



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie Maastricht van Nu  
t.a.v. de heer Garnier

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen Bonbonnière

DATUM  
31 maart 2025  
Verzonden: 31-03-2025

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
PMLH (Pascal) Satijn  
R. (René) van Kessel  
E-MAILADRES  
[Pascal.Satijn@maastricht.nl](mailto:Pascal.Satijn@maastricht.nl)  
Rene.van.Kessel@maastricht.nl

DOORKIESNUMMER  
043 - 350 4526

ONZE REFERENTIE  
2025.00895

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer Garnier,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

### Vraag 1:

Hoe verklaart het college de discrepanties in communicatie tussen de gemeente, Landmark en Heineken? Hoe wordt voorkomen dat deze verschillen tot stilstand leiden in toekomstige projecten?

### Antwoord 1:

We zijn niet op de hoogte van discrepanties in communicatie behoudens dit recente persbericht van Landmark. In alle overige uitingen zijn partijen vooraf in kennis gesteld en zijn aanpassingen waar mogelijk op verzoek van partijen gedaan. Ons inziens hebben deze verschillen niet tot stilstand geleid, maar is eenzijdig door Landmark besloten te stoppen met het plan.

### Vraag 2:

Waarom heeft de gemeente besloten de erfpachtcanon te verhogen en in hoeverre houdt dit rekening met de investeringsbereidheid van Landmark?

### Antwoord 2:

Op basis van de van toepassing zijnde en huidige erfpachtvoorwaarden wordt de canon om de 10 jaar herzien. Conform deze erfpachtvoorwaarden is de canon gekoppeld aan de door de erfpachter gerealiseerde omzet. Omdat er sprake was van een nieuw plan met een beoogde nieuwe erfpachter (zonder historische cijfers) is middels externe taxatie een nieuwe canon berekend op basis van de geprognoseerde omzet en de huidige vloeroppervlakte. Hierbij is uitgegaan van de huidige staat en toestand van het pand en wordt geen rekening gehouden met de investeringen en uitbreiding door Landmark.

### Vraag 3:

Hoe gaat de gemeente om met situaties waarbij cruciale beslissingen worden beïnvloed door administratieve vertragingen, zoals de ondertekening door Heineken-directeuren?



DATUM  
31 maart 2025

**Antwoord 3:**

Het betreft hier een plan van de initiatiefnemers Heineken en Landmark gezamenlijk. Het ligt dan ook op de weg van deze partijen om samen binnen de met de gemeente afgesproken termijnen de benodigde stukken aan te leveren. In onderhavig geval betrof het een vakantieperiode van een tweetal weken. Ondertekening had evenwel gelijk na afloop hiervan kunnen plaatsvinden, waardoor er ons inziens geen sprake is van een administratieve vertraging.

**Vraag 4:**

Op welke manier heeft de gemeente geprobeerd de zorgen van Landmark tijdig weg te nemen en welke lessen trekt het college uit dit voorval voor toekomstige samenwerkingen?

**Antwoord 4:**

Van de zorgen die Landmark nu uitspreekt zijn wij niet op de hoogte gesteld. Sinds 2022 loopt een zorgvuldig en langjarig proces met initiatiefnemers Landmark en Heineken. De intentieovereenkomst is tot 2 maal toe verlengd om partijen de tijd te geven om het plan en de stukken aan te leveren. De ontbrekende gegevens zijn echter nooit ingediend. Zo kon bijvoorbeeld nooit een noodzakelijke Bibob-procedure worden gestart omdat de herkomst van financiële middelen niet concreet genoeg werd.

**Vraag 5:**

Aangezien de plannen van Landmark een culturele en maatschappelijke meerwaarde zouden bieden, welke stappen overweegt de gemeente om soortgelijke initiatieven levensvatbaar te maken?

