



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
Ruimte, Vastgoed, Economie, externe partners
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met de portefeuillehouder en de wethouder
Economie (03-11-2014)

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
Gebiedsontwikkeling

1. Aanleiding.

1.1 *Belang Maastricht Health Campus*

De Maastricht Health Campus maakt deel uit van een bredere visie om Zuidoost-Nederland verder uit te bouwen tot een toptechnologische regio van wereldformaat. Vanuit de strategie Brainport 2020 werken overheid, bedrijven en kennisinstellingen samen om de mondiale concurrentiepositie te versterken. Brainport wordt gedragen door een uitgebreide en geavanceerde waardeketen in hightech, materials en health sciences. De Maastricht Health Campus is in Brainport de beoogde internationale toplocatie voor health sciences, en daarmee straks een van de meest geavanceerde centra voor gezondheid in Europa. Op het niveau van Limburg is de MHC een van de drie belangrijkste pijlers in de Kennisas-Limburg die wordt gebrand als *Brightlands*.

Als onderdeel van de verkenningen naar bevordering van meerwaarde in de kenniseconomie van de aanwezigheid van de UM en AZM, is ingezet op valorisatie en bundelen van krachten van diverse partijen. Basisgedachte achter de valorisatie is dat door bundeling van inspanningen van kennisinstellingen, overheden en bedrijfsleven (triple-helix) meerwaarde gegenereerd wordt. Deze kan bestaan uit een snellere of grotere groei van zowel de betrokken instellingen, als de gerelateerde bedrijvigheid. In de samenwerking van de daartoe opgerichte MHC BV (waarin de gemeente Maastricht niet participeert) is als doel gesteld in tien jaar 1.100 banen te genereren op die wijze.

Het gebied Randwyck wordt in de Structuurvisie Maastricht 2030 dan ook aangemerkt als de belangrijkste ontwikkelplek voor 'Maastricht Kennisstad'. Onderdeel van de Structuurvisie is de transformatie van Randwyck naar een levendige en aantrekkelijke campusomgeving met interessante ontmoetingsplekken en synergie tussen onderdelen, waarbij het nadrukkelijk gaat om het verder versterken van de aanwezige kenniseconomie en het internationale karakter. Die transformatie is beschreven in de volgende paragraaf.

1.2 *Waarom een nieuw ruimtelijk plan ?*

In een eersteklas inspirerende omgeving werken klinische zorg, hoogwaardige medische wetenschap en kennisintensieve bedrijven intensief samen aan baanbrekende oplossingen voor een gezonder leven. Op een aantal medische thema's is deze campus nu al internationaal "state of the art", maar we willen dat nog veel meer upgraden. Het huidige Randwyck kenmerkt zich echter als een suburbane, monotone en onbezielde wereld waar het leven zich afspeelt in grootschalige naar binnen gerichte gebouwen. Het voldoet daarmee niet aan de voorwaarden van een stimulerende omgeving die bewust is ingericht op de fundamentele waarden zoals openheid, mogelijkheden tot



ontmoeting en community-vorming van een innovatiecampus. De betrokken partijen in het gebied hebben zich dat ook gerealiseerd. Met ons zijn zij zich ervan bewust geworden dat er nadrukkelijk behoefte is aan een gebiedsontwikkeling welke voorziet in het ruimtelijk faciliteren van de gezamenlijke ambitie om de Maastricht Health Campus door te laten groeien tot een economische motor, een campus van internationale allure en de samenhang en verbindingen tussen de diverse onderdelen fysiek en functioneel te verbeteren, waarbij de aanwezigheid van het MECC in meerdere opzichten zeer kansrijk is.

1.3 Visiedocument 'Maastricht Health Campus: identiteit en ruimtelijk-functioneel concept'

Vanuit dat gezamenlijke besef hebben genoemde partijen zich vanaf het najaar van 2012 gezamenlijk ingespannen om te komen tot een nieuw ruimtelijk plan, alsmede een gezamenlijke ontwikkelstrategie. Partijen hebben zich daarbij gerealiseerd dat de gebiedsontwikkeling een zorgvuldige en intelligente aanpak vraagt en dat een complex gebied als Randwyck een geheel nieuw denkkader en planningsbenadering vereist waarbij volop ruimte moet zijn voor adaptatie, flexibiliteit en nieuwe initiatieven.

Hoewel de gemeente niet rechtstreeks participeert in de MHC BV, heeft het wel een (natuurlijke) rol in deze samenwerking ergo het proces van actualiseren van het Masterplan Randwyck (gemeentelijk taak).

