



Samenvatting

Het college stemt in met de gunning van de herontwikkeling van locatie Landbouwbelang aan de combinatie RO groep / Vestio / Group Machiels en daarmee met het sluiten van een koopovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) en RO groep / Vestio / Group Machiels. De herontwikkeling bestaat in hoofdlijn uit het grotendeels behoud van de gemeentelijke monumentale bebouwing met toevoeging van nieuwbouw waarin een gevarieerd programma van circa 200 woningen en de afdeling Podiumkunsten (Toneelacademie en Conservatorium) van ZUYD Hogeschool worden ondergebracht.

Beslispunten

1. Op basis van de onafhankelijk beoordeling in te stemmen met het gunnen van de herontwikkeling locatie Landbouwbelang aan de combinatie RO groep / Vestio / Group Machiels, een en ander volgens de bijgevoegde plannen en de beoordeling;
2. De aandeelhouders van Belvédère WOM B.V. te machtigen om via de AvA te besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en deze op ondergeschikte onderdelen toe te spitsen op het daadwerkelijke plan, waarna de directie van Belvédère WOM B.V. deze overeenkomst zal ondertekenen.
3. Akkoord gaan met het versturen van de raadsinformatiebrief in de bijlage

Besluit Burgemeester en Wethouders 23 mei 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Op 25 juni 2019 is de raadsnota 15-2019 vastgesteld door de raad. Met dat besluit zijn de tendervoorwaarden (beoordeling 50% prijs / 50% kwaliteit en een bodemprijs van €4 mio) vastgesteld. Op 27 oktober 2020 is raadsnota 7-2020 vastgesteld door de raad. Met dat besluit is de bodemprijs bijgesteld naar €18mio vanwege met Sappi gemaakte afspraken over het opheffen van een verbod om op Landbouwbelang woningen te bouwen en het maximale bouwvolume. Op 20 juli 2021 is collegevoorstel 2021.20716 vastgesteld. Met dat besluit zijn het ambitiedocument, de selectieleidraad en het programma van uitgangspunten vastgesteld en werd de tenderprocedure voor de herontwikkeling locatie Landbouwbelang formeel gestart. Vervolgens werd de selectieprocedure gestart. Met de drie best-scorende aanmelders werd daarna gestart met de dialoofase. Tijdens de dialoofase is er, transparant naar de aanmelders, doch op basis van concurrentie gewerkt om de opgave en de plannen verder uit te werken. Op 17 april 2023 zijn de aanmelders uitgenodigd om een inschrijving (plan én bieding) te doen, waarna er één geldige inschrijving is ontvangen van de combinatie RO groep / Vestio / Group Machiels.

Met het collegevoorstel dat nu voorligt worden de twee raadsbesluiten en het collegebesluit definitief uitgevoerd en kan er worden overgegaan tot gunning van de herontwikkelingsopgave. De tenderprocedure wordt daarmee succesvol afgesloten.

2. Context

De doorlopen tenderprocedure met concurrentiegerichte dialoog had tot doel om marktpartijen uit te dagen op creativiteit en waarbij zij in staat worden gesteld om maximaal inbreng – zowel procesmatig als inhoudelijk - te kunnen leveren op vlak van programma, ruimtelijk kwaliteit, duurzaamheid en mobiliteit. Tegelijkertijd werden er ambities en uitgangspunten geformuleerd. Het resultaat is dat de (her)ontwikkeling bijdraagt aan het verlevendigen van de Maasboulevard, toegevoegde waarde levert op gebied van wonen en publiek aantrekkende functies en daarmee een volwaardige aanvulling op het Sphinxkwartier, het Bassin en de binnenstad wordt.

Tijdens de dialoofase is er onder voorzitterschap van em. Prof. ir. F.J. Palmboom met de onafhankelijke dialoogcommissie, een ambtelijke afvaardiging en in reflectie met de Welstands- en Monumentencommissie intensief en constructief samengewerkt met de marktpartijen.

