



Raadsvergadering	
Onderwerp	Parkeren Frontenpark
Registratienummer	2022.11330
Collegevergadering	17 mei 2022
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Programma's en Strategie
Behandelend ambtenaar	GEMM Bartholomé 043-350 4601 Guid.Bartholomee@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 - Addendum
Ter inzage in raadsportefeuille	-

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college heeft ingestemd met een addendum op de bestaande huurovereenkomst tussen Belvédère WOM B.V. en Q-Park aangaande de parkeerplaats Frontenpark. In dit addendum zijn afspraken vastgelegd om de capaciteit van deze parkeerplaats Frontenpark tijdelijk te vergroten met een bovengrondse parkeergarage met 600 parkeerplaatsen. Deze tijdelijke uitbreiding is nodig in verband met de voorgenomen planontwikkeling van de locatie Sphinx Noord als gevolg waarvan daar de bestaande parkeerplaatsen komen vervallen. Via deze tijdelijke parkeervoorziening blijft de parkeersituatie binnen het Sphinxkwartier beheersbaar en binnen de normering gehouden. De voorgenomen planontwikkeling Sphinx Noord wordt binnenkort aan de gemeenteraad voorgelegd.

Peilpunten

1. Eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar maken rondom de aanpak die voorziet in een tijdelijke bovengrondse parkeergarage op Frontenpark en het addendum op de bestaande huurovereenkomst waarin de afspraken daaromtrent zijn vastgelegd.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Volgens de doelstellingen van de gebiedsontwikkeling Belvédère en het vigerende bestemmingsplan Sphinx is op de huidige plek van de parkeerplaats Sphinx een ondergrondse parkeergarage, een fietsenstalling, bovenliggende woningen en openbare ruimte voorzien. Op korte termijn zal hierover een voorstel aan de raad worden aangeboden.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet er tijdig een tijdelijke, alternatieve parkeeroplossing worden gerealiseerd. Deze tijdelijke oplossing is voorzien bovenop de huidige maaiveldparkeerplaats Frontenpark. Deze aanpak is al eerder uitvoerig beschreven en aangekondigd en wel in de raadsvoorstellen 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère en actualisatie grondexploitatie d.d. 16 juni 2020' (54-2020) en d.d. 22 juni 2021 (48-2021). Daarbij is ook aangegeven dat wij uw raad nog zouden consulteren. Bovendien achten wij ons ingevolge artikel 169 van de Gemeentewet ook daartoe gehouden en daarom stellen wij u met dit peilingvoorstel in de gelegenheid eventuele wensen of bedenkingen aan ons ter kennis te brengen vanwege de impact van deze rechtshandeling met betrekking tot onroerend goed.

2. Gewenste situatie.

2.1 Opgave

Bij de herontwikkeling van het Sphinxkwartier is een sluitende parkeerbalans uitgangspunt conform gemeentelijk beleid. Op dit moment zijn er 450 parkeerplaatsen beschikbaar op Sphinx Noord en er is een uitbreiding nodig met ongeveer 150 parkeerplaatsen omdat er steeds meer programma en functies aan het Sphinxkwartier worden toegevoegd (vulling Eiffelgebouw, woningen Loods 5 en dergelijke).

De alternatieve parkeervoorziening moet beschikbaar zijn bij start voorbereiding planontwikkeling Sphinx Noord omdat dan niet meer kan worden gegarandeerd dat deze parkeerplaats continu beschikbaar is vanwege allerlei onderzoeken.

De voorbereiding en bouwperiode van het project Sphinx Noord staat gepland voor de periode 2023-2029; een mogelijke uitloop kan nooit worden uitgesloten, bijvoorbeeld vanwege procedures rondom de ontwikkeling Sphinx Noord of vanwege tegenvallers bij de realisatie. De bouwperiode van de tijdelijke garage wordt ingeschat op ongeveer 7 maanden.

