



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Besluit Landmark Bonbonnière

DATUM
7 maart 2025
Verzonden: 07-03-2025

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
PMLH (Pascalie) Satijn / R (Rene) van Kessel

TELEFOONNUMMER
043 350 45 26

ONZE REFERENTIE
2025.00900

E-MAILADRES
Pascalie.satijn@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Gisterenmiddag zijn wij verrast door een perscommuniqué van Landmark. In dit communiqué (bijlage) geeft Landmark aan niet door te gaan met het initiatiefplan voor de Bonbonnière.

Ons college is verbaasd over deze stap. In [oktober](#) hebben wij uw raad laten weten dat wij ruimtelijk-fysiek principemedewerking kunnen verlenen aan het aangepaste initiatiefplan. Voor wat betreft de financiële-juridische component lag er een duidelijke opdracht voor Landmark om de haalbaarheid van het plan aan te tonen en te onderbouwen middels stukken. Sindsdien waren we in afwachting van de gevraagde stukken (waaronder een ondertekende anterieure overeenkomst, vastgelegde afspraken tussen Heineken en Landmark én afspraken over de beëindiging van het erfpachtrecht van de winkelruimte).

Dat wij het genomen besluit nu niet rechtstreeks, maar uit de media dienen te vernemen, waarbij ons onvoldoende duidelijkheid en een gebrek aan verantwoordelijkheid wordt verweten, doet geen recht aan het zorgvuldige en langjarige proces dat wij met Landmark en Heineken hebben gevoerd. Tot tweemaal toe heeft ons college besloten de intentieovereenkomst te verlengen om partijen afdoende tijd te geven.

Uiteraard zullen wij de toelichting van Landmark en de implicaties ervan preciezer bekijken. Onze inspanningen blijven erop gericht de Bonbonnière middels een kwalitatieve invulling terug te geven aan de stad.

Wij zullen u als vanzelfsprekend informeren over de te nemen vervolgstappen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

**Landmark Maastricht trekt conclusie uit haalbaarheidsonderzoek la Bonbonnière:
Onvoldoende duidelijkheid van gemeente Maastricht;
Partijen dienen meer verantwoordelijkheid te nemen.**

Landmark Maastricht trekt conclusie uit haalbaarheidsonderzoek la Bonbonnière

Landmark Maastricht ('Landmark') werkt sinds 2022, in samenwerking met de Gemeente Maastricht en Heineken Nederland, aan een haalbaarheidsonderzoek voor de revitalisatie van la Bonbonnière.

In juli 2024 heeft Landmark haar plan ingediend waarover de Gemeente, na toetsing, in oktober 2024 een positief advies uitbracht. Landmark laat nu echter weten dat dit adviesrapport onvolledig is. Ook laat de Gemeente op cruciale onderdelen té veel onduidelijkheid bestaan.

Daarnaast is Landmark van mening dat de betrokken partijen, Heineken Nederland en de gemeente Maastricht, meer verantwoordelijkheid dienen te nemen ten aanzien van het mogelijk maken van de revitalisatie.

Ondanks het brede enthousiasme en de goedkeuring van het plan door de voltallige Welstands- en monumentencommissie dient Landmark nu helaas de conclusie te trekken dat het, met zoveel onduidelijkheden in het samenspel tussen Heineken en de Gemeente, financieel niet voldoende verantwoord is om door te gaan met dit initiatiefplan.

Welke zaken blijven onduidelijk?

Het collegebesluit van Oktober 2024 was weliswaar positief ten opzichte van de plannen van Landmark, maar een aantal aspecten van het voorstel waren niet, of niet voldoende duidelijk beoordeeld door de gemeente Maastricht.