Zodoende konden creativiteit, kwaliteit en haalbaarheid van de plannen maximaal in balans worden gebracht en is er tot aan de indieningsdatum in concurrentie gewerkt aan de plannen. De dialoogcommissie heeft het rechtsgeldig ingediende plan getoetst aan de vooraf gestelde uitgangspunten en beoordeeld op de gunningscriteria.



3. Gewenste situatie

De door RO groep / Vestio / Group Machiels beoogde ontwikkeling omvat circa 30.000m² aan functies, waarvan circa 2/3^e deel ten behoeve van wonen. De woningtypes variëren van studio's tot ruime appartementen in zowel het huur- als koopsegment en bedienen daarmee een brede doelgroep. Het overige deel wordt ingevuld als nieuwe huisvesting voor de Toneelacademie en het Conservatorium van Zuyd Hogeschool. Daarnaast voorzien de plannen ook in horeca en functies gericht op sport en gezondheid. De openbare ruimte in en rondom de gebouwen wordt op een aantrekkelijk wijze ingericht en verbonden met de Maas waardoor het gebied en de functies ontdekt kunnen worden en goed bereikbaar zijn.

De daken van de bestaande gebouwen worden voorzien van groene pleinen. Een wandelpad over één van de hijskranen leidt naar een uitkijkpunt over de Maas. Het hart van het plan is een openbare passage door de bestaande bebouwing die tegelijkertijd dienstdoet als forum voor de podiumkunsten van Zuyd Hogeschool.

Het ontwerp is van de hand van het prijswinnende Spaanse architectenbureau Tuñón y Albornoz uit Madrid. Het ontwerp is gebaseerd op de benadering van de plek als overgang tussen de traditionele bouwstijl en skyline van de binnenstad met haar kenmerkende (kerk)torens en de grotere (voormalig) industriële volumes in het Sphinxkwartier. De basis van het ontwerp bestaat uit de herbestemming van de bestaande monumentale bebouwing van het Landbouwbelaug uit 1939. De later toegevoegde kleihallen maken plaats voor nieuwbouw in de vorm van drie torens die de voor Maastricht typerende (kerk)torens die boven het dakenlandschap uitrijzen in herinnering brengen. De karakteristieke kranen op de kade blijven behouden, de letters LANDBOUWBELANG op de zuidgevel worden hersteld, een oude grijper uit de Kleihal wordt behouden en er wordt street art teruggebracht. Het plan bevat een ondergrondse parkeergarage voor bewoners en is voorzien van deelmobiliteit. Het gehele plan wordt via de duurzame oplossing aquathermie verwarmd en verkoeld

Beoordeling

De beoordelingscommissie ziet in de beoogde plannen een aanwinst voor de stad die ruimschoots aan de gunningscriteria voldoet en er aantoonbaar vruchten zijn geplukt van de dialoofphase en is aangenaam verrast door met name drie belangrijke troefkaarten. Samengevat is het oordeel:

1. De indieners zijn erin geslaagd om het omvangrijke bouwprogramma te combineren met her handhaven en hergebruiken van een groot deel van de bestaande bebouwing van het Landbouwbelaug en zo het erfgoed een prominente plaats te geven;



2. Het plan biedt een nieuwe locatie voor de Toneelacademie en het Conservatorium van Zuyd Hogeschool en voegt daarmee een cultureel-educatieve trekker van bovenregionaal niveau toe aan het Sphinxkwartier;
3. Het plan is architectonisch en stedenbouwkundig onderscheidend en vernieuwend, op een manier die goed past bij de stad en de locatie: een nieuw beeldmerk. Het stelt qua duurzaamheid hoge ambities en biedt kansen voor een eigentijdse benadering van mobiliteit en logistiek.

