



Samenvatting

Het college stemt in met het formeel starten van de tenderprocedure voor de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang. Deze tenderprocedure bestaat uit twee fasen: de selectiefase waarin partijen worden geselecteerd en de gunningsfase waarin via een dialoog het beste plan voor de locatie wordt gekozen. Via dit proces en met name de dialoog worden inschrijvers uitgedaagd op hun creativiteit om plannen te ontwikkelen voor een programma van tenminste 30.000 m2 BVO waarvan tenminste 20.000 m2 BVO bestaat uit wonen. Er wordt vooral gezocht naar toegevoegde waarde voor zowel het Sphinxkwartier als voor de stad waarbij het toekomstige programma, de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en mobiliteit als meest relevante thema's worden gezien.

Beslispunten

1. Het college stemt in met het formeel starten van de tenderprocedure voor de herontwikkeling van locatie Landbouwbelang per september 2021.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 juli 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Met het collegevoorstel dat nu voorligt, worden twee raadsbesluiten uitgevoerd. Op 25 juni 2019 is de raadsnota 15-2019 vastgesteld door de raad. Met dit besluit is een tweetal tendervoorwaarden geaccordeerd zijnde verhouding 50% prijs/50% kwaliteit en bodemprijs van € 4 mio.

Op 27 oktober 2020 is de raadsnota 7-2020 vastgesteld door de raad. Met dit besluit is de bodemprijs bijgesteld naar € 18 mio. Dit vanwege het feit dat er met Sappi afspraken zijn gemaakt over het opheffen van het verbod om op locatie Landbouwbelang woningen te realiseren en over het te ontwikkelen bouwvolume.

Met de start van de tender wordt een vervolg gegeven op beide raadsbesluiten.

2. Context

In lijn met de raadsbesluiten is door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) gestart met het voorbereiden van de openbare tenderprocedure. Het doel is om de locatie Landbouwbelang te verkopen aan de marktpartij met het plan met de beste prijs-/kwaliteitverhouding.

Het tenderproces verloopt in twee stappen.

Stap 1 is de selectieprocedure. In deze stap worden inschrijvers geselecteerd op kennis en kunde in relatie tot de opgave. Daartoe is de selectieleidraad opgesteld met inbreng van Vakgroep Inkoop en Aanbesteding (VIA) en externe adviseurs.. Om inschrijvers een beeld te geven van de opgave is het ambitiedocument opgesteld.

Beide documenten worden bij de publicatie die meteen na de zomer is voorzien, openbaar gemaakt. Na uw collegebesluit kunnen tijdens de zomer de voorbereidingen voor deze publicatie worden getroffen.

De selectieprocedure moet uiteindelijk leiden tot 3 inschrijvers die worden uitgenodigd voor stap 2 zijnde de gunningsprocedure. Bij de start van de gunningsprocedure wordt het programma van uitgangspunten bij wijze van concept openbaar gemaakt. Het conceptprogramma van uitgangspunten worden tijdens de dialoog met de marktpartijen opgewerkt tot een definitief stuk. Dat stuk vormt tevens de basis van het uiteindelijke contract.

Mede op basis van externe advisering van deskundigen met betrekking tot marktbenadering en verkoopstrategie is ervoor gekozen om in fase 2 een concurrentiegerichte dialoog te organiseren. Deze procedure voorziet erin dat marktpartijen maximaal hun inbreng kunnen leveren op vlak van creativiteit en ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische invulling. De visie op de opgave moet uiteindelijk bijdragen aan en aansluiten op de ambitie en uitgangspunten die de gemeente voor



ogen heeft voor de locatie Landbouwbelang. De samenstelling van het dialoogteam staat nu op de agenda. In fase 2 wordt het conceptprogramma van uitgangspunten in combinatie met de gunningsleidraad definitief vastgesteld.

De selectieleidraad, het ambitiedocument en het conceptprogramma van uitgangspunten zijn op enkele punten en komma's na gereed. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid zijn deze stukken ook nog voorgelegd aan de beoogd voorzitter van de dialoogcommissie.. Daarna kunnen deze stukken definitief worden gemaakt.

Met de nieuwe voorzitter van de Welstands-/Monumentencommissie (WMC) vindt eveneens nog overleg plaats over rol en betrokkenheid van de WMC. De inzet is gericht op collegiaal overleg over het conceptprogramma van uitgangspunten. De beoordeling van de plannen verloopt via de tendercommissie (dialoogteam + ondersteuning).

De WMC komt vervolgens vanuit haar reguliere rol terug als de plannen aan haar worden voorgelegd voor advies. Daarmee wordt voor wat betreft de betrokkenheid en rol WMC de gebruikelijke weg bewandeld.