2.2 Zoekgebied en geschiktheid: *Frontenpark enige geschikte alternatief*

De situering van parkeerplaatsen 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 een 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 zijnde de locatie Frontenpark. Wij schatten in dat dit ook geldt voor de vergunningverlening: het betreft immers een tijdelijke voorziening om een bestaande parkeerplaats een beperkt aantal meters te verplaatsen naar een terrein met de bestemming parkeren.

2.3 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 heeft de bereidheid uitgesproken om positief en constructief te willen meedenken aan de oplossing die voorziet in de aanschaf en exploitatie door Q-Park van een tijdelijke gebouwde parkeervoorziening. Op basis van gemaakte afspraken liggen sluitende en passende afspraken in het addendum bij de bestaande huurovereenkomst.

2.4 Flexibiliteit

Alhoewel de looptijd van het addendum tot 2030 redelijk overzienbaar is, kan nooit worden uitgesloten dat er aanpassingen nodig of wenselijk zijn. Daarom is in het addendum 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.

3. Argumenten.

De voorschriften van CROW rondom de afstanden 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 conform bestemmingsplan 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. 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 Didam-arrest van de Hoge Raad in het achterhoofd wordt het addendum openbaar gemaakt.

Er is een ontbindende voorwaarde opgenomen voor het geval derden met succes dit addendum aanvechten.

4. Alternatieven.

Er zijn geen alternatieven.

5. Financiën.

Q-Park schaft voor eigen rekening en risico een bovengrondse garage op Frontenpark in drie lagen aan, exploiteert deze garage tot en met 2030 en zorgt ervoor dat deze garage daarna wordt weggehaald. Dan blijft er een huurvrije parkeerplaats op maaiveld over, in eigendom van de WOM, en kan worden bepaald wat verder daarmee te doen. In het kader van het raadsvoorstel over planontwikkeling Sphinx Noord met daarin de ondergrondse parkeergarage komt dit thema terug.

Het risico voor de gemeente/WOM is nagenoeg nihil voor wat betreft investering en exploitatie.

In het addendum is de (gebruikelijke) bepaling opgenomen dat meerkosten als gevolg van verwerking van uitkomende grond slechter dan de kwaliteit industrieklasse voor rekening is van de WOM. Hierbij is te denken aan de verwerking van grond uitkomende uit de funderingspalen. Om het risico zo klein mogelijk te houden is in dit verband afgesproken dat partijen over de toe te passen funderingstechniek vroegtijdig overleg zullen voeren en dat de gemeente/WOM in het voorkomende geval de regie op het punt van de grondverwerking aan zich houdt. Eventuele kosten worden ten laste gebracht van de grex.

Mocht de exploitatie van deze tijdelijke parkeergarage een positief verloop kennen, dan deelt de WOM vanaf een bepaalde drempel daarin mee. De hoogte van deze drempelwaarde is gerelateerd aan de huidige omzetcijfers, toekomstige verwachtingen, aan de businesscase van de tijdelijke garage (investeringen en exploitatie) en de risico's daaromtrent. De businesscase en de berekening



drempelwaarde bevatten bedrijfsgegevens en zijn daarom voor u onder geheimhouding in te zien. Mocht u een toelichting wensen, dan nodigen wij u graag uit om een afspraak maken met de steller van dit voorstel.

6. Vervolg.

Na besluitvorming kan het addendum behorende bij de huurovereenkomst met Q-Park worden ondertekend. De aanvraag omgevingsvergunning, de procedures daaromtrent en de aanbesteding worden verder voorbereid door Q-Park. Belangrijk is dat tijdens de bouw van de tijdelijke parkeergarage — waarin de parkeerplaats op maaiveld in Frontenpark minder te gebruiken is — de parkeersituatie beheersbaar blijft. Daarom maakt ook dit aspect onderdeel uit van de opgave.

7. Participatie tot heden.

De raad is in het verleden betrokken via de raadsvoorstellen d.d. 16 juni 2020 (54-2020) en d.d. 22 juni 2021 (48-2021). Bewoners, belangstellenden en belanghebbenden zijn en worden over de aanpak geïnformeerd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake