



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fracties van
SP, mevrouw S. Blom
Volt, de heer J. Ortjens
PvdD, mevrouw R. Strik
M:OED, de heer M. van Rooij

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake status tender
Landbouwbelang en promotie
BEHANDELD DOOR
C (Camiel) Kruchten

DATUM
8 april 2025
Verz. 9 april 2025
TELEFOONNUMMER
06 27591278

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2025.00922

E-MAILADRES
Camiel.kruchten@maastricht.nl

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Blom, heer Ortjens, mevrouw Strik en heer Van Rooij,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fracties gesteld hebben.

Vraag 1:

Mogen wij uit de geschetste gang van zaken concluderen dat de 'onafhankelijke externe commissie die zowel de dialoogronden heeft begeleid als het oorspronkelijke plan heeft beoordeeld' en die ook de 'bijgestelde plannen zal beoordelen en advies uit zal brengen' haar nieuwe beoordelingsrapportage inmiddels afgerond en uw college toegezonden heeft, en dat dat advies positief was? Zo ja, mag de gemeenteraad die adviezen en de nieuwe beoordelingsrapportage dan zo spoedig mogelijk ontvangen? Zo nee, op welke termijn verwacht uw college dat de commissie haar herbeoordeling afgerond heeft en wanneer mag de raad afschriften daarvan tegemoet zien?

Antwoord 1:

Het is juist dat er naar aanleiding van de bijgestelde plannen inmiddels ook een geactualiseerd advies van de externe commissie is ontvangen. Dit advies is als bijlage bijgevoegd.

Vraag 2:

Heeft die toetsing door de gemeente en Belvédère WOM aan de voorwaarden van de gesloten koopovereenkomst inmiddels plaatsgevonden? Zo ja, mag de gemeenteraad zo spoedig mogelijk een verslag van die toetsing ontvangen? Zo nee, op welke termijn verwacht uw college dat die toetsing afgerond is en wanneer kan de raad een verslag van die toetsing tegemoet zien?

Antwoord 2:

Op 4 april 2025 is door gemeente de aanvraag BOPA-1 ontvangen. Deze aanvraag heeft betrekking op het planologische deel van de vergunningsprocedure. Met deze aanvraag wordt voldaan aan de voorwaarde uit de koopovereenkomst dat er binnen 18 maanden nadat de koopovereenkomst tussen Belvédère WOM en de ontwikkelcombinatie tot stand is gekomen (i.c. 5 oktober 2023), een ontvankelijke aanvraag ruimtelijk besluit is ingediend.

Schriftelijke vragen



DATUM
8 april 2025

Vraag 3:

Kan de gemeenteraad (eventueel onder geheimhouding) inzage krijgen in de betreffende koopovereenkomst? Zo ja, wanneer mogen wij het stuk op de griffie ter inzage tegemoet zien? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3:

Ter informatie is de geanonimiseerde koopovereenkomst bijgevoegd.

Vraag 4:

Hoe reflecteert uw college op het gegeven dat het betrokken consortium – nota bene op de gemeentelijke stand op de TEFAF – in de gelegenheid gesteld wordt om die nieuwe plannen alvast in de etalage te zetten en zelfs tot inschrijving voor de verkoop van woningen over te gaan, terwijl de bewoners en de gebruikers van het Landbouwbelang en de gemeenteraad nog niet geïnformeerd zijn over de eventuele uitkomsten van de herbeoordeling van de tender naar aanleiding van de inmiddels sterk afwijkende plannen, zoals wel door uw college is toegezegd in januari van dit jaar? En hoe verhoudt een en ander zich volgens uw college tot de actieve informatieplicht die ex artikel 169 Gemeentewet op uw college rust?

Antwoord 4:

De Maastricht Region stand op de TEFAF was georganiseerd en gecontracteerd door Chapeau Magazine. Diverse Maastrichtse partijen, zoals Provincie Limburg, gemeente Maastricht en zo ook RO groep, hebben daar deels in geparticipeerd. Zodoende had RO groep (als onderdeel van de ontwikkelcombinatie van het Landbouwbelang) de mogelijkheid om van deze stand gebruik te maken als ontmoetingsplek. Verder heeft RO groep elders in het MECC, maar buiten de TEFAF, een apart informatiepunt ingericht voor belangstellenden.

