



Samenvatting

Het college sluit een intentieovereenkomst met Metropool Development B.V. en Lidl Nederland GMBH om de haalbaarheid te onderzoeken van een plan voor het moderniseren en verplaatsen van de Lidl-supermarkt aan het Kardinaal van Rossumplein 52 naar het Kardinaal van Rossumplein 97 + 97A. Daarnaast onderzoeken partijen de haalbaarheid en realisatie van overige, nog te bepalen functies op het Kardinaal van Rossumplein en het pand van de huidige supermarkt, zoals woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen. Als na de verkennende onderzoeken blijkt dat het plan haalbaar is, dan sluiten partijen een anterieure overeenkomst waarin nadere afspraken worden gemaakt over de herontwikkeling en de gemeentelijke kosten als gevolg van de te volgen procedures in het kader van de Omgevingswet.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Manager Vastgoed.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 26 maart 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Metropool Development BV (Metropool) en Lidl Nederland GMBH (Lidl) willen de verouderde Lidl in Heugemerveld verhuizen naar de locatie van de Don Boscokerk op het Kardinaal van Rossumplein. Hiervoor kocht Metropool de kerk eind 2020 van het kerkbestuur. Volgens het bedrijf is een verhuizing en modernisering nodig om het filiaal voor de toekomst te kunnen behouden.

Metropool wil daarnaast onderzoeken of, en in hoeverre het mogelijk is om aanvullende functies binnen het exploitatiegebied te realiseren, bijvoorbeeld woningbouw en/of maatschappelijke voorzieningen met een ontmoetingsfunctie. Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is ook de mogelijke verkoop aan Metropool van een deel van het gemeentelijk perceel dat onderdeel uitmaakt van het exploitatiegebied. Dit verruimt de mogelijkheden om tot een goed plan te komen. Bij de verkoop van grond moet rekening worden gehouden met het Didam-arrest en de uitzonderlijke positie van de ontwikkelaar vanwege zijn eigendom binnen het exploitatiegebied. Dit wordt nader uitgewerkt in de anterieure overeenkomst.

2. Context

De Don Boscokerk is aangewezen als gemeentelijk monument (kenmerkend bouwwerk). Behalve de kerk, ligt op het Kardinaal van Rossumplein ook de multifunctionele accommodatie La Belletsa (huisnummer 99). Het pand is in erfpacht uitgegeven aan een corporatie. In de accommodatie is een buurthuis, Montessori basisschool De Poort, Stichting Trajekt, een gymzaal en een kinderopvang gevestigd. De Lidl ligt tegenover het plein, op de hoek met de Baron van Hövellstraat.

Binnen het omgevingsplan Maastricht heeft de Don Boscokerk de functie “Maatschappelijk” en het huidige pand van Lidl de functie “Detailhandel”. Bij verplaatsing van de supermarkt, wijzigt de functie van de locatie Don Boscokerk naar “Detailhandel”. Het gebruik van het huidige pand van de Lidl als supermarkt wordt dan planologisch onmogelijk gemaakt ten behoeve van een nader te bepalen, passende functie.

In de Omgevingsvisie 2040 is het Kardinaal van Rossumplein aangewezen als ontmoetingsplek voor de buurt, zónder detailhandel. De gemeente is evenwel bereid om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken omdat het de verplaatsing van een bestaande supermarkt betreft. Daarnaast is de kwaliteit van de huidige ontmoetingsplek voor verbetering vatbaar en is de Lidl een van de weinige elementen die nog bijdragen aan de sociale en economische levendigheid in de buurt. Uitgangspunt is dat het verzorgingsgebied van de supermarkt niet toeneemt. Het plan van Lidl/Metropool wordt te zijner tijd ter toetsing voorgelegd in het regio-overleg van de SVREZL (Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg).



Het overleg met Metropool en Lidl over het sluiten van een intentieovereenkomst loopt al vanaf de zomer van 2021. Tot op heden leidde dit niet tot een overeenkomst. Dit kwam onder andere doordat Metropool aanvankelijk moeite had met het plankostenverhaal dat de gemeente - wettelijk verplicht - aan de initiatiefnemers moet opleggen. Verder had de definiëring van het exploitatiegebied veel voeten in de aarde, met name of La Belletsa hier al dan niet, onderdeel van moest uitmaken. Ook wisselde Metropool enkele malen van projectleider, onder andere door de langdurige afwezigheid van een van hen.

Het niet van de grond komen van de herontwikkeling van het Kardinaal van Rossumplein, komt ook door de veelheid aan wensen en behoeften die binnen het, in verhouding beperkte, ontwikkelingsgebied spelen en die deels met elkaar op gespannen voet staan. Dat dit een uitdagend proces is, blijkt ook uit de plannen die Metropool en Lidl tot dusver aan de gemeente hebben voorgelegd. Hierin neemt de bebouwing fors toe met een grotere Lidl en een horecagelegenheid, ten koste van de kap van een groot aantal bomen en het karakter van het plein. Een en ander voldoet niet aan ons beleid en de gemeente heeft de plannen daarom keer op keer afgewezen. Hier is bij vermeld dat eerst een intentieovereenkomst moet worden gesloten vooraleer de gemeente zich ten volle aan de beoordeling van het plan kan wijden.

