhandse verkoop van de Onroerende Zaken doorgang te laten vinden, tenzij voordien, dat wil zeggen uiterlijk op **25 juni** voor **23.59** uur, een kort

geding tegen dit voornemen aanhangig wordt gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, locatie Maastricht.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen uitgifte van de Onroerende Zaken en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans zal een geïnteresseerde partij haar rechten daarop verwerkt hebben. De Gemeente en Initiatiefnemer zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou (kunnen) worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).