Overigens heeft gemeente geadviseerd om te wachten met het in de publiciteit brengen van de bijgestelde plannen totdat de formele beoordeling is afgerond. De ontwikkelcombinatie heeft echter eigenstandig besloten om vooruitlopend daarop de bijgestelde plannen toch alvast te presenteren.

In de beantwoording van 14 januari j.l. van eerdere schriftelijke vragen over de beoordeling van de bijgestelde plannen, is aangegeven dat het college over de bijgestelde plannen zal besluiten zodra zowel aan de tendervoorwaarden (spoor 1) als aan de voorwaarden in de koopovereenkomst (spoor 2) is getoetst. Op 7 april 2025 is de laatste stap van de beoordeling van spoor 2 uitgevoerd en kan in samenhang aan de hand van de toetsing uit beide sporen geconcludeerd dat er kan worden ingestemd met de bijgestelde plannen waarna het college hier op 8 april 2025 ook formeel toe heeft besloten. Hiermee heeft het college gekozen voor een zorgvuldig beoordelingsproces waarbij besluitvorming en communicatie hierover pas plaats vindt zodra het geheel aan onderliggende informatie inzichtelijk is.

Vraag 5:

Hoe verhoudt het op deze wijze op de gemeentelijke stand aanprijzen van de dure woningen op de locatie van het huidige Landbouwbelang aan het (uiterst) gefortuneerde publiek van de TEFAF zich volgens uw college tot de gemeentelijke woon-, stads- en Omgevingsvisies, waarin uw college graag tot in den treure mooie – maar kennelijk lege – woorden bezigt over ‘gemengd wonen’, ‘magic mixes’, en ‘betaalbaar wonen’?



DATUM
8 april 2025

Antwoord 5:

Zoals ook in antwoord 4 aangegeven, is het – tegen het gemeentelijk advies in - een eigenstandige beslissing van de ontwikkelcombinatie geweest om de bijgestelde plannen al te presenteren tijdens de TEFAF.

Overigens omvat het woonprogramma niet alleen dure woningen. De bijgestelde plannen omvatten een verder uitgebreid aanbod van woningen. Het palet aan woningtypen en prijsklassen is verrijkt door onder andere toevoeging van betaalbare koop- en huurwoningen, studentenwoningen en specifiek huurwoningen voor (startende) jongeren. Als onderdeel van de in 2020 vastgestelde woningprogrammering en de daarin opgenomen afspraken voor Belvédère zijn er voor het Landbouwbelaan 200 woningen opgenomen. Deze afspraken zijn gemaakt vóórdat er gemeentelijke eisen werden gesteld aan prijsstelling en woningoppervlakte. Voor het woningaandeel dat boven dit aantal van 200 uit gaat, zijn de gemeentelijke eisen over betaalbaarheid en oppervlakten wél van toepassing. Het totale woonprogramma omvat nu 284 woningen en is als volgt samengesteld:

- 80 huurwoningen voor jongeren, maandhuur volgens methodiek en criteria van het WWS
- 26 zelfstandige studentenwoningen, maandhuur volgens gemeentelijke eisen (maximaal €583,- per maand, prijspeil 2025)
- 26 betaalbare koopwoningen (koopsom volgens gemeentelijk eisen, maximaal € 402.000,- VON, prijspeil 2025)
- 152 koopwoningen (volgens gemeentelijke criteria duur)

Vraag 6:

Mag de gemeenteraad van uw college een feitenrelaas ontvangen omtrent de gang van zaken in de laatste weken in opmaat naar de definitieve uitslag van de tender? Welke partijen waren er op welk moment nog in de running, wanneer trok de laatste partij zich definitief terug en om welke redenen? Wanneer en op welke wijze werd uw college op de gesteld van deze last minute terugtrekking en door wie? Was de RO groep door die terugtrekkingen inderdaad de enige partij die overbleef? Zo ja, hoe reflecteert u op het verloop en de uitkomst van deze tenderprocedure?