3. Gewenste situatie

3.1 De opgave: kwalitatief

De locatie Landbouwbelang heeft vanwege de prominente ligging aan de Maas en binnen de context van de binnenstad, het Bassin en het Sphinxkwartier een buitengewoon grote potentie op velerlei vlak. Zo kan de ontwikkeling bijdragen aan het verlevendigen van de Maasboulevard, plek geven aan unieke en toegevoegde waarde op gebied van wonen en publiek aantrekkende functies en daarmee een volwaardig verlengstuk van de binnenstad worden.

Reeds in 'Het antwoord van de Sphinx' is er voor de locatie Landbouwbelang aangegeven dat de herontwikkeling zich hier rekenschap moet geven van de cultuur en de sfeer van eenvoud, stoerheid en doelmatigheid. De 'footprint', het volume en het silhouet van de nieuwe bebouwing moeten zich schatplichtig tonen aan het industriële verleden. Daarbij kan of moet niet alles gehandhaafd blijven. Wel is het zo dat plannen waarbij gebouwdelen, silo's, hijskranen of kleiputten in de nieuwe ontwikkeling een plek krijgen extra scoren.



Voor de inhoudelijke en creatieve uitwerking van de herontwikkelingsopgave zijn het ambitiedocument en het conceptprogramma van uitgangspunten leidend.

Het programma van uitgangspunten biedt uiteindelijk voor zowel de WOM als de inschrijvende marktpartijen een helder kader waarbinnen kan worden geacteerd en zal dan ook onderdeel uitmaken van de overeenkomst met de ontwikkelende partij.

Gebaseerd op onder andere 'Het antwoord van de Sphinx' en op de brede inventarisatie om de opgave voor de herontwikkeling van locatie Landbouwbelang te definiëren, zijn de vier meest in het oog springende thema's gedefinieerd. Voor wat betreft de beoordeling van de door marktpartijen in te dienen plannen zijn voor deze vier thema's samen maximaal 50 punten te verdienen naarmate de plannen hier beter op scoren.

Programma

Binnen de ontwikkeling van de locatie Landbouwbelang wordt gedacht aan een minimaal invullingsvereiste voor de gehele locatie van 30.000 m² BVO. Van dit oppervlak zal tenminste 20.000 m² BVO worden ingevuld met een woonfunctie. Het resterende oppervlak zal kunnen worden ingevuld met andere functie(s) die een aantrekkende werking hebben en dynamiek en levendigheid naar het gebied brengen. Meer differentiatie in functies leidt uiteindelijk tot een hogere score.

Ruimtelijke kwaliteit

In 'Het antwoord van de Sphinx' is de wens om de uitstraling van de Maasboulevard een groen karakter te geven een kwaliteit die behouden zou moeten blijven en ook onderdeel dient te zijn van de nieuwe ontwikkeling. De locatie vraagt om een onderscheidend en duurzaam woonmilieu. Het huidige gebouwencomplex van Landbouwbelang kenmerkt zich door een industriële architectuur, die zeer specifiek en functioneel van aard is. Door de diversiteit aan volumens ontstaat er een gedifferentieerd ruimtelijk beeld. Het is een gebied vol contrasten: de maat en schaal van bijvoorbeeld Landbouwbelang en Sappi versus de kleine en intieme schaal van de binnenstad van Maastricht. De architectuur van de nieuwe ontwikkeling levert op de schaal van de omringende openbare ruimte een bijdrage aan de stedenbouwkundige betekenis en identiteit van de betreffende plek. Er wordt niet op voorhand gestuurd op een bijzonder, excentriek, architectonisch icoon; daarom zit er evenwicht in de waardering van de vier thema's.

Aan de Bassinzijde vormt de locatie een interessante relatie met het 'Lommelengebouw' en de statige gevels aan het Bassin. Verder is het groene karakter van de Maasboulevard een kwaliteit die behouden moet blijven en ook onderdeel dient te zijn van de nieuwe ontwikkeling.



Specifiek zal er aandacht worden besteed aan het verbeteren van openbare looproutes en (publieke) toegankelijkheid rondom de locatie Landbouwbelang.

