



Samenvatting

Het college stemt in met het addendum op de huurovereenkomst tussen Belvédère WOM B.V. en Q-Park om zodoende de capaciteit van parkeerplaats Frontenpark tijdelijk te vergroten met ruim 600 parkeerplaatsen. Deze tijdelijke uitbreiding is nodig in verband met de bouw van een ondergrondse parkeergarage met woningen op de huidige parkeerplaats (P-Sphinx) op de locatie Sphinx Noord waardoor hier de bestaande parkeerplaatsen vervallen. Daarmee blijft de parkeersituatie binnen het Sphinxkwartier beheersbaar en binnen de normering gehouden.

Beslispunten

1. Instemmen met het addendum op de huurovereenkomst met Q-Park om zodoende de uitbreiding van parkeerplaats Frontenpark met ruim 600 parkeerplekken mogelijk te maken.
2. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet op berekening drempelwaarde en businesscase tijdelijke parkeergarage.
3. De aandeelhouders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) machtigen om via de Algemene vergadering van Aandeelhouders in te stemmen met het addendum op de huurovereenkomst met Q-Park, waarna de directeur van WOM dit besluit zal uitvoeren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 april 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Volgens de oorspronkelijke doelstellingen en het bestemmingsplan zal in het Sphinxkwartier op de huidige plek van de parkeerplaats Sphinx een ondergrondse parkeergarage, een fietsenstalling, bovenliggende woningen en openbare ruimte worden gebouwd. Deze ambitie is nog steeds actueel. Op basis van de huidige inzichten en rekening houdende met de benodigde (aanbestedings- en vergunningen) procedures is de voorbereiding en uitvoering van de werkzaamheden globaal gepland vanaf 2023 tot 2029. Dat houdt in dat de huidige 450 parkeerplekken voor bezoekers en gebruikers van het Sphinxkwartier dan niet beschikbaar zijn. Bovendien zijn er aanvullende parkeerplaatsen nodig bovenop de bestaande 450 plekken om te kunnen voorzien in de toekomstige parkeerbehoefte als gevolg van de verdergaande programmatische invulling van het Sphinxkwartier. Het is daarom nodig om een alternatieve parkeervoorziening beschikbaar te hebben. De realisatie daarvan is een behoorlijke opgave en moet tijdig ter hand worden genomen.

2. Context

Voorliggend collegevoorstel vloeit voort uit het vigerende bestemmingsplan Sphinx waarin de ondergrondse parkeergarage met woningen daar bovenop is vastgelegd. De aanpak is aangekondigd in de raadsvoorstellen 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère en actualisatie grondexploitatie' d.d. 16 juni 2020 (54-2020) en 22 juni 2021 (48-2021).

3. Gewenste situatie

3.1 Aanleiding

De ontwikkeling van de nieuwe ondergrondse parkeergarage Sphinx in samenhang met de bovenliggende woningen, de fietsenstalling en openbare ruimte op de huidige parkeerplaats op maaiveld is een complexe opgave. Deze aanpak wordt later via een apart collegevoorstel inclusief concept raadsvoorstel voorgelegd met daarin een aantal uitgangspunten zoals het aantal ondergrondse parkeerplaatsen, eigendom, beheer, exploitatie ondergrondse garage, aantal woningen en segmenten, aanbestedingssituatie en dergelijke.

Vanwege het tijdelijk wegvallen van deze parkeerplaats op maaiveld is het nodig om de voorbereiding te treffen voor een alternatieve parkeervoorziening; deze moet gereed zijn vóórdat de voorbereidende activiteiten en bouwwerkzaamheden op Sphinx Noord starten.

3.2 Opgave

Bij de herontwikkeling van het Sphinxkwartier is een sluitende parkeerbalans uitgangspunt conform gemeentelijk beleid. Op basis van de geldende parkeernormen, rekening houdende met de op eigen terrein aanwezige parkeerplaatsen én eventueel dubbelgebruik tussen functies, liep de capaciteit van



de parkeerplaatsen Sphinx en Frontenpark tot zijn grens aan, ook omdat steeds meer programma en functies aan het Sphinxkwartier worden toegevoegd.