Antwoord 6:

22 oktober 2021	Publicatie Selectieleidraad - Openbaar
3 december 2021	Publicatie Nota van Inlichtingen - Openbaar
17 januari 2022	Opening aanmeldingen (vijf ondernemers)
17 januari 2022 t/m 23 februari 2022	beoordeling
23 februari 2022	Selectiebeschikking (een afvaller, een geselecteerde, drie ondernemers in loting)
14 maart 2022	Loting onder 3 van de 5 aanmelders (drie naar twee ondernemers)
1 april 2022 t/m medio februari 2023	Dialoogronden en beschrijven Uitnodiging tot Inschrijving
13 oktober 2022	Afmelding 3W Real Estate & Jongen Projectontwikkeling
22 maart 2023	Verzenden Uitnodiging tot Inschrijving
7 april 2023	Verzenden Nota van Inlichtingen



DATUM
8 april 2025

17 april 2023

Ontvangen inschrijving van RO Groep Zuid B.V., te Maastricht, in samenwerking/onderaanneming met: Kaspro B.V., te Maastricht; Groep Vestio NV, te Hasselt; NV JM Recycling, te Hasselt.

17 april 2023

aandeelhouders Belv;edère WOM geïnformeerd

23 mei 2025

collegebesluit gunning tender

	Fase	Deelnemende ondernemers	Aantal	Opmerking
1	Selectiefase	- Mulleners Vastgoed BV -Camelot Vastgoed Nederland BV -RO groep B.V. -3W Real Estate / Jongen Projectontwikkeling -Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling Holding B.V.	5 ondernemers	Mulleners Vastgoed BV afgefallen vanwege laagste score op het onderscheidend vermogen.
2	Na loting(*)	-Camelot Vastgoed Nederland BV -RO groep B.V. -3W Real Estate / Jongen Projectontwikkeling	3 ondernemers	Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling Holding B.V. is uitgeloot.
3	Dialogofasen	-Camelot Vastgoed Nederland BV -RO groep B.V. -3W Real Estate / Jongen Projectontwikkeling	Van 3 naar 2 ondernemers	Tijdens deze dialogogronen afmelding 3W Real Estate & Jongen Projectontwikkeling.
4	Geldige Inschrijving	-RO groep B.V.	1 ondernemer	
5	Gunning	-RO groep B.V.	1 ondernemer	

Algemeen: benoemd staat de naam van de penvoerder van de aanmelder/inschrijver.

(*) De opdrachtgever heeft in de selectiefase aangegeven dat maximaal drie geselecteerde gegadigden zullen worden uitgenodigd tot de dialogofasen en het doen van een inschrijving (gunningfase). Indien zich minder gegadigden zouden kwalificeren, kon de opdrachtgever de procedure ook voortzetten met een kleiner aantal.

Tot en met het moment van inschrijving (17 april 2023 om 08.00 uur) was niet bekend dat Gemeente Maastricht één inschrijving zou ontvangen. In formele zin heeft Camelot Vastgoed Nederland BV zich ook niet teruggetrokken uit de aanbestedingsprocedure. Deze ondernemer heeft uiteindelijk geen inschrijving gedaan. Zij heeft hier geen officiële mededeling over gedaan (en dat is formeel ook niet noodzakelijk). Het niet doen van een inschrijving hield in deze automatisch in dat er maar één inschrijving was.

Mede op grond van bovenstaande uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat de tenderprocedure volgens de gemaakte afspraken en binnen de juridisch geldende kaders is verlopen. Tot aan de dag van indiening van de inschrijvingen waren er nog twee gegadigden waardoor er tot het laatste moment ook sprake was van concurrentie.

