



Samenvatting

Het college heeft middels een allonge aanvullende afspraken gemaakt op de getekende (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar Cinema Maastricht CV voor de herontwikkeling van het voormalig bioscoopcomplex aan de Wilhelminasingel 39 en 39A en het gemeentelijk eigendom aan de Sint Maartenslaan 26 en de Turennestraat 30 te Maastricht. De aanvullende afspraken gaan over de resterende grondtransacties en de kostenverdeling en opdrachtgeverschap inzake de openbare ruimte op grond van het finale bouwplan en herinrichtingsplan openbare ruimte.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van het allonge en wijzigingen in het allonge op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
2. Geheimhouding ingevolge artikel 87 Gemeentewet op de getekende exploitatie –en koopovereenkomst op te heffen;
3. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid op het zwartgelakte bedrag in het openbare allonge -en tevens op de gehele geheime allonge waarin het bedrag niet is zwartgelakt- tot moment van definitieve gunning van de herinrichting van de openbare ruimte aan de betreffende aannemer.

Besluit Burgemeester en Wethouders 19 december 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Partijen zijn op 11 april 2022 de (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan inzake de herontwikkeling van de locatie met de zich daarop bevindende panden gelegen aan de Wilhelminasingel 39 en 39A en de Sint Maartenslaan 26 en de Turennestraat 30 te Maastricht tot een duurzaam kantoorconcept als hoofdkantoor van DSM (het plan). De exploitatieovereenkomst moest voor de verlening van de benodigde omgevingsvergunning zijn gesloten met de ontwikkelaar in verband met het kostenverhaal, terwijl er nog geen plan voor de herinrichting van de openbare ruimte was opgesteld. De ontwikkelaar heeft de vereiste omgevingsvergunningen inzake het wijzigen van de bestemming, de gedeeltelijke sloop, bouwen en wijzigen van een rijksmonument verkregen. Op 1 juli 2022 heeft de notariële overdracht plaatsgevonden van de Rijksmonumentale panden aan de Sint Maartenslaan 26 en de Turennestraat 30 tussen de gemeente en de ontwikkelaar waardoor de ontwikkelaar volledig eigenaar is van het exploitatiegebied uitgezonderd de openbare ruimte in eigendom van de gemeente. De ontwikkelaar heeft de voormalige bioscoop inmiddels gesloopt en is gestart met de bouw van het kantoor.

Partijen zijn in de voornoemde getekende (anterieure) exploitatieovereenkomst overeengekomen dat zij later separate aanvullende afspraken in een allonge maken nadat het definitief ontwerp van het bouwplan (DSM-hoofdkantoor) en tevens het herinrichtingsplan van de omliggende openbare ruimte is vastgesteld met bijbehorende grondtransacties. In het allonge worden de afspraken vastgelegd over de onderlinge resterende grondtransacties van stroken grond ten behoeve van de openbare ruimte en ten behoeve van het plan en tevens het opdrachtgeverschap, de planning en de kostenverdeling ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte. Het allonge waarin deze aanvullende afspraken worden vastgelegd, ligt nu ter vaststelling aan het college voor.

2. Context

Collegebesluit d.d. 29-03-2022 “(Anterieure) exploitatieovereenkomst herontwikkeling Wilhelminasingel 39 en 39A, Sint Maartenslaan 26 en Turennestraat 30 en verkoop Sint Maartenslaan 26 en Turennestraat 30 te Maastricht” (2022.07346).

In voornoemd collegebesluit is geheimhouding ingevolge artikel 55 lid 1 Gemeentewet (thans artikel 87 Gemeentewet) opgelegd op de exploitatie –en koopovereenkomst op grond van (toen nog van toepassing zijnde) artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur gezien het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken rechtspersonen. Inmiddels zijn deze uitzonderingsgronden van niet-openbaarmaking niet meer van toepassing. Om die reden wordt aan het college voorgesteld deze geheimhouding op te heffen.



Het zwartgelakte bedrag in het allonge blijft wel geheim tot moment van gunning aan de aannemer zoals toegelicht in paragraaf 13 van dit voorstel.

3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1, 2, 8 en 11 van dit voorstel.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Bij het ontwerp en bij de bouw van dit zeer duurzaam kantoorgebouw worden de hoogste duurzaamheidseisen (BREEAM Outstanding) toegepast. Ook de Rijksmonumentale gemeentelijke panden die in de herontwikkeling worden betrokken, worden verregaand gerestaureerd met een hoge duurzaamheidsambitie.