Onder de bestuurlijke aansturing van de *Stuurgroep Gebiedsontwikkeling Maastricht Health Campus*, waarin naast de gemeente (o.a. via haar voorzitter wethouder van Grootheest) ook het azM/MUMC+, UM, MHC BV en Provincie Limburg zijn vertegenwoordigd, heeft deze samenwerking in het voorjaar van 2013 geresulteerd in het visiedocument genaamd '*Maastricht Health Campus: identiteit en ruimtelijk-functioneel concept*' (als bijlage 1 ter inzage gelegd). Op 14 mei 2013 is dat visiedocument door uw College vastgesteld. Dit ruimtelijk-functioneel concept doet uitspraken over de gewenste sfeer en beleving, en de vertaling daarvan in een ruimtelijke organisatie en een functionele structuur. Het geeft de gezamenlijke ambitie weer van de ruimtelijke ontwikkeling van de campus, en gaf daarmee dus duidelijk richting aan de vervolgfase, het op te stellen masterplan (nadien omgedoopt tot Structuurvisie). In paragraaf 3 hierna (**Gewenst beleid en mogelijke opties**) wordt het eindresultaat van die vervolgfase toegelicht.

2. Relatie met bestaand beleid.

In relatie tot deze nota zijn de navolgende strategische beleidsnota's van belang:

- Stadsvisie Maastricht revisited 2008
- Programma Brainport Zuid Oost Nederland 2020 (raadscommissie ESZ, 2011)
- Bestuursakkoord "*Investeren in vertrouwen 2010-2014*"
- Investeringsagenda 2013-2016, zoals besproken met College van GS op 29 januari 2013
- Structuurvisie Maastricht 2030 d.d. 29-05-2012 en *Made in Maastricht*, Economische visie 2020 d.d. 19-02-2013
- Collegebesluit d.d. 14 mei 2013 inzake "Vaststelling visiedocument '*Maastricht Health Campus: identiteit en ruimtelijk-functioneel concept*'".

In die nota werd nog melding gemaakt van het feit dat partijen serieuze verkenningen deden naar de mogelijkheden van het opzetten van een gezamenlijke grondexploitatie. Nadien is gebleken dat zo'n samenwerkingsmodel niet kansrijk is en dat een andere wijze van samenwerking voor partijen wel opportuun is (zie hierna onder 3.2).

- *Programmabegroting 2015*



3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Na de totstandkoming en bestuurlijke vaststelling van het visiedocument 'Maastricht Health Campus: identiteit en ruimtelijk-functioneel concept' medio 2013 hebben de gebiedspartners gewerkt aan de ruimtelijke en programmatische uitwerking daarvan in de vorm van een nieuw Structuurplan.

Dat document, getiteld Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus, is als bijlage 2 hier bijgevoegd en ligt thans ter accordering door uw College voor, met het voorstel dat vervolgens ter vaststelling door te leiden naar de Gemeenteraad (zie Beslispunten 2 en 3).

In paragraaf 3.1 wordt nader op de nieuwe structuurvisie in gegaan.

Daarnaast is ook intensief verkend via welk sturingsmodel het best tot de effectuering van de gebiedsontwikkeling (en daarmee ook de Structuurvisie) overgegaan zou kunnen worden.

Partijen hebben gezocht naar een vorm van samenwerking die voldoet aan de voorwaarde van een duurzame juridische samenwerkingconstructie, ook vanuit het besef dat een duurzame samenwerking voor de Provincie voorwaardelijk is voor een investeringspakket MHC als onderdeel van de Kennis-As Limburg.

Uiteindelijk zijn partijen erin geslaagd de samenwerking vorm te geven door middel van een samenhangend afsprakenkader rondom de gebiedsontwikkeling MHC. Dat afsprakenkader omvat – naast de gebiedstransformatie op basis van de nieuwe Structuurvisie – tevens de projecten *Mosae Vita* (van initiatiefnemer azM) en het *Brightlands MHC Meeting Point* (MECC). Die drie onderdelen van het afsprakenkader vormen tezamen een impuls voor een belangrijke gezamenlijke stap van partijen om te komen tot de gewenste campusontwikkeling. In paragraaf 3.2 hierna (Afsprakenkader) wordt daar nader op in gegaan. In die paragraaf wordt dus ook uitvoerig stilgestaan bij de privaatrechtelijke overeenkomst (genaamd *Koepelovereenkomst Fysieke Impuls Brightlands Maastricht Health Campus*) die de gebiedspartners ter formalisering van de afspraken met elkaar wensen af te sluiten. De Koepelovereenkomst is als bijlage 3 hier bijgevoegd.

Uw College wordt voorgesteld akkoord te gaan met de inhoud van deze overeenkomst en wethouder van Grootheest te machtigen de overeenkomst namens uw College te ondertekenen (zie Beslispunten 5.1 en 5.2).

3.1 Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus

Met de bijgevoegde concept-*Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus* ligt thans de verdere uitwerking voor van het door uw College op 14 mei 2013 goedgekeurde visiedocument. Zowel in ruimtelijk als programmatisch opzicht geeft de Structuurvisie invulling aan onze ambities en verwachtingen. Deze uitwerking geeft inkleuring aan een stimulerende omgeving die bewust is ingericht op de fundamentele waarden van een innovatiecampus, een campus van internationale allure, waarbij de aanwezigheid van het MECC in meerdere opzichten zeer kansrijk is.

Waaruit bestaat de nieuwe Structuurvisie ?