Schriftelijke vragen



DATUM
8 april 2025

Vraag 7:

Is uw college de mening toegedaan dat een en ander betekent dat de RO-groep en haar financiers de tender niet per se 'gewonnen' hebben omdat zij het beste plan hadden, maar omdat zij simpelweg als enige partij overbleven naar het afvallen van de andere partijen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7:

In formele zin zijn er geen geselecteerde aanmelders (gegadigden) afgefallen, er waren geen andere inschrijvers. In de Uitnodiging tot Inschrijving is bepaald:

"Inschrijvers dienen een Inschrijving in die voldoet aan alle inhoudelijke en procesmatige eisen die de Opdrachtgever heeft gesteld. Inschrijvingen wijken niet af ten opzichte van de Aanbestedingsdocumenten c.q. de eisen die daarin zijn opgenomen".

Het is juist dat er alleen door de ontwikkelcombinatie RO groep / Vestio / Group Machiels een inschrijving is gedaan. Deze inschrijving voldeed aan alle inhoudelijke en procesmatige eisen die hieraan werden gesteld. De plannen van de ontwikkelcombinatie werden op inhoud beoordeeld door de onafhankelijke externe commissie die ook de dialoogronden heeft begeleid. Zoals eerder ook al in de raadsinformatiebrief van 23 mei 2023 aangegeven, werden er op grond van de gestelde criteria 35 (van de maximaal 50) punten op kwaliteit toegekend.

Vraag 8:

Is uw college met onze fractie de mening toegedaan dat een tender waarbij alle overige kandidaten zich om welke reden dan ook gedwongen zien om zich terug te trekken, waarna er slechts één kandidaat overblijft, dient te gelden als een mislukte tender en dus per definitie opnieuw moet? Zo ja, wanneer mogen wij een nieuwe tender tegemoet zien? Zo nee, waarom niet, en op welke (juridische) bronnen baseert u die opvatting?

Antwoord 8:

Gezien het feit dat de tenderprocedure volgens de daarvoor geldende afspraken en binnen de gestelde juridische kaders is verlopen, de inschrijving van de ontwikkelcombinatie RO groep / Vestio / Group Machiels voldeed aan de daaraan gestelde eisen, de plannen objectief werden beoordeeld aan de hand van de vooraf gestelde criteria en daaraan 35 (van de maximaal 50) punten op kwaliteit werden toegekend, deel ik uw mening dat de tender is mislukt niet. Evenmin deel ik uw mening dat de tender 'per definitie opnieuw moet'. Daarvoor is geen juridische of inhoudelijke grondslag. Zoals ook al in eerdere beantwoording van schriftelijke vragen aangegeven, is met de ontwikkelcombinatie (inmiddels geformaliseerd als Elbeebie BV) een koopovereenkomst gesloten en zijn de voorwaarden van het tenderproces onverminderd van kracht. Tegen deze achtergrond en in de huidige omstandigheden is het zeer waarschijnlijk dat het tussentijds beëindigen van de koopovereenkomst (als gevolg van een eventuele nieuwe tenderprocedure) leidt tot schadeplechtige situaties.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens

Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen

OVEREENKOMST VAN KOOP EN VERKOOP

LANDBOUWBELANG

TE MAASTRICHT

TUSSEN

ELBEEBEE B.V.

EN

BELVÉDÈRE WOM B.V.

INHOUDSOPGAVE

- Artikel 1 - Het verkochte & het beoogde gebruik
- Artikel 2 - Koopsom
- Artikel 3 - Planologie & Planschade
- Artikel 4 - De staat van het verkochte
- Artikel 5 - Notariële akte van levering en risico-overgang
- Artikel 6 - Bankgarantie
- Artikel 7 - Planning
- Artikel 8 - Kwalitatieve verplichtingen
- Artikel 9 - Overmaat/ondermaat
- Artikel 10 - Verrekening zakelijke lasten en belastingen
- Artikel 11 - Bodem –en asbestonderzoek
- Artikel 12 - Archeologie
- Artikel 13 - Duurzaam bouwen
- Artikel 14 - Overdracht rechten en plichten
- Artikel 15 - Ingebrekestelling en verzuim
- Artikel 16 - Ontbindende voorwaarden
- Artikel 17 - Integriteitsclausule
- Artikel 18 - Onvoorziene omstandigheden
- Artikel 19 - Geschillen en bevoegde rechter
- Artikel 20 - Bijlagen

DE ONDERGETEKENDEN:

- I De besloten vennootschap **BELVÉDÈRE WIJKONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ B.V.**, gevestigd te Maastricht, Fenikshof 1, 6211 AX Maastricht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14082417 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar 5.1.2e ter uitvoering van het Collegebesluit d.d. 23 mei 2023 (2023.02422) en Raadsbesluiten d.d. 25 juni 2019 (15-2019) en 27 oktober 2020 (7-2020) en de Algemene Vergadering van Aandeelhouders WOM d.d. 12 juni 2023, hierna te noemen: “verkoper”;
- II De besloten vennootschap **ELBEEBEE B.V.** gevestigd aan de Wilhelminasingel 58, 6221BK Maastricht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 91430488 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door *Ed Somers Invest BV* (Kruispuntbank van Ondernemingen België nr. 08802970467) welke op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar uiteindelijk 5.1.2e, *VGW Invest BV* (Kruispuntbank van Ondernemingen België nr. 0704989367) welke op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar uiteindelijk 5.1.2e, 5.1.2e, *Jemi Consult BV* (Kruispuntbank van Ondernemingen nr. 0827597565) welke op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar uiteindelijk 5.1.2e, *Kaspro B.V.* (KvK nr. 68440014) welke op haar beurt vertegenwoordigd door haar bestuurders RO-Pensie B.V. (KvK: 14086416), Spiekerhof B.V. (KvK: 61590991) en PC Family Investments B.V. (KvK: 61104426) welke op hun beurt vertegenwoordigd worden door 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e hierna te noemen “koper”.

Ondergetekenden I en II tezamen mede aan te duiden als: “partijen”

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a) de gemeente Maastricht de gebiedsontwikkeling Belvédère heeft geïnitieerd;
- b) deze gebiedsontwikkeling de opdracht omvat om te komen tot de herstructurering van een groot deel van de noordwestzijde van de Maastrichtse stad;
- c) voor de uitvoering van deze opdracht de gemeente Maastricht de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. heeft opgericht, zijnde verkoper;
- d) in opdracht van en door en voor rekening en risico van verkoper de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling wordt uitgevoerd;

- e) verkoper een Europese aanbesteding volgens de Concurrentiegerichte dialoog heeft gevolgd voor de verkoop en herontwikkeling van de locatie aan de Biesenwal 3 en de Maasboulevard 24 en 26 te Maastricht, ook wel bekend als “het Landbouwbelang”;
- f) de locatie als gevolg van de aanbestedingsprocedure wordt verkocht aan koper ter herontwikkeling van het verkochte bestaande uit het grotendeels behoud van de gemeentelijke monumentale bebouwing met toevoeging van nieuwbouw waarin een gevarieerd programma met circa 22.000 m2 woningen (waaronder reguliere appartementen en studentenhuisvesting), circa 9.500 m2 podiumkunsten en circa 2.000 m2 retail zoals nader uitgewerkt in deze overeenkomst;
- g) op voornoemde locatie de bestemming “Bedrijf” rust volgens het vigerende bestemmingsplan Centrum;
- h) de voornoemde herontwikkeling zoals onder sub f vermeld niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en een wijziging/aanpassing van de bestemming nodig is op basis van een ruimtelijk besluit;
- i) partijen in deze overeenkomst de voorwaarden wensen vast te leggen inzake de verkoop en herontwikkeling van de voornoemde locatie.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1- Het verkochte & het beoogde gebruik

1.1 Verkoper verkoopt aan koper en koper koopt van verkoper de percelen met het zich daarop bevindende voormalige fabrieksgebouw (ook wel genaamd het Landbouwbelang) en de vrijstaande woonhuizen (ook wel genaamd de sluiswachterswoning en de Bruggenwachterswoning), kade, silo's, trafohuisje, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden staande en gelegen aan de Biesenwal 3, de Maasboulevard 24 en de Maasboulevard 26 te Maastricht en bekend onder de kadastrale nummers gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7494, groot circa 10.990 m2 en gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6731, groot circa 510 m2 zoals aangegeven op de bijgevoegde overdrachtstekening als **Bijlage 1**, hierna te noemen: “het verkochte”.

