



Samenvatting

Op 17 november 2023 is door de initiatiefnemers Landmark BV en Heineken Nederland BV een principeverzoek ingediend voor het revitaliseren van de Bonbonnière. Het plan betreft het voornemen om de Bonbonnière opnieuw in gebruik te nemen, functies aan te passen c.q. uit te breiden en bouwlagen toe te voegen. De Bonbonnière betreft een rijksmonument en is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. De aangevraagde revitalisatie is zowel in functioneel als ruimtelijk opzicht niet rechtstreeks toegestaan binnen het omgevingsplan Maastricht (voorheen genaamd bestemmingsplan Centrum) en is op diverse vakinhoudelijke aspecten nog niet akkoord bevonden. Het college heeft aangegeven op basis van het laatst d.d. 3 april 2024 gewijzigd ingediende plan geen principemedewerking te verlenen ten aanzien van het principeverzoek en dat dit op meerdere nader aangegeven onderdelen dient te worden aangepast en bijgesteld. Daartoe blijft gemeente wel met initiatiefnemer voor zover nodig in gesprek gedurende de gesloten intentieovereenkomst met een looptijd tot 1 augustus 2024.

Op basis van interne beleidstoetsing, en alle belangen tegen elkaar afwegende, wordt aan de hand van de door de aanvrager aangeleverde gegevens, geconcludeerd dat er vooralsnog geen principemedewerking kan worden verleend aan de plannen tot revitalisering van de Bonbonnière zoals opgenomen in het principeverzoek.

Beslispunten

Het college heeft besloten om:

1. geen principemedewerking te verlenen aan het laatst d.d. 3 april 2024 gewijzigd ingediende plan voor het revitaliseren van de Bonbonnière, nu dit op meerdere nader aangegeven onderdelen dient te worden aangepast en bijgesteld. Daartoe blijft gemeente wel met initiatiefnemer voor zover nodig in gesprek gedurende de gesloten intentieovereenkomst met een looptijd tot 1 augustus 2024.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 1 mei 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Het voorliggende principeverzoek betreft 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 getoetst op omgevingsplan en welstand/monumentenzorg. In dit proces wordt niet op financiële haalbaarheid getoetst.

Zoals bekend is voor het haalbaarheidsonderzoek eind december 2022 een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente, Landmark BV en Heineken Nederland BV welke, na een 3^e verlenging, nog loopt tot 1 augustus 2024. De initiatiefnemers dienen vóór 1 augustus 2024 zowel de ruimtelijk-fysieke, als de financiële haalbaarheid aan te tonen. Het resultaat van de ruimtelijke component (principeverzoek) wordt onderstaand toegelicht.

Na 11 maanden is op 17 november 2023 vanuit de initiatiefnemers, door Landmark BV een principeverzoek ingediend voor het revitaliseren en herontwikkelen van de Bonbonnière. Het plan dat onderwerp vormt van het principeverzoek en dat nadien op enkele onderdelen nog is gewijzigd betreft in hoofdlijnen:

- het opnieuw ingebruiknemen van het Grand Café en dit verder uit te breiden op begane grond en eerste verdieping (horeca),
- het opnieuw ingebruiknemen van de Witte Zaal op de eerste verdieping,
- het toevoegen van 7 hotelsuites in de bestaande voorbouw (Soirondeel),
- het toevoegen van 2 bouwlagen (restaurant en Skybar) op de huidige toneeltoren en uitbreiden met dakterrassen en wijzigen kapvorm (horeca),
- de huidige winkelruimte (zijde Bredestraat) deels toevoegen aan de Redoutezaal (horeca), deels zelfstandige horeca (afhaal),
- de Redoutezaal opnieuw in gebruiknemen (cultuur en horeca),
- het toevoegen van 2 extra bouwlagen in de toneeltoren (evenementen),
- de Bonbonnièrezaal opnieuw ingebruiknemen (cultuur).

2. Context

Het plan betreft het voornemen om de Bonbonnière opnieuw in gebruik te nemen, functies aan te passen c.q. uit te breiden en bouwlagen toe te voegen. De Bonbonnière is een rijksmonument en is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht.

De gewenste revitalisatie van de Bonbonnière is zowel in functioneel/programmatisch als ruimtelijk opzicht niet rechtstreeks toegestaan binnen het thans geldende omgevingsplan Maastricht (voorheen



genoemd bestemmingsplan Centrum). De bestaande bestemmingen ter plaatse zijn Centrum en Waarde Maastrichts Erfgoed.

Dit houdt in dat bij indiening van een formele aanvraag tot een omgevingsvergunning tot bouwen en wijziging van het toegestane gebruik een ruimtelijke procedure, een zg. buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), gevolgd dient te worden. Hierbij heeft de raad een bindend adviesrecht.

Samenvattend komt deze neer op:

- de uitwerking is stedenbouwkundig en vanuit het omgevingsplan niet akkoord (dakterras, terrassen rondom het gebouw en 7 hotelkamers);
- vanuit monumentenzorg kan op hoofdlijnen worden ingestemd, maar de nodige ingrepen worden negatief beoordeeld (inpassen hotelkamers Soirondeel, inpassing kolommen in monumentale gevel, dakterras);
- de horecafunctie kan slechts voor een klein deel positief worden beoordeeld (Bonbonnièrezaal en Skybar);
- de beoordeling op cultuur kan nog niet positief worden beoordeeld omdat de invulling nog nader onderbouwd dient te worden.