Bijgevoegd boekwerk is het resultaat van het gezamenlijk door partijen doorlopen traject en omvat een overall visie – in de vorm van een schetsontwerp - op de ruimtelijke en functionele gebiedsontwikkeling van BL-MHC voor de lange termijn (Deel 1 van Structuurvisie), alsmede een verdere uitwerking voor de eerste fase van het plandeel Hart in een Voorlopig Ontwerp (Deel 2).

Deel 1 Structuurvisie (overallvisie totale gebied en Schetsontwerp plandeel Hart)

Basis van de overallvisie is zoals gezegd de nieuwe gebiedsidentiteit voor de Brightlands Maastricht Health Campus, die al eerder door de vijf partijen is vastgesteld. Van daaruit zijn stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en programmatische keuzes gemaakt die het kader vormen voor de ontwikkelingsrichting op de lange termijn. Binnen dat kader wordt alle ruimte voor flexibiliteit geboden: er worden slechts op hoofdlijnen richtlijnen voor gebouwontwikkelingen gegeven omdat de feitelijke marktvrage onvoorspelbaar is.



Vanwege de omvang van het volledige plangebied zal in specifieke deelgebieden worden gewerkt aan uitwerkingen. Als eerste deelgebied is de openbare infrastructuur aan snee in het toekomstige hart van het gebied, dat is grofweg het gebied rondom het nieuwe Universitaire Sportcentrum, het Forumplein, de JW Beyenlaan/Joseph Bechlaan richting NS-station en een groot deel van de P. Debeyelaan inclusief haar oostelijke "zijarmen". De gebiedspartners achten het toekomstige Hart cruciaal voor het realiseren van de nieuwe gebiedsidentiteit. Derhalve wordt – naast een overallvisie voor het gehele gebied - in Deel 1 van de Structuurvisie tevens reeds een nadere uitwerking voor het Hart gegeven, in de vorm van een schetsontwerp voor de lange termijn.

Deel 2 Structuurvisie (Voorlopig Ontwerp van 1^e fase Hart)

Vanwege de grote betekenis van het Hart voor de toekomstige campus is bewust ervoor gekozen om al op korte termijn te starten met (de eerste fase van) de realisatie van het plandeel Hart (zoals voor de gehele campus geldt, zal ook het Hart gefaseerd ontwikkeld worden). De eerste fase van het Hart is weergegeven in het Voorlopig Ontwerp en wordt in Deel 2 van de Structuurvisie behandeld. Het streven is de eerste fase te realiseren in de periode 2015 - 2018. Op bijgaande kaart (bijlage 4) is het gebied met heldere kleuren aangegeven. Binnen het hiervoor reeds aangehaalde Afsprakenkader dat door partijen is overeengekomen, noemen we de verdere planontwikkeling en realisatie van het eerste deel van het Hart *Plandeel 1*. Een belangrijk onderdeel daarvan betreft de afspraak tussen UM, azM en gemeente om gezamenlijk een bedrag van € 8,4 mln. te investeren in de ontwikkeling en feitelijke realisatie van de eerste fase van de in de Structuurvisie aangegeven herinrichting van het gebied dat in de Structuurvisie het *Hart* van de campus wordt genoemd.

Wat is de status van de nieuwe Structuurvisie ?

Na vaststelling door de gemeenteraad van Maastricht vervangt de Structuurvisie BL-MHC het Masterplan Randwyck-Noord van Ungers/Von Brandt uit 1991 en is zij het nieuwe richtinggevend ruimtelijk en programmatisch kader voor nieuwe ontwikkelingen. De planologisch-juridische "doorvertaling" daarvan geschiedt gefaseerd op basis van de concrete planinitiatieven die zich in de loop van de komende jaren zullen (kunnen) voordoen. Met andere woorden: indien bouwinitiatieven waarover tussen de betrokken gebiedspartners overeenstemming wordt bereikt, niet mochten passen binnen het thans vigerend bestemmingsplan, dan zal de gemeente zich inspannen om het daarvoor benodigde planologisch-juridisch kader te creëren, bijvoorbeeld via postzegel bestemmingsplannen.

3.2 Afsprakenkader

In het kader van de gebiedsontwikkeling *Brightlands Maastricht Health Campus* liggen momenteel drie belangrijke dossiers casu quo projecten voor. Naast de Structuurvisie als richtinggevend kader voor de gewenste gebiedstransformatie zijn dat twee concrete projecten, te weten *Mosae Vita* en het *Brightlands MHC Meeting Point*. Wij zullen die laatste twee hierna kort toelichten.

Mosae Vita

Na het Universitair sportcentrum van UM, waarvan de bouw recentelijk van start is gegaan, het Metronics Learning Center, Brains Unlimited de instituten M4I en MERLN van Limburg Investeert in Kenniseconomie (LINK), is *Mosae Vita* een volgende belangrijke impuls in het gebied. Het inhoudelijk concept *Mosae Vita* wil in belangrijke mate bijdragen aan het gezond houden en maken van de Limburgse bevolking door op een integrale manier gezonde voeding, beweging en leefstijl aan te bieden. Door bevolking, bedrijfsleven, onderzoekers en klinici in staat te stellen samen te werken kan bestaande kennis en kunde van zowel zorg- en kennisinstellingen als bedrijfsleven gevaloriseerd worden.