1.2 Het verkochte zal door koper voor eigen rekening en risico worden herontwikkeld tot en gebruikt worden voor de herontwikkeling van het verkochte bestaande uit het grotendeels behoud van de gemeentelijke monumentale bebouwing met toevoeging van nieuwbouw waarin een gevarieerd programma wordt ondergebracht bestaande uit:

- circa 22.000 m2 woningen (waaronder reguliere appartementen en studentenhuisvesting) in zowel het huur- als koopsegment;

- de afdeling Podiumkunsten (Toneelacademie en Conservatorium) van Zuyd Hogeschool in totaal circa 9.500 m²;
- ruimtes voor horeca, sport & gezondheid en kantoren in de onderste verdiepingen in totaal circa 2.000 m²;
- een ondergrondse parkeergarage voor bewoners van de te realiseren woningen op het verkochte;
- herinrichting openbare ruimte zoals bedoeld in artikel 1.5;

Een en ander conform het ontwerp en de inschrijving van koper als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gevoegd. Hierna te noemen: “het beoogde gebruik”.

Het programma voldoet aan de gevraagde mix van ongeveer 1/3 publieksgericht programma en 2/3 woonprogramma.

1.3 Het verkochte en het beoogde gebruik dient passend en in overeenstemming te zijn met:

- a) de bepalingen uit deze overeenkomst inclusief bijlagen;
- b) de nota's van inlichtingen laatste versie d.d. 7 april 2023 (incl. bijlage), welke prevaleren boven c en d;
- c) de uitnodiging tot inschrijving (VIA2021010MK d.d. 14.03.23), inclusief alle bijlagen;
- d) de nota van inlichtingen selectiefase, fase I, laatste versie d.d. 7 april 2023 (incl. bijlage);
- e) de selectieleidraad (VIA2021010MK d.d. 23.09.21), inclusief alle bijlagen waaronder “Ambitiedocument Landbouwbelang Maastricht”, “concept Programma van Uitgangspunten (PvU) Landbouwbelang” en “Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Landbouwbelang”;
- f) de inschrijving van koper inclusief bijlagen;
- g) de geldende wet- en regelgeving, waaronder het te nemen ruimtelijk besluit en de omgevingsvergunning.

1.4 Koper zet in op en zal zich maximaal inspannen om het verkochte binnen 30 maanden (met een verlengingsoptie zoals bedoeld in artikel 16.5) na datum van de akte van levering gereed te hebben voor de duurzame exploitatie van het beoogde gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst. Bij niet nakoming van deze bepaling kan verkoper een beroep doen op ontbinding van deze overeenkomst en de levering, zoals beschreven in artikel 16.5, tenzij aantoonbaar door koper sprake is van overmacht of buiten de invloedssfeer van koper ligt.

1.5 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 waarbij de route langs de Maaskade, de verbinding met het Sphinxkwartier en met het Bassin wordt verbeterd en aantrekkelijker wordt gemaakt. 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. Delen van het verkochte op maaiveld worden uiteindelijk toegevoegd aan de openbare ruimte. Voor een meer uitgebreide beschrijving van de

beoogde inrichting van de openbare ruimte wordt verwezen naar de inschrijving (**Bijlage 2**) die door koper verder zal worden uitgewerkt en ter beoordeling wordt voorgelegd aan de gemeente. De herinrichting van de openbare ruimte op het verkochte vindt voor rekening en risico van koper plaats. In een addendum op deze overeenkomst wordt het herinrichtingsplan van de openbare ruimte vastgelegd en tevens vastgelegd welke gronden worden overgedragen (rekening houdende met het eventueel gebruik door derden in het kader van horeca-, kunst-, groen-, sport- en andere voorzieningen) aan verkoper danwel de gemeente (tegen € 0,-) na realisatie van de openbare ruimte door koper.