Voor de overzichtelijkheid noemen we hier een aantal hoofdzaken:

1. De gemeente Maastricht kan geen helder uitsluitsel geven over wat er wél en níet toegestaan wordt in de historische zalen. Zo zouden de evenementen die er vroeger in la Bonbonnière waren niet meer zo gehouden kunnen worden en zou een commercieel evenement als bijvoorbeeld de 'Hierezitting' alleen nog mogelijk zijn als we het 'cultuur' zouden noemen. In het collegebesluit waren deze zaken zeer onduidelijk verwoord en men kan intussen nog steeds niet uitleggen wanneer een evenement 'cultureel' is of 'commercieel' en waar precies de scheidslijn ligt. Daardoor weten we, qua exploitatie, niet voldoende waar we aan toe zijn.
2. Ondanks dat plannen aangaande 'mobiliteit' en 'parkeren' wél door Landmark zijn aangeleverd zijn deze niet door de gemeente Maastricht beoordeeld in het collegerapport. Herhaaldelijke navraag heeft uiteindelijk geleerd dat de gemeente Maastricht voornemens is om, bij de beoordeling van de parkeerbehoefte, er van uit te gaan dat de Bonbonnière een nieuw pand is dat er nooit heeft bestaan. In de praktijk betekent dit dat wij in álle benodigde autoparkeerplaatsen én alle benodigde fietsparkeerplaatsen nieuw zouden moeten voorzien, in de binnenstad van Maastricht. Dit zou leiden tot een éxtra investering van vele miljoenen euro's.

Bovendien wordt er zelfs op aangestuurd om een inpandige fietsenstalling te realiseren in la Bonbonnière. Wij hebben vele overleggen gevoerd om met alle betrokken specialisten, inclusief de voltallige Welstands- en monumenten commissie, tot een afgewogen plan te komen. Zo

willen wij het pand behouden en herstellen, haar culturele functie terugbrengen, en het pand teruggeven aan de Maastrichtenaar. Een fietsenstalling past niet in dit historische pand. Een deel van dit historische pand veranderen in een fietsenstalling past beslist niet bij de doelstellingen van de revitalisatie.

3. Maanden van navraag bij de gemeente Maastricht, om (onder andere) bovenstaande zaken te bespreken en helder te krijgen hebben niet geresulteerd in voldoende concrete informatie danwel in een werkbare situatie.
Herhaaldelijke verzoeken van Landmark om uitleg en bespreking met betrokken afdelingshoofden en directie van de gemeente Maastricht zijn niet gehonoreerd; er is ons medegedeeld dat “een dergelijk overleg op dit moment niet opportuun wordt geacht”.
De Gemeente vindt dat wij eerst een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen maar door alle onzekerheden is dat nu geen realistische optie meer. Daardoor kunnen voorgaande punten helaas niet worden opgehelderd en resulteert onze conclusie vandaag.
4. Vanaf het begin van het haalbaarheidsonderzoek heeft Landmark aangegeven dat het van belang is dat alle betrokken partijen in voldoende mate verantwoordelijkheid nemen voor hun (historische) rol. Daarbij zijn bij Landmark zorgen gerezen over de verschillen in opvatting over wat er aan tenminste het pand zou moeten gebeuren. Naar mening van Landmark zijn de adviezen waarop de gemeente Maastricht en Heineken zich beroepen (‘Planon rapport’) minder compleet en minder gericht op de monumentale aspecten dan de specialistische adviezen die Landmark van haar experts heeft ontvangen. Uiteindelijk is gebleken dat de bereidheid van partijen om hun verantwoordelijkheid ook daadwerkelijk in te vullen nu helaas té ver afstaat van wat Landmark Maastricht (en haar adviseurs) reëel en werkbaar vinden.

Op basis van bovenstaande zaken is de vraag gerezen wat de waarde is van het positieve collegeadvies, wanneer dit vervolgens niet wordt gecontinueerd in het handelen van de Gemeente.

Met verwondering hebben wij de gang van zaken gadeslagen, aangezien wij, na het positieve collegeadvies, meenden te kunnen verwachten dergelijke inhoudelijke discussies niet meer te hoeven voeren.

Het proces tot nu toe

Landmark Maastricht heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om la Bonbonnière voor de toekomst te behouden, en om haar functie als culturele en maatschappelijke ontmoetingsplaats in ere te herstellen.