In de nieuwbouw werken straks drie geavanceerde centra samen aan een integrale aanpak van vroeg detectie en gedragsverandering in de levensstijl van de bevolking, te weten Personalized Lifestyle Center (PLC), Extramural Implementation Center (EIC) en European Medical Training Center (EM-TRACTM).



Door de realisatie van drie centra kan in Mosae Vita ingespeeld worden op een integrale aanpak van vroeg detectie en gedragsverandering in de levensstijl van de bevolking. Daarmee ontstaat niet alleen een synergetische samenwerking met uitstraling naar de hele provincie, maar door deze centra in een hoogwaardig gebouw te situeren op een beeldbepalende plek op de Brightlands Maastricht Health Campus, ontstaat ook een belangrijke zichtbare stap in de campusontwikkeling. Er zullen niet alleen meerdere gebruikers in het gebouw zitten, Mosae Vita zal ook een "hot-spot" voor Limburgse en (inter)nationale bedrijven en instellingen kunnen gaan vormen. En overigens is Mosae Vita voor ons ook erg belangrijk in relatie tot de ontwikkeling van Medtronic; investeringen van Medtronic in Nederland en in onze regio in het bijzonder, hangen hiermee samen.

Het gebouw van Mosae Vita dient te worden gezien als hét visitekaartje van de Health Campus.

Brightlands MHC Meeting Point

Onze ambities gaan uiteraard verder: een instituut hersenletsel, het protonentherapiecenter en een nieuw biopartner/ accelerator worden ontwikkeld voor 2015 en verder. Met al deze initiatieven lijkt een echte structurele economisch en ruimtelijke impuls aanstonds, maar niettemin ontbreekt nog één belangrijk onderdeel, de in onze ogen zo belangrijke kwaliteitsimpuls van het MECC (eerder ook wel met *Upgrading MECC-foyer* aangeduid). Zoals de nieuwe Structuurvisie ook duidelijk aangeeft moet het MECC het *meeting point* van Brightlands MHC worden en daarmee betekenis krijgen voor niet alleen de BL-MHC zelf, maar zeker ook voor de Brightlands Chemelot Campus en de andere Brightlands onderdelen.

Het Brightlands MHC Meeting Point is de benaming voor ons eigen initiatief waarbij wij, als aandeelhouder van het MECC, met een kwaliteitsimpuls niet alleen de duurzame exploitatie van het MECC als een toonaangevende expositie- en congresaccommodatie willen waarborgen, maar tevens het MECC gaan positioneren als een centrale ontmoetingsplek, *Meetingpoint*, voor alle gebruikers en bezoekers van de Brightlands Maastricht Health Campus. Het MECC is een fundamentele waarde om te komen tot een inspirerende en stimulerende campusomgeving ten behoeve van (inter-)nationale topinstituten op het gebied van Life Sciences & Health. En daarmee dus voor het slagen van de gewenste transformatie van de omgeving die erop gericht is om dit gebied blijvend de belangrijkste plek voor de stedelijke en regionale economie van de 21e eeuw te laten zijn.

Tevens onderzoeken wij de mogelijkheid van een symbiose met nieuwe culturele functies door het inzetten van de auditoria van het MECC voor podiumkunsten ("amateurs in het pluche"). Er blijkt immers extra behoefte te zijn aan podiumruimte en genoemde ruimten kunnen hier een passende oplossing voor bieden. Daarmee zien we een nieuwe groep bezoekers die in de toekomst haar weg naar het MECC zal vinden.

In de Programmabegroting 2015 hebben wij al melding gemaakt van dit initiatief.

Een businesscase voor dit project is momenteel in voorbereiding en wij hebben met de Provincie afgesproken dat wij z.s.m. een voorstel voor de opwaardering van het MECC als Meetingpoint op de Brightlands Maastricht Health Campus bij het College van Gedeputeerde Staten zullen indienen. De basis voor de businesscase is onder meer een studie naar de upgradingsmogelijkheden van het MECC aan het Forumplein die wij eerder dit jaar hebben laten uitvoeren door 3W New Development, genaamd "*Brightlands MHC Meeting Point; voorstel upgrading Forumzijde*". Deze studie is als bijlage 5 ter inzage gelegd. Zowel in de Kaderbrief als in de Programmabegroting 2015 maakten wij overigens al melding van deze studie.

De Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC

Met de hiervoor genoemde opsomming van projecten heeft de Brightlands Maastricht Health Campus inmiddels een gezamenlijk investeringsprogramma van meer dan € 100 mln. in ontwikkeling. En dat wordt dus nog aanzienlijk meer in combinatie met deze 3 projecten waarmee



weer een belangrijke stap wordt gezet in de fysieke campusontwikkeling die, zoals ook in andere campusplannen is aangetoond, een van de aspecten vormt om tot een integrale campusontwikkeling te komen. Partijen zijn dan ook van mening dat de uitwerking van deze initiatieven in nauwe samenhang dient plaats te vinden. Daarbij geldt vanzelfsprekend dat ieder van de partijen haar eigen afweging wil maken over de eigen rol en verantwoordelijkheid in de onderscheiden projecten en initiatieven. Daarom is het verheugend te noemen dat de gebiedspartners erin geslaagd zijn tot een samenhangend afsprakenkader te komen waarin hun duurzame samenwerking is vastgelegd.

Basis voor de afspraken vormt uiteraard de nieuwe Structuurvisie; alle betrokken partijen conformeren zich aan het daarin vastgelegde ruimtelijk en programmatisch kader en spreken met elkaar de ambitie uit om deze Structuurvisie gefaseerd verder uit te werken in concrete plannen voor zowel (her)inrichting van de openbare ruimten als voor de (her) ontwikkeling van vastgoed.

De afspraken zijn neergelegd in de *Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC*. In deze “koepel” zijn thema’s verwoord waaraan alle vier de betrokken partijen zich wensen te committeren, zoals uiteraard de nieuwe Structuurvisie, het belang van de opwaardering van de openbare ruimte in plandeel 1 en het gezamenlijk opstellen van een parkeerstrategie om het maaiveldparkeren en het autogebruik als zodanig terug te dringen. Voorts bevat de Koepelovereenkomst een aantal zogenoemde Deelovereenkomsten. Dat zijn nadere uitwerkingen van de in de Koepel genoemde thema’s die zijn toegespitst op de partijen waarop de waarbij afspraken exclusief van toepassing zijn en waarvan de andere partij(en) slechts kennis hoeven te nemen.

Gedeputeerde Staten hebben aangegeven de ontwikkeling van een Meetingpoint een warm hart toe te dragen. Zij achten een bijdrage aan deze ontwikkeling denkbaar, onder de voorwaarde dat de gemeente een projectvoorstel aan haar voorlegt waarin de toegevoegde waarde van het BL-MHC Meetingpoint, zoals verwoord in de Structuurvisie, nader wordt uiteengezet en de noodzaak van een provinciale bijdrage wordt onderbouwd. In een vervolgfase zullen alsdan ook over de uitwerking en realisatie van dit initiatief nadere afspraken worden gemaakt.

Deelovereenkomst 1 (Uitwerking en realisatie 1^e fase plandeel 1)

Dit deel behandelt de uitwerking en realisatie van plandeel 1. Het betreft de afspraken met betrekking tot het eerste deel van het Hart, waarvoor zoals gezegd een Voorlopig Ontwerp is opgesteld waaraan partijen zich committeren.

Belangrijkste onderdeel is de concrete en van een financieel fundament voorziene resultaat-afspraken om deze fase zo spoedig mogelijk aan te pakken. Met het commitment van de drie grondeigenaren (UM, azM en gemeente) om in de komende 3 à 4 jaar gezamenlijk een bedrag van € 8,4 mln. (met paritaire inbreng) te gaan investeren in de ontwikkeling en feitelijke realisatie van deze eerste fase van de campus, onderstrepen zij de urgentie van de upgrading ergo herinrichting van het gebied.

Een ander belangrijk thema in deze deelovereenkomst is de afspraak dat partijen afzien van hun eventuele bouwrechten die verloren gaan op hun gronden als gevolg van de gewijzigde bestemmingen zoals die in de nieuwe Structuurvisie zijn afgesproken. Een groot deel van het plangebied waarop het Hart (openbare ruimte) wordt gerealiseerd betreft thans immers bouwterreinen van UM en azM. Genoemde afspraak is redelijk en billijk omdat er in plandeel 2 van het gebied grote hoeveelheden (nieuw) bouwvolume zijn opgenomen.

Wel vragen wij uw College nog bijzondere aandacht voor het feit dat het azM onevenredig zwaar wordt “getroffen” bij het inleveren van bestaande bouwrechten in vergelijking met UM. Die geconstateerde onevenredigheid heeft ertoe geleid dat de drie grondeigenaren met elkaar in deze Deelovereenkomst vast hebben gelegd dat UM en gemeente beide nog bindende afspraken zullen maken over het compenseren van azM.

Wat het gemeentelijk deel van deze afspraak betreft vindt inmiddels concrete uitwerking plaats. Die zal er concreet op neer komen dat wij ons jegens azM verplichten om haar uiterlijk in 2025 gronden



met een bouwpotentie van 4.000 m² BVO, al dan niet binnen het plangebied Health Campus, ter beschikking te stellen. Op dit onderwerp komen wij hierna in paragraaf 9. (Financiën) nog uitgebreid terug.

Tot slot: De Provincie onderschrijft weliswaar de ambities voor de fysieke campusontwikkeling en participeert vanuit haar regierol in de uitwerking daarvan, maar zij draagt niet financieel bij in de uitwerking en realisatie van deze fase.