In 2023 organiseerde Metropool/Lidl een aantal bijeenkomsten met een klankbordgroep van bewoners. De gemeente was niet voor deze bijeenkomsten uitgenodigd. Ook het plan dat hieruit voortkwam, voldeed op essentiële onderdelen niet aan het gemeentelijk beleid. Inmiddels blijken Lidl en Metropool toch bereid om een intentieovereenkomst te sluiten, waardoor nu in gezamenlijkheid kan worden gestreefd naar een in alle opzichten haalbaar plan. Belangrijke gemeentelijke randvoorwaarden zijn daarbij het behoud van de (oude) bomen, het inperken van het bouwoppervlak, het tegengaan van hittestress, de parkeerproblematiek en een kwalitatieve verbetering van de ontmoetingsfunctie van het plein.

3. Gewenste situatie

In de intentieovereenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemers ervoor zullen zorgdragen dat de planvorming past binnen de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en dat zij rekening zullen houden met het vastgesteld gemeentelijk beleid rond, onder andere, Mobiliteit/Parkeren (auto- en fietsparkeren en bevoorrading), Verstoring omgeving, Stikstof regelgeving, Flora en Fauna, Bodem, Archeologie, Duurzaamheid en de Welstandsnota Maastricht 2018. Verder zullen de initiatiefnemers bij het uitwerken van hun plannen rekening houden met de wensen van de buurt en omgeving (omgevingsmanagement) waaronder het verbeteren van de ontmoetingsplek op/rondom het



Kardinaal van Rossumplein. Nieuwe kansen en ontwikkelingen die zich binnen het exploitatiegebied voordoen, worden waar mogelijk in het onderzoek betrokken.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Zoals vermeld bij paragraaf 3, dient het plan van Lidl/Metropool onder andere te voldoen aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Dit beleid is een van de aspecten waaraan het plan in de intentiefase zal worden getoetst om de haalbaarheid te kunnen bepalen.

5. Effect op de openbare ruimte

n.v.t. Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, zal de herinrichting van de openbare ruimte hierin verder worden uitgewerkt.

6. Personeel en organisatie

n.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

n.v.t.

8. Financiën

De eigen interne - en externe kosten voor de uitvoering van de intentieovereenkomst zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Initiatiefnemer Metropool is aan de gemeente een vooruitbetaling op de exploitatiebijdrage verschuldigd van € 63.923,- als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de onderzoeksfase. De exploitatiebijdrage wordt gefaseerd voldaan zoals uitgewerkt in de intentieovereenkomst. Als de gemeente en/of de ontwikkelaar negatief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief of als partijen geen opvolgende (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten, dan heeft de ontwikkelaar geen recht op de reeds betaalde exploitatiebijdrage. Is het besluit positief, dan sluiten de gemeente en de ontwikkelaar een (anterieure) exploitatieovereenkomst. Hierbij wordt een finale plankostenscan opgesteld aan de hand van het finale bouwplan, het finale exploitatiegebied, het benodigde ruimtelijk besluit en de dan geldende uitgangspunten. De uiteindelijk door de ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage wordt verrekend met de al betaalde bijdrage.

Na een positief besluit over de haalbaarheid van het initiatief laat de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een nieuw ruimtelijk besluit opstellen. De gemeente toetst dit ruimtelijk besluit en



brengt dit bij akkoord in procedure. Eventuele nadeelcompensatie is voor rekening van de ontwikkelaar.

9. Aanbestedingen

n.v.t.

10. Participatie tot heden

Vanaf eind 2020 hebben Metropool, Lidl en bewoners van Heugemerveld met wisselende intensiteit contact over de planontwikkeling op het Kardinaal van Rossumplein. In 2023 organiseerden de initiatiefnemers enkele workshops met een klankbordgroep van bewoners. Hierin konden de bewoners meedenken over de herinrichting van het plein en hun wensen aangeven met betrekking tot thema's als ontmoeting/gezondheid/welzijn, cultureel erfgoed/Don Boscokerk, wonen, verkeer, groen/duurzaamheid en supermarkt van de toekomst. Het daaruit volgende plan voldoet niet aan het gemeentelijk beleid (zie par. 2, context). De klankbordgroep ontvangt hierover een terugkoppeling van de gemeente en initiatiefnemers gezamenlijk. In de komende haalbaarheidsstudie is opnieuw ruimte voor participatie door de bewoners van Heugemerveld.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Manager Vastgoed.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De intentieovereenkomst geldt voor een periode van 12 maanden met de mogelijkheid tot verlenging met nogmaals (maximaal) 12 maanden. Indien partijen binnen deze termijn concluderen dat het plan haalbaar is, sluiten partijen een anterieure overeenkomst en brengen Metropool en Lidl het bestemmingsplan/ ruimtelijk besluit in procedure.