Duurzaamheid

Met de huidige regelgeving is de energiezuinigheid van nieuwe gebouwen al op relatief hoog niveau afgedekt. Dit laat onverlet dat er bij nieuwe ontwikkelingen een tendens is om ook aandacht te besteden aan de impact op klimaat, gezondheid en leefbaarheid en dit vooral als integraal te benaderen. Nadrukkelijk zal er worden ingezet op klimaat-adaptiviteit en vergroening van (openbare) ruimte op verschillende niveaus van de ontwikkeling. Hierbij is dus niet alleen aandacht voor de begane grond, maar ook voor de gebouwen en de kade. Hiermee wordt er niet alleen bijgedragen aan de leefbaarheid van het gebied, maar wordt ook de lokale biodiversiteit op het terrein versterkt. Op basis van de dialoogrondes wordt het conceptprogramma van uitgangspunten in combinatie met de gunningsleidraad definitief gemaakt. Op basis daarvan moeten de inschrijvers hun biedingen indienen waarbij zij hun uiteindelijke duurzaamheidsambities inzichtelijk dienen te maken. Om deze objectief te kunnen toetsen zijn diverse instrumenten op de markt. De keuze van het instrument is mede afhankelijk van het definitieve programma van uitgangspunten op het vlak van duurzaamheid en zal daarmee gemaakt worden in het kader van het definitieve programma van uitgangspunten in combinatie met de gunningsleidraad.

Mobiliteit

Voor verkeer, zowel gemotoriseerd verkeer als de actieve vervoerswijzen, is de locatie van Landbouwbelang een lastige locatie. Het plan moet voorzien zijn van een goed onderbouwde visie op bereikbaarheid van de locatie met toepasbare en toekomst vaste mobiliteitsoplossingen die goed aansluiten op het uiteindelijke programma.

Parkeren in het gebied kan niet grootschalig plaatsvinden. Goede en mogelijk zelfs innovatieve toepassing van deelmobiliteit biedt de mogelijkheid het aantal parkeerplaatsen beperkt te houden. De exacte verdeling/weging van de score op kwaliteit, verdeeld over de vier thema's, wordt nog nader bezien.

Financiën

Naast de 50 punten voor kwaliteit zijn er ook 50 punten te verdienen voor wat betreft de hoogte van de bieding. De hoogste bieding wordt gedeeld door de maximale score van 50 punten en dat levert een bedrag per punt op. Andere biedingen worden gedeeld door dit bedrag en daarmee wordt het puntenaantal van de andere biedingen bepaald. Zo kan er goed worden afgewogen tussen prijs en kwaliteit.



3.2 De opgave: kwantitatief

Gelet op de bodemprijs van tenminste € 18 mio en het te ontwikkelen programma van 30.000 m² – 40.000 m² (waarvan tenminste 20.000 m² wonen/circa 200 woningen) is de opgave voor de locatie Landbouwbelang ook kwantitatief een omvangrijke opgave. Naast het ontwikkelen van een gebouw met meerdere functies is ook de aanleg van de nieuwe openbare ruimte en de aansluiting op de bestaande omgeving onderdeel van de opgave. Het is een binnenstedelijke ontwikkeling die hoge eisen stelt aan de inpassing in het bestaande netwerk van infrastructuur en karakteristieke c.q. monumentale bebouwing. Naast het volledig voor eigen rekening en risico te ontwikkelen plan wordt in geval van koopwoningen ook verwacht het verkoopprijs hiervoor te kunnen beheersen. Dat maakt dat van de marktpartijen die worden gevraagd een plan te maken ook navenante competenties worden verwacht. Aantoonbare ervaring met het voor eigen rekening en risico ontwikkelen, ontwerpen en realiseren van omvangrijke binnenstedelijke projecten met meerdere functies is een vereiste.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Naast de landelijke en gemeentelijk regelgeving voor wat betreft duurzaamheid krijgen de inschrijvers een betere planscore naarmate duurzaamheid uitgebreider en integraler vorm krijgt in de plannen. Zo worden partijen uitgedaagd om extra in te zetten op onder andere de bijdrage die het plan levert aan de stedelijke energie-opgave, een intrinsiek klimaat-adaptief vermogen heeft (zoals beperking van hittestress en verdroging), een bijdrage levert aan lokale biodiversiteit, maar ook bijvoorbeeld in het hergebruiken van bestaande gebouwdelen en het toepassen van circulaire materialen.

5. Effect op de openbare ruimte

Delen van het plangebied op maaiveld worden uiteindelijk toegevoegd aan de openbare ruimte. Daarmee komt er een belangrijk en interessant gelegen stukje stad beschikbaar voor de Maastrichtenaar en de toerist.