5. Effect op de openbare ruimte

De ontwikkelaar wenst als gevolg van het plan een wijziging c.q. upgrading van de openbare ruimte gelegen rondom het nieuwe DSM kantoor. Partijen hebben als gevolg hiervan een programma van eisen opgesteld waarvan de kosten gecalculeerd zijn. De gemeente is opdrachtgever van de herinrichting van de openbare ruimte. De kostenverdeling van deze herinrichtingskosten en de noodzakelijke grondtransacties zijn vastgelegd in het allonge en toegelicht in paragraaf 8 van dit collegevoorstel. Het plan heeft tot gevolg dat er een netto-uitbreiding van de openbare ruimte gaat plaatsvinden van ongeveer 560 m². Het ontwerp is in het IO-OR goedgekeurd. De uitbreiding van het areaal zal in beheer worden genomen door Stadsbeheer conform de reguliere procedure.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Grondtransacties

De Gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, Sectie E, nummer 2692 en 3027 (beide gedeeltelijk) ter grootte van in totaal ca. 53 m²,

hierna "het verkochte I" als onderdeel uitmakende van het plan tegen de getaxeerde koopsom van € 11.607,- kosten koper te vermeerderen met omzetbelasting. Het verkochte wordt geleverd als



onbebouwd bouwterrein en in de staat en toestand waarin het verkochte zich op het moment van de totstandkoming van het allonge bevond, behoudens normale slijtage. De ontwikkelaar gaat het verkochte I voor eigen rekening en risico herinrichten conform het beoogde gebruik en het definitieve ontwerp van het bouwplan. Het verleggen van de kabels en leidingen als gevolg van het plan is voor rekening en risico van de ontwikkelaar en is inmiddels uitgevoerd.

De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, Sectie E, nummer 3023 en 3024 (beide gedeeltelijk) ter grootte van ca. 560 m², hierna "het verkochte II" ten behoeve van openbare ruimte tegen een koopsom van € 1,-. Het verkochte II wordt door de ontwikkelaar geleverd aan de gemeente ontdaan van alle opstallen, aanhorigheden en niet functioneel zijnde kabels en leidingen van nuts- en communicatievoorzieningen en milieutechnisch geschikt voor het beoogde gebruik.

Herinrichting openbare ruimte

De gemeente is opdrachtgever voor de (her)inrichting van de openbare ruimte gelegen binnen het exploitatiegebied en conform het herinrichtingsplan. De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte komen voor rekening van de ontwikkelaar voor wat betreft de openbare ruimte gelegen in het exploitatiegebied. De aanlegkosten van de openbare ruimte zijn voor rekening van de ontwikkelaar met uitzondering van een gemeentelijke (vaste) bijdrage zoals vermeld in het allonge als gevolg van de thans verouderde staat van de bestaande openbare ruimte en de door gemeente gewenste verbreding van de Turennestraat. De ontwikkelaar dient de daadwerkelijke aanlegkosten (ongeacht of deze zijn meegenomen in de raming) aan de gemeente te vergoeden (minus de voornoemde gemeentelijke bijdrage) vooraf aan de opdrachtverlening door de gemeente aan de aannemer die de openbare ruimte gaat realiseren. In geval van meerwerk zal dit na eerste opnemings van de openbare ruimte aan de ontwikkelaar in rekening worden gebracht. Alvorens de gemeente opdracht verleent aan de aannemer wordt de inschrijving van de aannemer ter accordering aan de ontwikkelaar voorgelegd die binnen 5 werkdagen zijn akkoord wel of niet zal geven en mogelijke bezuinigingen/ versoberingen zal aangeven indien de aanneemsom aanzienlijk hoger uitvalt dan geraamd. De risicovoorziening op de aanneemsom wordt gelijk tussen partijen verdeeld (1/2 gemeente, 1/2 ontwikkelaar).

De voorbereiding- en contractvoorbereiding, de aanbestedingskosten en de directie & toezicht en de bodem-, asfalt- en funderingsonderzoek ten behoeve van het inrichtingsplan openbare ruimte zijn voor rekening van de gemeente uitgezonderd eventuele bodemonderzoeken en saneringen om het



verkochte II geschikt te maken voor het beoogde gebruik wat voor rekening van de ontwikkelaar komt.

De gemeentelijke kosten worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van de panden Sint Maartenslaan 26 en Turennestraat 30 die vorig jaar zijn ontvangen. Hiervoor is vorig jaar een storting in de reserve overloop uitgevoerd, zodat de gemeentelijke kosten via een onttrekking uit de reserve gedekt kunnen worden.

9. Aanbestedingen

De herinrichting van de openbare ruimte zal conform het gemeentelijk aanbestedingsbeleid aanbesteed worden.

10. Participatie tot heden

In april 2022 heeft DSM en de ontwikkelaar een tweede informatiebijeenkomst gehouden voor de buurtbewoners en belangengroepen over het bouwplan en tevens het herinrichten van de openbare ruimte.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van het allonge en wijzigingen in het allonge op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
2. Geheimhouding ingevolge artikel 87 Gemeentewet op de getekende exploitatie –en koopovereenkomst op te heffen;
3. Opleggen van geheimhouding ingevolge artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid op het zwartgelakte bedrag in het allonge –en tevens op de gehele geheime allonge waarin het bedrag niet is zwartgelakt- tot moment van definitieve gunning van de herinrichting van de openbare ruimte aan de betreffende aannemer.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Ten behoeve van de voortgang houden partijen de volgende globale indicatieve planning in acht en spannen zich gezamenlijk in om zoveel als mogelijk de planning te behalen:

- Oplevering van het plan: Q1 2024
- Start (onderhandse) aanbesteding aanleg openbare ruimte: Q4 2023
- Notariële levering verkochte I en II: Q1 2024
- Opdrachtverlening aannemer / start werkzaamheden openbare ruimte: Q1 2024
- Oplevering openbare ruimte: Q2 2024