Gebaseerd op deze conclusies is het advies om geen principemedewerking te verlenen aan het thans ingediende plan voor het revitaliseren van de Bonbonnière. Het college kan zich vinden in dit advies. Dit antwoord vormt overigens geen formeel besluit waartegen bezwaar/beroep mogelijk is, maar een eerste reactie richting initiatiefnemers. De gemeente is wel bereid met initiatiefnemer voor zover nodig in gesprek te blijven om te komen tot eventuele planaanpassing gedurende de gesloten intentieovereenkomst met een looptijd tot 1 augustus 2024.

3. Gewenste situatie

Gezien de uitkomst van de inhoudelijke toets is een nadere doorontwikkeling en aanpassing van de nu voorliggende plannen noodzakelijk bij de definitieve aanvraag van een omgevingsvergunning.

Deze doorontwikkeling heeft onder andere betrekking op de volgende items:

- Aanlevering mobiliteitsplan ter beoordeling;
- Aanlevering van een documenten ter onderbouwing van Soortenbescherming en Gebiedsbescherming (stikstof) ter beoordeling;



- Het verstrekken van inzicht in de culturele programmering;
- Aanlevering van een GOFLO (voorheen ruimtelijke onderbouwing);
- Uitvoeren van onderzoeken op het vlak van geluidsuitstraling, lichthinder, geuroverlast en akoestiek;
- Uitwerken van het horecaconcept en de toetsingscriteria;
- Uitvoeren van nader bouwhistorisch onderzoek;
- Doorlopen van een participatieproces.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

n.v.t.

5. Effect op de openbare ruimte

Het plan voorziet in diverse terrassen rondom het gebouw, waar vooralsnog niet positief op kan worden besloten.

6. Personeel en organisatie

n.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.

8. Financiën

n.v.t.

9. Aanbestedingen

n.v.t.

10. Participatie tot heden

Er heeft nog geen participatie door initiatiefnemer plaatsgevonden. Dit zal doorlopen moeten worden door initiatiefnemer bij een aanvraag omgevingsvergunning.



11. Voorstel

Het college heeft aangegeven geen principemedewerking te verlenen ten aanzien van het principeverzoek, zoals dat nu is ingediend. Het plan behoeft op onderdelen de nodige bijstelling, hiervoor blijven we in gesprek met de initiatiefnemers. Dit is geen formeel besluit waartegen bezwaar/beroep mogelijk is, maar een eerste reactie aan initiatiefnemer.

Het voorstel luidt derhalve:

1. geen principemedewerking te verlenen aan het laatst d.d. 3 april 2024 gewijzigd ingediende plan voor het revitaliseren van de Bonbonnière, nu dit op meerdere nader aangegeven onderdelen dient te worden aangepast en bijgesteld. Daartoe blijft gemeente wel met initiatiefnemer voor zover nodig in gesprek gedurende de gesloten intentieovereenkomst met een looptijd tot 1 augustus 2024.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Omdat de intentieovereenkomst, die ziet op het ruimtelijke en financiële haalbaarheidsonderzoek van het initiatief, nog loopt tot 1 augustus 2024 bestaat de (in tijd beperkte) mogelijkheid voor de initiatiefnemers om een aangepast plan in te dienen, rekening houdend met het eindadvies én de benodigde tijd voor toetsing. Vóór die tijd zal echter ook de financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond door initiatiefnemers én zal voor genoemde datum er een opeenvolgende anterieure overeenkomst ondertekend moeten zijn waarin de afspraken worden vastgelegd over onder andere de uitwerking van het finale initiatief, de ruimtelijke procedure en de voorwaarden waaronder partijen meewerken aan een mogelijke overdracht van het recht van erfpacht. De overeenkomst dient voorgelegd te worden aan het college. 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. Dus zowel de ruimtelijke als de financiële haalbaarheid dient door de initiatiefnemers te worden aangetoond alvorens de anterieure overeenkomst kan worden aangegaan.

Indien het plan niet wordt doorontwikkeld tot een ruimtelijk haalbaar plan, de financiële haalbaarheid niet wordt aangetoond én er (voor 1 augustus a.s.) geen anterieure overeenkomst is getekend door de initiatiefnemers, eindigt de intentieovereenkomst van rechtswege per 1 augustus 2024 en zijn partijen niet langer aan elkaar gebonden en heeft geen van partijen recht op vergoeding van enigerlei schaden en kosten. Als Heineken alsdan over zou willen gaan tot ontbinding van de



erfpacht en de gemeente en Heineken hier samen toe overgaan, dient de Bonbonnière in behoorlijke staat te worden opgeleverd door Heineken zoals vastgelegd in de erfpachtakte tussen gemeente en Heineken. Vervolgens zal het pand in actief beheer komen bij de afdeling Vastgoed. Over een verdere aanpak en invulling zullen wij alsdan het college nader informeren.

Collegevoorstel