Dat betekent dat op de korte termijn minimaal 150 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn bovenop de bestaande circa 450 parkeerplaatsen. Dit is een harde eis bij het afgeven van omgevingsvergunningen die eraan komen, bijvoorbeeld voor de woningen boven de winkel van Loods 5 en de vulling van het Eiffelcomplex. Rekening houdende met de circa 450 bestaande parkeerplaatsen Sphinx én de minimaal 150 parkeerplaatsen die nodig zijn om de parkeerbalans voor het Sphinxkwartier sluitend te houden, is er een tijdelijke parkeervoorziening van circa 600 parkeerplekken nodig. Deze parkeervoorziening moet beschikbaar zijn bij start voorbereiding (omdat dan de Sphinx parkeerplaats niet meer continu beschikbaar is vanwege onder andere bodemonderzoeken op milieukwaliteit, grondwater en draagkracht) en de bouwperiode van het project Sphinx Noord (parkeergarage, woningen en openbare ruimte). Dit betreft een periode van ongeveer 2023-2029.

3.3 Zoekgebied en geschiktheid: Frontenpark enige geschikte alternatief

De situering van bezoekersparkeerplaatsen is gebonden aan regelgeving die maximaal acceptabele loopafstanden voorschrijft tot de functies waarvoor de parkeervoorziening is bedoeld (de zogenaamde CROW-regel). Dat houdt in dat de alternatieve parkeervoorziening qua loopafstand is gelimiteerd van maximaal 100 meter voor wonen en maximaal 800 meter voor werken. Met deze geografische inkadering worden het zoekgebied en het aantal opties voor alternatieve parkeervoorziening drastisch ingeperkt. Daarbij moet een mogelijke locatie ook nog qua bereikbaarheid, vindbaarheid, verkeersafwikkeling en operationele beheersbaarheid geschikt zijn. Een analyse op voorgaande aspecten en op aspecten als bestaande parkeerinfrastructuur zoals in- en uitrit, toegangscontrole en betaalsysteem laat zien dat er sprake is van een realistisch alternatief.

3.4 Q-Park

Met de huurder van het terrein Frontenpark zijnde Q-park is gesproken over de wens c.q. noodzaak om ruim 600 parkeerplaatsen aan de locatie toe te voegen. Q-Park is bereid gevonden om hieraan mee te werken. De afspraken zijn vastgelegd in een addendum bij de bestaande huurovereenkomst. Het komt in het kort erop neer dat Q-Park voor eigen rekening en risico een bovengrondse garage in drie lagen zal aanschaffen en exploiteren en na afloop van de termijn zal zorgdragen voor verwijdering van deze garage. Het risico voor de gemeente/WOM is nihil voor wat betreft investering en exploitatie. Tegenvallers zijn voor Q-Park. Mocht de exploitatie een positief verloop kennen, dan deelt de WOM vanaf een bepaalde drempel daarin mee. Zie verder in hoofdstuk 8. Financiën.



De looptijd van het addendum is afgestemd met de planning van Sphinx Noord en gelijkgesteld aan de looptijd van het huurcontract in casu 31 december 2030 hetgeen aanbestedingsrechtelijk van belang is. Het gemeentelijk belang is daarmee veiliggesteld, ook voor het geval er enige vertraging zou ontstaan bij de ontwikkeling en uitvoering van de plannen voor Sphinx Noord.