Op basis van de beoordeling worden er voor het onderdeel kwaliteit 35 punten (van de maximaal 50) toegekend aan het plan. Daarmee wordt positief geadviseerd ten aanzien van de gunning aan RO groep / Vestio / Group Machiels.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Naast de landelijke en gemeentelijke regelgeving voor wat betreft duurzaamheid, voorzien de plannen in de beperking van hittestress, leveren ze een bijdrage aan de lokale biodiversiteit, wordt een groot deel van de bestaande gemeentelijke monumenten gehandhaafd en wordt door middel van aquathermie (Maaswater benut voor het verwarmen en koelen van de gebouwen).

5. Effect op de openbare ruimte

Delen van het plangebied op maaiveld worden uiteindelijk toegevoegd aan de openbare ruimte. Daarmee komt er een interessant en waardevol deel van de stad beschikbaar voor zowel de gebruikers van het nieuwe Landbouwbelang als voor bewoners en bezoeker van Maastricht. Onderdeel van de plannen is om de route langs de Maaskade, de verbinding met het Sphinxkwartier en met het Bassin te verbeteren en aantrekkelijker te maken. Daarbij dient worden opgemerkt dat de plannen nog verder worden uitgewerkt en ter beoordeling aan gemeente worden voorgelegd voordat de openbare ruimten in eigendom worden overgedragen aan gemeente.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing

8. Financiën



De bij de inschrijving behorende financiële bieding van RO groep / Vestio / Group Machiels bedraagt € 18.000.000,- k.k.. Dit bedrag voldoet aan de dienovereenkomstige bodemprijs volgens de tendervoorwaarden. Na uw besluit over instemming met de plannen en gunning, zal er tussen Belvédère WOM B.V. en RO groep / Vestio / Group Machiels een koopovereenkomst worden gesloten. Daarin is opgenomen dat, ter zekere nakoming van de verplichtingen, er een bankgarantie van 10% van de koopsom wordt gesteld. De feitelijke overdracht van de terreinen en gebouwen vindt plaats nadat de ruimtelijke procedures zijn doorlopen en er een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen.

9. Aanbestedingen

Aan de beoogde gunning is een openbare aanbestedingsprocedure op basis van concurrentiegerichte dialoog voorafgegaan. Hiermee wordt voldaan aan de geldende aanbestedingsregels. De inschrijving (zowel de plannen als de bieding) is getoetst waarna de geldigheid en rechtmatigheid is vastgelegd in een proces-verbaal van inschrijving

10. Participatie tot heden

Bij de totstandkoming van alle voorafgaande college- en raadsbesluiten met betrekking tot de tenderprocedure werden er stads- en raadsronden gehouden en werd de gemeenteraad betrokken.

11. Voorstel

1. Op basis van de onafhankelijk beoordeling in te stemmen met het gunnen van de herontwikkeling locatie Landbouwbelang aan de combinatie RO groep / Vestio / Kaspro / Group Machiels, een en ander volgens de bijgevoegde plannen en de beoordeling;
2. De aandeelhouders van Belvédère WOM B.V. te machtigen om via de AvA te besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst en deze op ondergeschikte onderdelen toe te spitsen op het daadwerkelijke plan, waarna de directie van Belvédère WOM B.V. deze overeenkomst zal ondertekenen.
3. Akkoord gaan met het versturen van de raadsinformatiebrief in de bijlage

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Met uw besluit over de gunning van de herontwikkeling en het aandeelhoudersbesluit, zal de directeur van Belvédère WOM B.V hierna de koopovereenkomst met RO groep / Vestio / Group Machiels formaliseren. Onderdeel van de koopovereenkomst is het ingediende plan. Vervolgens worden de plannen verder uitgewerkt en zullen de gebruikelijke planprocedures opgestart en doorlopen worden. Daarnaast zijn zowel gemeente als ontwikkelaar benieuwd naar de impact van de



Omgevingswet per 1 januari 2024 als het gaat om de toepassing daarvan op de planprocedures.

Mede vanwege mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures is de looptijd lastig in te schatten.

Rekening houdende met dit alles is de voorlopige verwachting dat er medio 2025 gestart kan worden met planrealisatie. De bouwperiode bedraagt circa 2 jaar.

Collegievoorstel