**Antwoord 5:**

Het plan van Landmark/Heineken heeft weliswaar een deels culturele invulling (is een eis qua bestemming van het pand) maar het blijft een commerciële exploitatie. Het ligt primair op de weg van deze (of eventueel nieuwe) partijen om ervoor te zorgen dat een commercieel initiatief levensvatbaar is. Binnen de Bonbonnière dient uiteraard de culturele maatschappelijke functie te landen, maar het is aan de initiatiefnemer(s) om de optelsom van functies levensvatbaar te maken. Als gemeente denken we mee in de mogelijkheden en combinatie van functies.

**Vraag 6:**

Wat is het plan B van de gemeente om de Bonbonnière alsnog een bruisende functie terug te geven, zoals wethouder Garnier benadrukt?

**Antwoord 6:**

De Bonbonnière moet als het enigszins kan weer opengesteld en beschikbaar worden voor inwoners en bezoekers van de stad. Nu er eenzijdig door Landmark besloten is om met het plan te stoppen zullen wij allereerst contact zoeken met de mede-initiatiefnemer en erfpachter van het pand, Heineken. Samen met Heineken, en als het niet anders kan zonder Heineken, zetten we alles op alles om partijen te interesseren voor het pand. Het lijkt voor de hand te liggen om op enig moment terug te gaan naar de gemeenteraad om dilemma's te bespreken.

**Vraag 7:**

Wat vindt het college van de kritiek dat er "op cruciale onderdelen te veel onduidelijkheid" bestaat en wat zegt dit over de huidige beleidsvoering?

**Antwoord 7:**

De complexiteit van het voorgelegde plan heeft zowel aan de zijde van initiatiefnemers als aan de zijde van de gemeente veel tijd en inspanning gevraagd.



DATUM  
31 maart 2025

Uiteindelijk heeft dit in november 2024 tot een besluit op het principeverzoek geleid, met daarin van gemeentezijde nog nader aangegeven randvoorwaarden en te onderzoeken onderdelen. De gemeente heeft ook initiatiefnemers uitgenodigd om verdere vragen schriftelijk aan de gemeente voor te leggen, zodat deze zoveel mogelijk van antwoord kunnen worden voorzien. Hetgeen ook is gebeurd begin februari. Dat Landmark nu concludeert dat er nog te veel onduidelijkheid blijft, is een eigen conclusie die voor haar rekening is. Het principebesluit is heel zorgvuldig tot stand gekomen vanuit de diverse vakdisciplines. In het traject om te komen tot een advies is er eveneens diverse malen overleg gevoerd met Landmark.

**Vraag 8:**

Bent u van plan opnieuw in overleg te treden met Landmark? Zo ja, binnen welke termijn, gezien de hoge prioriteit, wilt u dit realiseren?

**Antwoord 8:**

Heineken is onze eerste gesprekspartner als erfpachter. Als zij zelf met Landmark als gezamenlijke initiatiefnemers verder willen dan staan we daarvoor open, mits de gevraagde gegevens alsnog worden ingediend. Aan partijen is duidelijk aangegeven welke gegevens aangeleverd moeten worden om het plan verder te brengen. Deze gegevens betreffen een door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst, vastgelegde afspraken tussen Landmark en Heineken én afspraken over de beëindiging van het erfpachtrecht van de winkelruimte.

**Vraag 9:**

Wat wilt u als college nu echt met de Bonbonnière? En bent u van plan in samenspraak met uw raad financiële mogelijkheden te creëren en vrij te maken?

**Antwoord 9:**

De Bonbonnière moet weer opengesteld en beschikbaar worden voor inwoners en bezoekers van de stad. Het doen slagen van een exploitatie van de Bonbonnière hangt niet alleen samen met beschikbare financiële mogelijkheden maar zeker ook met de bestemming versus de beperking in mogelijkheden (laden/lossen, grootte van de zalen, concurrentie). Nader onderzoek is noodzakelijk alvorens te kunnen zeggen wat mogelijk en nodig is. Hierbij zullen we uiteraard uw raad betrekken.

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens  
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

en

John Aarts  
Wethouder Mobiliteit, Stadsbeheer, Duurzaamheid en Hospitality