3.5 Flexibiliteit

Alhoewel de looptijd van het addendum tot 2030 redelijk overzienbaar is, kan nooit worden uitgesloten dat er aanpassingen nodig of wenselijk zijn. Zo is er bijvoorbeeld afhankelijkheid van de voortgang van de ontwikkelopgave binnen het Belvédèregebied, van de voortgang van de nieuw te bouwen ondergrondse parkeergarage op Sphinx Noord en van het gereedkomen van de woningen daar bovenop, van maatschappelijke trends rondom autobezit en autogebruik als daar plotseling de vaart in zou komen, oplossingen rondom parkeren op afstand, het eventueel faciliteren (al dan niet op verzoek van de gemeente) van derden-initiatieven op het vlak van parkeerbehoefte et cetera. De vraag is in hoeverre het realistisch is dat een aantal van deze oorzaken al op zo korte termijn zouden kunnen spelen, maar enige manoeuvreerruimte op dit punt lijkt toch wel wenselijk. Al was het maar om daarmee ook vrijheid te houden voor het geval de gemeente Maastricht wel op korte termijn via nieuwe beleidsmatige afwegingen en besluiten wenst te nemen die invloed kunnen hebben op het parkeren met gevolgen voor de exploitatie van deze tijdelijke garage. Daarom is als er via de artikelen 3.3.4 en 3.3.10 expliciet manoeuvreerruimte gecreëerd in de afspraken. Het spreekt vanzelf dat als er op initiatief van de gemeente/WOM wijzigingen worden voorgesteld met effecten op de exploitatie van de tijdelijke garage, samen met Q-Park naar passende oplossingen zal worden gezocht voordat deze wijzigingen worden doorgevoerd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Bij de verdere planuitwerking wordt de duurzaamheidsambitie vastgesteld, uitgewerkt en geïmplementeerd. Q-Park was overigens voornemens de locatie Frontenpark in te zetten voor een experiment; een hub op het vlak van mobiliteits-, energie- en logistieke diensten. Over de precieze inhoud en omvang wordt nog verder overlegd. Dit experiment neemt Q-Park mee in het kader van de ontwikkeling van deze tijdelijke garage.

5. Effect op de openbare ruimte

De uitbreiding van parkeerplaats Frontenpark vindt volledig plaats op het reeds bestaande terrein. Daarbij kan er gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige verkeersroutes voor auto's. Enig punt van nadere uitwerking is de voetgangersverbinding tussen het Frontenpark en het Sphinxkwartier. Mogelijkerwijs moet hier een (naar verwachting zeer beperkte) aanpassing worden



gedaan aan oversteekplekken of exacte ligging van de route.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Huidig parkeerterrein Frontenpark

De exploitatie van de parkeervoorziening Frontenpark op maaiveld blijft conform de gesloten huurovereenkomst in opdracht van en door en voor rekening van Q-Park plaatsvinden. De huurprijs van het terrein die Q-Park aan de WOM betaalt (afgerond € 700.000,-) per jaar verandert niet. Ook niet door het verlies aan inkomsten tijdens de bouwperiode van de tijdelijke garage (ongeveer 7 maanden) en door het verlies aan inkomsten vanwege het wegvallen van tientallen parkeerplaatsen als gevolg van de tijdelijke garage (kolommen, rijstroken).

Tot nu toe deelde de WOM als verhuurder van het terrein niet mee in de exploitatie; in de nieuwe situatie doet de bezetting van het maaiveld parkeren wel mee bij de drempelwaarde waar boven exploitatieresultaten worden gedeeld tussen Q-Park en de WOM.

Tijdelijke uitbreiding

Er is intensief gesproken over een groot aantal thema's als aanschafprijs, exploitatieduur, afschrijving, restwaarde, beheer en onderhoud, tarifiering, omvang van de tijdelijke parkeergarage, bezettingsresultaten in relatie tot deze omvang, mogelijke effecten op andere parkeergarages in de stad, parkeerduur, indexering, aanwendingsmogelijkheden tijdelijke garage bij einde contract et cetera. Binnen dit totaal aan thema's, aannames, onzekerheden en risico's die op elk van deze onderdelen spelen, zijn afspraken gemaakt. Daarbij is als uitgangspunt genomen: geen risico's voor de WOM/gemeente en vanaf een bepaalde drempel winstdeling.

Realisatie

De 600 aanvullende bovengrondse parkeerplekken worden in opdracht van en door en voor rekening en risico van Q-Park gerealiseerd. Met andere woorden Q-Park schaft een modulaire bovengrondse garage aan en zorgt ervoor dat deze na afloop van de termijn wordt weggehaald tot op maaiveld. Tenzij een jaar voor afloop andere afspraken worden gemaakt.