Artikel 2- Koopsom

2.1 De koopsom van het verkochte bedraagt € 5.1.2f (zegge: 5.1.2f) kosten koper te vermeerderen met omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting. *(het fiscale regime bij overdracht (met een onderscheid tussen bebouwde en onbebouwde percelen) zal tussen partijen en indien nodig in overleg met de belastingdienst op basis van de gegunde inschrijving worden bepaald en in de akte van levering worden uitgewerkt).*

2.2 Alle kosten terzake van de levering en overdracht van het verkochte verschuldigd, met inbegrip van de terzake van die levering omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, notaris –en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper.

2.3 De koopsom zoals bedoeld in artikel 2.1 en de overige kosten zoals bedoeld in artikel 2.2 van deze overeenkomst dient koper te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van een bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering.

2.4 Uitbetaling aan verkoper zal eerst plaats vinden, zodra de notaris uit onderzoek van de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meerdere werkdagen verstrijken.

Artikel 3- Planologie & Planschade

3.1 Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Centrum deels onherroepelijk in werking (vastgesteld door de gemeenteraad op 21-05-2013) en geconsolideerd (27-08-2014) waardoor voor de realisering van het plan een ruimtelijk besluit vereist is.

3.2 De ontwikkelaar dient voor zijn rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ruimtelijk besluit te laten opstellen inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en zal dit ter toetsing voorleggen aan de gemeente Maastricht.

3.3 Koper dient zelf voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning, vergunningen, goedkeuringen, beschikkingen, vrijstellingen en toestemmingen c.a. omtrent het beoogde gebruik.

3.4 Het ontwerp ruimtelijk besluit wordt pas ter visie gelegd nadat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Verkoper zal zich samen met koper inspannen voor het verkrijgen van het ruimtelijk besluit en de omgevingsvergunning. Dit laat onverlet de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de (bestuursorganen die deel uitmaken van de) gemeente Maastricht. Indien het ruimtelijk besluit dan wel de omgevingsvergunning niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd respectievelijk niet wordt verleend kan verkoper hier nimmer door koper aansprakelijk voor worden gesteld.

3.5 Koper is verantwoordelijk voor een zorgvuldige communicatie met de omgeving. Koper dient een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt op te pakken en af te stemmen met verkoper alvorens de planologische/vergunningsprocedure wordt opgestart.

3.6 Indien sprake is van planschade c.q. nadeelcompensatie dan verbindt koper zich om aan verkoper c.q. de gemeente Maastricht het totale bedrag te compenseren van de planschade c.q. nadeelcompensatie, de door de gemeente Maastricht aan de aanvrager van planschade c.q. nadeelcompensatie te vergoeden redelijkerwijs gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand en de wettelijke rente die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komen, en die voortvloeit uit het ruimtelijk besluit zoals deze naar aanleiding van het door koper ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. Het in de voorgaande zin bedoelde, totale bedrag van planschade c.q. nadeelcompensatie, kosten en rente wordt hierna tezamen aangeduid als: de planschade c.q. nadeelcompensatie. Verkoper (of de gemeente Maastricht) zal koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag en zal koper als belanghebbende betrekken bij de afhandeling van aanvragen om tegemoetkoming

en een toekenning om tegemoetkoming in planschade c.q. nadeelcompensatie die voortvloeit uit het ruimtelijk besluit zoals deze naar aanleiding van het door koper ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. Ter uitvoering van het hierboven bepaalde verplicht koper zich het desbetreffend bedrag na iedere toekenning van planschade c.q. nadeelcompensatie aan verkoper c.q. de gemeente over te maken binnen 30 dagen na de verzending van de mededeling en factuur.