Deelovereenkomst 2 (Ontwikkelstrategie plandeel 2)

Dit deel omvat afspraken voor de vervolgfases in de gebiedsontwikkeling, hierna kortweg plandeel 2 genoemd. De onderwerpen gaan over het ontwikkelen van de gronden ten behoeve van de nieuwbouw van vastgoed voor zowel nieuwe bedrijven en instellingen en mogelijk ook voor de initiatiefnemers van de campus zoals azM, UM en gemeente Maastricht. Het tempo van de daadwerkelijke ontwikkeling is daarbij vanzelfsprekend afhankelijk van concrete investeringsvragen die zullen ontstaan. Deze afspraken zijn daarom – vergeleken met de afspraken ten aanzien van plandeel 1 – meer intentioneel van aard.

UM, azM, gemeente Maastricht en provincie Limburg onderschrijven de ambitie om plandeel 2 te ontwikkelen en hebben ook de intentie om hierover nadere afspraken te maken. Alvorens hiertoe over te gaan is echter meer inzicht nodig in een ontwikkelstrategie met in ieder geval de volgende onderdelen:

- de “marktpraak” van bedrijven en instellingen en de manier waarop partijen door middel van gezamenlijke acquisitie inspanningen in staat zijn deze bedrijven en instellingen daadwerkelijk te doen vestigen op de campus;
- de uitwerking van de (globale) plannen, nader inzicht in de grondexploitatie (kosten en opbrengsten, risico's);
- een afweging van de meest gewenste samenwerkingsvorm tussen partijen, inclusief de vraag of marktpartijen bereid zijn te participeren in deze gebiedsontwikkeling.

Pas met het afronden van de ontwikkelstrategie is duidelijk welke partijen daadwerkelijk in financiële zin zullen participeren in de gebiedsontwikkeling en mogelijk op projectniveau van Plandeel 2. Dit is mede afhankelijk van de marktomstandigheden op dat moment, de noodzakelijke investeringen, het risicoprofiel, de samenstelling van de partijen en de wijze waarop deze fase in financieel-organisatorische zin zal worden vormgegeven. Ook bestaat de mogelijkheid dat in het kader van de ontwikkelstrategie marktpartijen bereid zijn om te participeren.

Voor de provincie is de ontwikkeling van plandeel 2 een noodzakelijk en essentieel onderdeel van de economische structuurversterking; een fysieke campus hoort in onze ogen tot de assets van een duurzame economische ontwikkeling. Zij heeft daarom ook aangegeven bereid te zijn om, mocht uit de ontwikkelstrategie blijken dat er sprake is van de wens van provinciale, risicodragende financiële participatie in die tweede fase, daartoe bereid zijn onder de voorwaarde dat deze revolverend is. Dat laatste houdt in dat rente en aflossing verband houdende met risicodragende voorfinanciering via de revenuen uit de afzet van bouwkavels in de tijd terug moeten vloeien naar de Provincie. Mochten die revenuen er niet, of pas laat komen, dan moet de Provincie langer op haar geld wachten.

Parkeren

De mogelijke ontwikkeling en realisatie van plandeel 2 vindt voor een deel plaats op gronden waar momenteel maaiveldparkeren is toegestaan. Om binnen dat plandeel te kunnen ontwikkelen, zal het maaiveldparkeren dus moeten worden teruggedrongen door het parkeren meer in gebouwde voorzieningen op te lossen. De gezamenlijke ambitie om het verminderen van maaiveldparkeren terug te dringen is een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie in is dus ook in de Koepelovereenkomst opgenomen. Partijen daartoe zullen, in afstemming met het MECC Maastricht BV, een gezamenlijke parkeerstrategie opstellen.



Partijen spreken uit het autogebruik zo veel mogelijk terug te willen brengen door middel van het ontwikkelen van mobiliteitsplannen. Daarbij zal afstemming plaatsvinden met Maastricht Bereikbaar. Voorts zullen zij in de op te stellen parkeerstrategie het aantal nieuw te bouwen parkeeraccommodaties zo veel mogelijk beperken door dubbelgebruik van parkeerplaatsen te stimuleren en gebruik te maken van de bestaande (over)parkeercapaciteit in het MECC-complex.