De realisatie duurt ongeveer 7 maanden. Beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen in deze periode in de nabijheid is een punt van aandacht. Als de parkeergarage wordt weggehaald, krijgt de WOM het terrein ter beschikking en kan worden besloten om de parkeerplaats op maaiveld geheel of ten dele door te exploiteren dan wel op die locatie de uiteindelijke bestemming (woningbouw) te realiseren. Dat moment wordt bepaald hoe zich het parkeren in de loop der jaren ontwikkelt, de mate waarop elders in de stad P&R is gerealiseerd en de vraag naar woningbouw in 2030 op die plek. Er kan dus worden afgewogen. Q-Park is initiatiefnemer voor de vergunningsaanvraag voor de tijdelijke garage.

Exploitatie

De exploitatie van de tijdelijke garage vindt plaats in opdracht van en door en voor rekening van Q-Park. Er is een businesscase opgesteld rondom de aanschaf en exploitatie die pas in de laatste twee jaren 2029 en 2030 rendement voor Q-Park te zien geeft, mits er geen tegenvallers zijn in aanschaf en/of exploitatie. Zijn er meevallers in de exploitatie die boven het geprognosticeerde rendement uitstijgen, dan deelt de WOM in de opbrengst. Daartoe is een zogenaamde omzeldrempelwaarde vastgesteld. Deze drempelwaarde is een optelsom van alle parkeeropbrengsten zowel op maaiveld als in de tijdelijke garage. Tot nu toe was Q-Park over het maaiveld parkeren slechts een huurprijs verschuldigd voor het terrein die het afgelopen jaar overigens werd verhoogd van afgerond € 200.000,- naar € 700.000,-.

Deze parkeeropbrengsten zijn enerzijds gebaseerd op de huidige en mogelijke toekomstige omzetcijfers van beide parkeersituaties en anderzijds is ook gekeken naar de businesscase en wat redelijk en billijk is en afgezet tegenover risico's die nu volledig bij Q-Park liggen. Beneden deze drempelwaarde komt de exploitatie geheel voor rekening van Q-Park (kosten, risico's opbrengsten). Ook als de opbrengsten (ver) onder de drempelwaarde blijven als gevolg van bijvoorbeeld een nieuwe lockdown of een andere bijzondere omstandigheid ligt dat risico bij Q-Park.

Bij een exploitatieresultaat boven deze drempelwaarde deelt de WOM mee in de winst: parkeeropbrengsten tot 25% boven deze drempelwaarde worden gelijk verdeeld tussen Q-Park en de WOM: ieder de helft. Parkeeropbrengsten meer dan 25% boven de drempelwaarde vloeien voor 80% naar de WOM en voor 20% naar Q-Park.

In het kader van het totaal aan afspraken is dit een alleszins redelijke verdeling. Ook is er geen sprake van staatssteun. De afspraken zijn via een externe adviseur hierop gecheckt.

Het parkeertarief dat nu geldt voor de parkeerplaats Sphinx gaat mee over naar de parkeerplaats Frontenpark en daar wordt dan dit tarief voor het geheel gehanteerd, ook voor maaiveld parkeren dat nu een niveau lager ligt.



Het is niet uitgesloten dat de huidige parkeerplaats Sphinx en de nieuw te bouwen parkeergarage Sphinx gedurende een beperkte periode in exploitatie zijn als de tijdelijke parkeergarage Frontenpark ook in exploitatie is. Deze tijdelijke overlap wordt van korte duur ingeschat en is daarmee voor beide partijen geen discussiepunt in relatie tot de beperkte exploitatiegevolgen.

In de grex Belvédère is voor het laatste jaar 2023 afgerond € 1,8 mio geraamd aan opbrengsten; daarna is geen grexopbrengst meer aangehouden.

9. Aanbestedingen

De voorschriften van CROW zijn aan te merken als een objectief gerechtvaardigde eis die we mogen/moeten stellen in de zoektocht naar een alternatieve locatie. Op basis van deze objectieve eis komen we terecht bij het Frontenpark en bij Q-Park.

Deze locatie is in eigendom van de WOM en gekocht van NS Vastgoed onder gestanddoening van het lopende huurcontract met Q-Park. Q-Park exploiteert hier een openbare parkeerplaats. De huidige huurovereenkomst tussen Q-Park en Belvédère WOM B.V. loopt nog tot en met 2030. Q-Park heeft hiermee een exclusiviteitsrecht op deze locatie.