Zo willen we het pand weer op een toegankelijke manier teruggeven aan de Maastrichtenaar.

Omdat de Gemeente – bij herhaling - stellig heeft aangegeven dat er geen sprake van subsidie zou zijn, hebben wij onze plannen daarop gebaseerd.

Samen met een team van gerenommeerde architecten Marc Hermans en Jo Coenen en specialistische technische adviseurs van de Oosterhoff Groep heeft Landmark, in overleg met de Gemeente, een afgewogen plan voor het pand samengesteld.

Marc Hermans en Jo Coenen hebben aan vele monumentale Maastrichtse revitalisatietrajecten gewerkt, waaronder bijvoorbeeld de monumentale stadsmuren onder het Centre Céramique en de Bordenhal, het voormalige klooster aan de Boschstraat in Maastricht (Hotel Monastère) en het gebouw

van de economiefaculteit van de Universiteit Maastricht aan de Tongersestraat. Jo Coenen voegt bovendien een rijke, internationale ervaring als stedenbouwkundige aan het project toe. Oosterhoff Groep heeft een bijdrage geleverd aan vele internationale monumentale revitalisatietrajecten en cultuurontwikkelingen, waaronder Museum Boijmans Van Beuningen, het Anne Frankhuis, het Museum aan de Stroom, het Mauritshuis en de Ziggodome. Landmark heeft er van begin af aan voor gekozen om met een dergelijk gerenommeerd team te werken om een zo juist- en volledig mogelijk beeld van de staat van la Bonbonnière te verkrijgen, en om zo álle mogelijkheden voor een duurzame, zelfstandige exploitatie te kunnen verkennen. Het plan welk Landmark met dit gerenommeerde team heeft uitgewerkt werd, volgens afspraak, al in juli 2024 aan de gemeente Maastricht overhandigd.

Naast dit plan heeft de gemeente Maastricht een zeer uitgebreide financiële onderbouwing van Landmark ontvangen. Deze onderbouwing bestond, onder andere, uit bouwtechnische begrotingen, investeringsbegrotingen en exploitatiebegrotingen. Dit dus – expliciet - in tegenstelling tot hetgeen in oktober 2024 door het bestuur is verkondigd. Deze financiële gegevens hebben wij laten toetsen door onafhankelijke financieel experts en door diverse banken, en zijn ruim van tevoren aan de Gemeente verstrekt. Daarnaast zijn de gegevens meermaals uitgebreid besproken met planeconomen en juristen van de gemeente Maastricht. Er zijn aanvullende vragen gesteld en deze zijn door Landmark steeds, naar tevredenheid van de Gemeente, beantwoord.

Uit de uitgebreide financieel-economische analyse van de Gemeente volgde de conclusie dat de cijfers kennelijk dusdanig waren dat de erfpachtcanon (vergelijkbaar met de huur) voor het pand fors verhoogd diende te worden. Dit ondanks het feit dat Landmark enkele tientallen miljoenen in het pand wilde investeren.

Om het te vergelijken met een huurhuis: jij knapt op jouw kosten het pand op en de verhuurder vermenigvuldigt jouw huur zonder één cent te investeren.

Landmark's voorstel om de erfpachtcanonbetalingen (deels) ten goede te laten komen van de niet-professionele cultuurmakers in Maastricht is door de Gemeente bij herhaling resoluut van de hand gewezen.

Landmark heeft alle gevraagde documenten welke zij kon aanleveren op tijd aangeleverd aan de gemeente Maastricht. Echter, kort voor het verstrijken van de inleverdatum gaf mede-initiatiefnemer Heineken aan op dat moment niet in staat te zijn een aantal documenten te ondertekenen omdat een aantal directieleden met vakantie zou zijn. Enkele documenten welke gezamenlijk ondertekend zouden moeten worden zijn dus enkel door Landmark ondertekend aangeleverd.