Deelovereenkomst 3 (Uitwerking en realisatie Mosae Vita)

In dit deel maken de betrokken partijen azM en de Provincie afspraken over de uitwerking en realisatie van Mosae Vita. Hoewel ook de UM en de gemeente de grote meerwaarde van dit project voor de gebiedsontwikkeling *Brightlands Maastricht Health Campus* onderschrijven, zijn zij niet direct bij de ontwikkeling en realisatie van Mosae Vita betrokken. Om die reden hoeven zij zich dan ook niet te committeren aan de betreffende afspraken en kunnen zij volstaan met het kennis nemen daarvan.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Duurzame ontwikkeling is voor Maastricht een voorwaarde om onze ambities op lange termijn te kunnen realiseren: een duurzame Kennisstad, Woonstad en Cultuurstad. Evident is dat de hiervoor reeds in paragraaf 3 genoemde ambities die de stad nastreeft met de ontwikkeling van de *Brightlands Maastricht Health Campus*, daar geheel binnen passen. Reeds toegelicht is ook dat die ambities en verwachtingen nadrukkelijk vragen om een gebiedsontwikkeling, die passende ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden biedt om de gestelde doelen te bereiken. De *Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus* biedt die randvoorwaarden en faciliteert de mogelijkheden voor impulsen op het gebied van onder andere economische ontwikkeling, sociale ontmoeting, natuur en recreatie (binnen en in de openbare ruimte, met o.a. een park) alsook een veiligere verkeersinfrastructuur. Wij verwijzen op dit punt graag nog eens naar de opgaven die onder 5.1 staan geformuleerd.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Aanbestedingen zijn in deze fase nog niet opportuun, maar dat thema zal bij de nadere contractuele uitwerking van Deelovereenkomst 1 (*Uitwerking en realisatie Plandeel 1*) aan de orde komen.

8. Beheersparagraaf IBOR.

De thans in het ruimtelijk gebiedsplan voorgestelde ruimtelijke uitwerking leidt – met name in plandeel 1 – tot een vergroting van de openbare ruimte op percelen die thans nog tot het grondeigendom van de gebiedspartners azM en UM behoren en door hen (als zijnde parkeerterreinen) worden beheerd en onderhouden. In het kader van Deelovereenkomst 1 van de Koepelovereenkomst spreken partijen af dat zij een nadere afspraak maken over de verdeling van kosten van beheer en onderhoud van plandeel 1 en de wijze waarop beheer en onderhoud na aanleg zal worden geregeld. Uitgangspunt is dat UM, azM en gemeente ieder voor 1/3 deel van deze kosten verantwoordelijk is.

De dekking van het gemeentelijk aandeel is voorzien binnen de door de Raad bij de Programmabegroting 2015 extra beschikbaar gestelde gelden inzake IBOR/areaaluitbreidingen.

9. Financiën



9.1 Dekking van de investeringen

Zoals hiervoor aangegeven zijn de gebiedspartners azM, UM en de gemeente bereid om gezamenlijk voor een bedrag van € 8,4 mln. te investeren in de 1^e fase van de gebiedsontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus. In de dekking van het gemeentelijk aandeel ad € 2,8 mln. is voorzien via de onlangs door de Gemeenteraad goedgekeurde Programmabegroting 2015, onderdeel cofinancieringsfonds, jaarschrijven 2015-2016 (totaal 2 x € 2,5 mln.).

Zoals in paragraaf 4.4.2 van de Programmabegroting expliciet is aangegeven is het in meerjarenperspectief getoonde overzicht van investeringen evenwel op zich zelf geen definitief go/no go-besluit en dienen afzonderlijke investeringen nog via separate raadsvoorstellen ter votering aan de gemeenteraad te worden voorgelegd. Voor wat betreft het in de Programmabegroting genoemde onderdeel *Masterplan Maastricht Health Campus* gebeurt dat dus thans door middel van bijgevoegd raadsvoorstel.

Overigens zij volledigheidshalve opgemerkt dat ook het gemeentelijk aandeel in de investeringen die nodig zijn voor de realisatie van het Brightlands MHC Meeting Point, is gereserveerd onder het restant overige MJIP-middelen in de Programmabegroting 2015 (Jaarschijf 2016), zijnde € 2,2 mln..

9.2 Financiële risico's

In relatie tot de onderhavige voorstellen en besluitvorming spelen in principe op twee gebieden risico's, te weten een fiscaal risico (ad a) en een boekwaarderisico (ad b).