Ontwerp en aanleg van deze openbare ruimte, looproutes, aanhaking aan bestaande openbare ruimte om het Landbouwbelang vormen onderdeel van de opgave. In het verlengde hiervan komt misschien nog te zijner tijd een mogelijke vervolgoopgave buiten deze tenderprocedure op ons af. Bedoeld is de opgave gericht op verbetering van de openbare ruimte langs de Maaskade van Landbouwbelang tot Wilhelminabrug. De CDA-fractie heeft hier in het verleden aandacht voor gevraagd. Er wordt nu ook gesproken met de eigenaren van de panden Grouwels Daelmans en Mulleners Vastgoed om in twee grote panden langs de Maas een publiek aantrekkende functie onder te brengen.



6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De bodemprijs die inschrijvers moeten bieden bedraagt € 18 mio voor het gebouwencomplex in de huidige staat waarbij de overdrachtskosten (btw en/of overdrachtsbelasting) voor rekening van koper zijn. Het is een forse opgave voor inschrijvers: bodemprijs + sloopkosten + overdrachtsbelasting.

Zo lang de woningmarkt goed blijft, lijkt dit haalbaar.

Er wordt nog gestudeerd op en overlegd met de belastingdienst over het fiscale regime: overdracht in huidige staat betekent niet alleen overdrachtsbelasting voor de koper maar ook geen btw-aftrek van gemaakte kosten van gemeentezijde. Dat kan oplopen tot een extra kostenpost van ruim € 100.000,- voor de gemeente waar nu geen rekening mee gehouden is. Zoals aangegeven vindt er hierover nog overleg plaats.

9. Aanbestedingen

Met het organiseren van een openbare tenderprocedure op basis van een concurrentiegerichte dialoog wordt voldaan aan de van toepassing zijnde aanbestedingsregels.

10. Participatie tot heden

De raad is via diverse besluiten betrokken bij dit onderwerp. In dat kader zijn ook meermaals stadsrondes georganiseerd.

11. Voorstel

1. Het college stemt in met het formeel starten van de tenderprocedure voor de herontwikkeling van locatie Landbouwbelang per september 2021.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Met uw besluit over dit voorstel zal de tender begin september worden gepubliceerd waarmee de procedure formeel van start gaat. Marktpartijen hebben dan tot eind 2021 de mogelijkheid om hun interesse kenbaar te maken voor deelname aan de tender. Daarna wordt op basis van competenties en referenties een eerste keuze gemaakt en wordt een nog nader te bepalen aantal partijen uitgenodigd tot inschrijving (einde fase 1). Rond de jaarwisseling 2021-2022 start dan fase 2 van de



uitwerking van de plannen door de marktpartijen. Er worden in die fase ook dialogosessies georganiseerd met de marktpartijen over hun plannen. Vervolgens krijgen de marktpartijen de mogelijkheid om hun plannen te presenteren en worden deze plannen door de beoordelingscommissie beoordeeld. Deze commissie geeft een advies aan uw college.

Dan volgt er in de tweede helft 2022 een besluit door uw college tot gunning op basis van dit advies met publiekrechtelijke voorbehouden.

Voor wat betreft deze gunning (= verkoop) is eerder met de raadsnota 15-2019 d.d. 25 juni 2019 met de raad het volgende gecommuniceerd. Het college beslist niet over verkopen > € 1 mio tenzij deze verkoop deel uitmaakt van een vastgestelde grex. Dat laatste is hier het geval.

Aanvullend is aangegeven dat uw college zich gehouden acht aan het doen van een peilingsvoorstel over deze verkoop omdat deze rechtshandeling ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente (artikel 169 Gemeentewet).

Aan de raad is aangegeven dat nu de rol van de raad zich beperkt tot prijs-kwaliteitverhouding en vaststellen bodemprijs, het belangrijk is te onderkennen dat mocht de raad de wens hebben via het peilingsvoorstel en of via het bestemmingsplan te willen sturen op het tenderresultaat en daarbij de tendervoorwaarden ter discussie stelt, dan ontstaat er een risicovolle, schadeplichtige situatie jegens de deelnemers aan de tender. Deze situatie is evenmin uitgesloten als uw college in afwijking van het advies van de tendercommissie om inhoudelijke (dus niet procesmatige) redenen zou besluiten. Na het peilingsvoorstel zullen dan de nodige (ruimtelijke) procedures worden doorlopen. De looptijd daarvan is lastig in te schatten vanwege mogelijke bezwaar- en beroepschriften. Hoewel wij natuurlijk zo goed als mogelijk zijn voorbereid op de Omgevingswet zijn wij ook benieuwd naar de impact van deze nieuwe wet als het gaat over de toepassing daarvan op concrete planprocedures en planningen zoals bijvoorbeeld rondom de locatie Landbouwbelang. Rekening houdend met dit alles verwachten wij dat in de loop van 2024 gestart kan worden met de planrealisatie.