Op basis van de conclusie dat er sprake is van een objectief gerechtvaardigde eis, de parkeerplaats Frontenpark de enige geschikte locatie is en Q-Park een exclusiviteitsrecht heeft, kan dit addendum met Q-Park worden gesloten. Immers, Belvédère WOM B.V. is niet in staat om de exploitatie van de tijdelijke uitbreiding in volledige vrijheid aan te besteden c.q. te contracteren.

Q-Park heeft de bereidheid uitgesproken om positief en constructief te willen meedenken aan de oplossing die voorziet in de aanschaf van een tijdelijke gebouwde parkeervoorziening.

De afgelopen periode is met Q-Park hierover onderhandeld (onder andere over aanschaf, beheer, exploitatierisico's, looptijd en dergelijke). Op basis van deze onderhandelingen is er zicht op een sluitend en passend afsprakenkader zonder risico's voor de gemeente/WOM. Zie verder in voorgaand hoofdstuk 8. Financiën.

Er wordt maximaal ingezet op marktconformiteit. Naar Q-Park toe wordt de verplichting opgelegd om de feitelijke bouw van de parkeerdekken openbaar aan te besteden. Met het arrest van de Hoge Raad in het achterhoofd wordt — conform de suggestie van de stadsadvocaat — het addendum openbaar gemaakt. Er is een ontbindende voorwaarde opgenomen voor het geval derden met succes dit addendum aanvechten.

10. Participatie tot heden

De afgelopen periode is er afgestemd met de interne betrokken vakdisciplines zoals Verkeer, Stedenbouw, Planeconomie en met partner Q-Park. Het plan voor de beschreven bovengrondse



uitbreiding van parkeerplaats Frontenpark is een integrale vertaling van alle ingebrachte input en mogelijkheden die zijn onderzocht.

Betrokkenheid gemeenteraad

In de door de raad vastgestelde grexen Belvédère 2020 en 2021 is de aanpak van de tijdelijke parkeersituatie via een bovengrondse garage op de locatie Frontenpark redelijk uitvoerig beschreven. Daarmee is de raad over deze aanpak geïnformeerd. In juni 2021 is in het raadsvoorstel aangegeven: “De besluitvorming daaromtrent met mogelijke effecten op de grex wordt u eveneens nog voorgelegd.”

Alhoewel het hier gaat om een collegebevoegdheid en er geen budgettaire consequenties zijn, is er sprake van een belangrijke stap als opmaat naar een raadsdebat na de zomer over een majeure operatie. Het voorstel is om een en ander voor te leggen aan de raad via een peilingvoorstel. Dat peilingvoorstel wordt gelijktijdig met het jaarlijkse raadsvoorstel rondom de grondexploitatie Belvédère ingediend. Op basis van een positief collegebesluit zal Q-Park de voorbereiding die geruime tijd in beslag neemt voor eigen rekening ter hand nemen in afwachting van eventuele wensen of bedenkingen van de raad.

11. Voorstel

1. Instemmen met het addendum op de huurovereenkomst met Q-Park om zodoende de uitbreiding van parkeerplaats Frontenpark met ruim 600 parkeerplekken mogelijk te maken.
2. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 55, eerste lid Gemeentewet op berekening drempelwaarde en businesscase tijdelijke parkeergarage.
3. De aandeelhouders van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) machtigen om via de Algemene vergadering van Aandeelhouders in te stemmen met het addendum op de huurovereenkomst met Q-Park, waarna de directeur van WOM dit besluit zal uitvoeren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming kan het addendum behorende bij de huurovereenkomst met Q-Park worden ondertekend. Daarna wordt het addendum (in beknopte vorm) gepubliceerd. Daarna wordt de aanbesteding voor de bouw en de aanvraag voor omgevingsvergunning voorbereid.

Afhankelijk van procesverloop zou de uitbreiding voor exploitatie medio 2023 beschikbaar kunnen zijn. De besluitvorming voor de ondergrondse garage Sphinx met woningen is voorzien in de 2^e helft 2022. Daarna — in de loop van 2023 — start de voorbereiding met allerlei onderzoeken. Daarmee zijn beide planningen goed op elkaar afgestemd.