- a) Zoals hiervoor onder 3.1 is aangegeven zijn azM, UM en gemeente gezamenlijk bereid € 8,4 mln. te gaan investeren in de ontwikkeling en feitelijke realisatie van de eerste fase van de campus. De basis daarvoor is het voorliggende Voorlopig Ontwerp voor de 1e fase van plandeel 1. Het vastgestelde taakstellend budget is € 8,4 mln. exclusief btw, waarbij vooralsnog ervan wordt uitgegaan dat de btw niet kostprijsverhogend is. Mocht dit alsnog een onjuiste aanname blijken te zijn, dan zal het taakstellend budget maximaal € 8,4 mln. inclusief btw bedragen en zal met plan- en/of ontwerpaanpassingen naar bezuinigingsmogelijkheden gezocht moeten worden. Dit fiscale punt wordt nog nader onderzocht maar vooralsnog is onze inschatting dat het hier om een beheersbaar risico gaat.
- b) In paragraaf 3.2 (onderdeel *Deelovereenkomst 1*) is aangegeven dat de gemeente, UM en azM zijn overeengekomen dat laatstgenoemde partij zal worden gecompenseerd voor haar onevenredig grote inbreng van bestaande bouwrechten. Het ter beschikking stellen van 4.000 m² bvo bouwgrond kan voor de gemeente financiële consequenties hebben, zoals de eventuele noodzaak tot afboeken van een boekwaarde en / of het missen van potentiële grondopbrengsten. Afgesproken is dat compensatie zowel binnen als buiten het plangebied kan plaatsvinden. Mocht compensatie binnen het plangebied plaatsvinden, dan is het bouwterrein P0 een reële locatie. Op die locatie is een (kantoor)gebouw van circa 14.000 m² bvo mogelijk. Op basis van de huidige grondexploitatie van Randwyck-Noord zou dat dus een afboeking van de boekwaarde ter grootte van € 200.000 betekenen (peildatum 2014), namelijk 4/14 deel van de huidige boekwaarde. E.e.a. zal worden t.z.t. worde meegenomen in de nieuwe, nog vast te stellen gemeentelijke GREX van de gebiedsontwikkeling BL-MHC). Indien we elders compenseren kan het verlies echter ook substantieel lager zijn. Overigens betreft dit een risico waar we tot 2025 de mogelijkheden op kunnen verkennen. En bovendien dient nog te worden opgemerkt dat tegenover het risico van gemiste grondopbrengsten in geval inderdaad een deel van P0 wordt ingebracht, de reële kans bestaat dat de afzet van die bouwkaavel juist een versnelling krijgt door de impuls die uitgaat van de voorgestelde upgrading van het omliggende gebied. Dat is immers een van de zaken die met deze gebiedsontwikkeling worden beoogd.



10. Voorstel

Op basis van het vorenstaande stellen wij uw College voor:

1. Kennis te nemen van de in de collegenota aangegeven stand van zaken m.b.t. de gebiedsontwikkeling Brightlands Maastricht Health Campus.
2. Akkoord te gaan met bijgevoegde concept-Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus d.d. 6 november 2014.
3. Deze concept-Structuurvisie, alsmede de bijbehorende investeringsbeslissing voor de gemeentelijke bijdrage voor Plandeel 1 (Hart) ad € 2,8 mln., alsook het opstarten van een nieuw bestemmingsplan voor uitsluitend die fase, middels bijgevoegd raadsvoorstel (bijlage 6) ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeenteraad in de raadsvergadering van 16 december a.s..
4. Kennis te nemen van het in de toelichting omschreven Afsprakenkader dat rondom de gebiedsontwikkeling is opgesteld tussen de gebiedspartners Universiteit Maastricht, azM, Provincie Limburg en gemeente Maastricht, en ter uitvoering daarvan:
 - 4.1 Akkoord te gaan met bijgevoegde concept-*Koepelovereenkomst Fysieke Impuls Brightlands Maastricht Health Campus (BL-MHC)* tussen de gebiedspartners, inclusief de daarbij gevoegde Deelovereenkomsten 1 en 2. Van deelovereenkomst 3 (handelend over het project Mosae Vita) hoeft het College slechts kennis te nemen.
 - 4.2 Wethouder van Grootheest te machtigen genoemde Koepelovereenkomst, alsmede de nadere uitwerkingen daarvan in de Deelovereenkomsten 1 en 2, namens uw College te ondertekenen.

11. Vervolg / Planning.

Bij alle gebiedspartners worden de voorliggende concept-Structuurvisie en het daarmee samenhangende afsprakenkader in de vorm van de Koepelovereenkomsten resp. deelovereenkomsten in de komende weken ter finale akkordering voorgelegd aan de daartoe bevoegde Colleges en/of Raden.

De besluitvormingsagenda's sluiten niet exact op elkaar aan, maar uiteindelijk is het streven erop gericht dat met de behandeling van bijgevoegd raadsvoorstel in de gemeenteraad van 16 december a.s. de laatste bestuurlijke goedkeuring kan worden verkregen (Provinciale Staten nemen op 12 december een besluit en de finale besluiten binnen UM en azM nog eerder die maand. Nadat alle partijen de voorstellen definitief hebben geakkoord kan de ambtelijke Regiegroep waarin de partijen zijn vertegenwoordigd een nadere overall-planning maken en verdere acties in gang zetten.

Bijlagen:

Bij deze collegenota behoort een aantal bijlagen, waarvan sommige zijn bijgevoegd en andere ter inzage zijn gelegd. Onderstaand treft u een volledige opsomming aan.

Bijgevoegd:

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 2: | <i>Structuurvisie Brightlands Maastricht Health Campus</i> d.d. 6 november 2014 |
| Bijlage 3: | <i>Koepelovereenkomst Fysieke Impuls BL-MHC</i> |
| Bijlage 4: | Plantekening Voorlopig Ontwerp plangebied Hart BL-MHC |
| Bijlage 6: | Concept-raadsvoorstel |



Ter inzage:

- Bijlage 1: Visiedocument '*Maastricht Health Campus: identiteit en ruimtelijk-functioneel concept*'
- Bijlage 5: Studie 3W New Development, genaamd "*Brightlands MHC Meeting Point; voorstel upgrading Forumzijde*".

Collegenota