De melding van Heineken betekende dat Landmark, kort voor de inleverdatum, wist dat de opvolgende overeenkomst tussen de partijen niet tot stand zou kunnen komen. Vanwege de afspraken met Landmark's mede-investeerders betekende dit dat wij hun financiële gegevens op dat moment niet meer aan derden (de Gemeente) mochten geven. Informatie van vreemd vermogensverstrekkers (hypotheek van banken en het restauratiefonds) zijn tijdig door Landmark aan de Gemeente verstrekt.

De Gemeente heeft heel duidelijk haar eisen voor de her-invulling van la Bonbonnière uitgesproken: de bestemming Cultuur en Ontspanning móet koste wat kost behouden blijven, het pand moet laagdrempelig toegankelijk zijn voor álle Maastrichtenaren en álle monumentale aspecten moeten,

tenminste in goede staat, behouden blijven. Én de exploitatie moet uit commerciële opbrengsten komen want er kan geen sprake zijn van subsidie.

De Gemeente en Heineken Nederland zullen dus samen tot een oplossing dienen te komen die in al deze zaken voorziet. Wij vertrouwen er op dat de Maastrichtenaars er nauw op zullen toezien dat aan alle uitgesproken eisen ruim zal worden voldaan zodat la Bonbonnière inderdaad weer teruggegeven wordt aan de Maastrichtenaar.

Overtuiging: De toekomst van la Bonbonnière

Landmark en haar partners zijn ervan overtuigd dat, indien dit plan door alle betrokken partijen op gepaste manier wordt opgepakt, dit een mooie toekomst voor la Bonbonnière en een waardevolle ontwikkeling voor de stad Maastricht betekent. Met de opgedane kennis en de ontwikkelde plannen kan la Bonbonnière worden hersteld als parel van Maastricht, zónder dat er voor de uitvoering van het plan één cent aan gemeenschapsgeld gevraagd wordt. Landmark spreekt, samen met haar partners, andermaal de intentie en de wil uit om dit plan te realiseren.

Aan de gemeente Maastricht en Heineken Nederland vragen wij hetzelfde, met dien verstande dat wij partijen uitnodigen op gepaste en werkbare wijze hun verantwoordelijkheid te nemen.

Wij spreken onze oprechte waardering uit naar onze architecten, stedenbouwkundigen, monumenten-experts, historici, bouwkundigen, constructeurs, technisch specialisten, projectmanagers, cultuuradviseurs, financieel adviseurs, juridisch adviseurs, kunst- cultuurmakers, ondernemers en omwonenden voor hun gepassioneerde betrokkenheid bij dit unieke project.

Dank ook aan de leden van de Welstands- en monumentencommissie en aan de stedenbouwkundigen en erfgoed specialisten van de gemeente Maastricht voor hun grondige bijdragen. Wij zijn hen erkentelijk voor de constructieve discussies en voor hun positieve conclusie bij de toetsing van ons plan. Hun uitspraak dat ons plan “een toevoeging is voor de stad Maastricht” sterkt ons in onze ambitie om ons plan te realiseren.

Wij stellen het vertrouwen dat het restauratiefonds, diverse banken en mede-investeerders in ons hebben gesteld gedurende dit project bijzonder op prijs. Hun scherpe analyses en constructieve bijdragen hebben ons plan gaandeweg verder versterkt.

Na jarenlang dagelijks aan het behoud van la Bonbonnière te hebben gewerkt betreuren wij deze conclusie ten zeerste; wij hadden de omstandigheden heel graag anders gezien.

Wij hopen van harte deze parel van Maastricht in de toekomst weer in alle glorie te zien stralen.

Heeft u vragen? Kijk dan ook op www.landmarkmaastricht.nl

== == EINDE BERICHT == ==

== == == == ==

Noot voor de redactie:

Indien u vragen heeft verwijzen wij u graag naar www.landmarkmaastricht.nl

Indien uw vraag daar niet vermeld staat kunt u deze stellen via e-mail:

contact@landmarkmaastricht.nl

Gestelde vragen én onze antwoorden worden op onze website gepubliceerd.

Dank voor uw belangstelling voor deze historische parel!

== == == == ==