Artikel 4- De staat van het verkochte

4.1 In de notariële akte van levering wordt door verkoper aan koper geleverd een recht van eigendom van het verkochte. Het perceel met opstallen wordt in de staat en toestand geleverd zoals het zich op het moment van het aangaan van deze overeenkomst bevindt behoudens normale slijtage. Koper is bekend met de huidige staat van het verkochte. Voor eventuele (verborgen) gebreken, voor zover niet bekend bij verkoper, staat verkoper niet in.

4.2 De op het verkochte bevindende opstal ("het Landbouwbelang") is "dominant" gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden en omdat het object deel uitmaakt van een stedenbouwkundige structuur van de binnenstad, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is. De op het verkochte bevindende opstallen aan de Maasmolendijk 26 (Bruggenwachterswoning) en 24 (sluiswachterswoning) betreffen een vrijstaande woning, bestaande uit twee bouwlagen. De panden zijn als 'kenmerkend' gewaardeerd vanwege hun historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden en maken deze deel uit van de historische structuur van het havengebied aan het Bassin waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is. Een en ander zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Centrum. Koper heeft bij de uitwerking van het plan hiermee rekening gehouden.

4.3 Koper dient een geluidsonderzoek te laten uitvoeren. Het verkochte is aangeduid als "milieuzone gezoneerd bedrijventerrein" wat in opdracht van verkoper, alvorens de notariële levering plaatsvindt, zal worden verlegd zodoende dat de milieuzone gezoneerd bedrijventerrein niet meer gesitueerd is op het verkochte.

4.4 De nutsvoorzieningen (zoals stroom, data, water, riolering) zijn gelegen in de openbare wegen aanliggend aan het verkochte. Koper is voor zijn rekening en risico verantwoordelijk voor de aanleg van en aansluiting op de benodigde nutsvoorzieningen ten behoeve van het bouwplan. Koper dient op de door verkoper aan te wijzen punten aan te sluiten op de hoofdinfrastructuur. Koper realiseert in de opstallen een gescheiden rioolstelsel.

Het afvalwater (DWA) en hemelwater (HWA) wordt afgevoerd naar het openbare riool. De reeds aanwezige kabels en leidingen op het verkochte zijn weergegeven op de overdrachtstekening (**Bijlage 1**).

4.5 Het verkochte zal vrij zijn van:

- beslagen en/of hypotheeken en/of inschrijvingen daarvan;
- kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de verplichtingen zoals uit de openbare registers of deze overeenkomst blijken;
- beperkte rechten;
- andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens eventuele erfdienstbaarheden die uit de openbare registers blijken of in deze overeenkomst zijn overeengekomen danwel die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn. Hierbij verklaart verkoper dat de “omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen” op pag. 20 t/m 22 van de akte d.d. 15-11-2006 (Hyp4 : 51050/27) niet zien op het verkochte en indien onverhoopt dit toch op het verkochte blijkt te rusten verkoper zal zorgen voor vervallenverklaring daarvan;
- van overheidswege voorgeschreven of schriftelijk aangekondigde voorzieningen welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- van overheidswege aangevraagde of toegekende subsidie in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- van overheidswege aangekondigde of medegedeelde handhavingsbesluiten;
- leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering;
- verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten;
- aanhangige of aangekondigde rechtsgedingen, bindende adviesprocedures, arbitrage of mediation;
- bij het ondertekenen van de leveringsakte zal het verkochte leeg, ontruimd en ongevorderd zijn, vrij van huur- en/of andere gebruiksrechten en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn behoudens eventuele erfdienstbaarheden die uit de openbare registers blijken of in deze overeenkomst zijn overeengekomen;
- publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, uitgezonderd de monumentale status van het verkochte.

4.6 Ten behoeve van perceel Gemeente Maastricht, sectie E, nummer 2999 als heersend erf, en ten laste van het kadastrale perceel Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7494 (onderdeel uitmakende van het verkochte), als lijdend erf rust een erfdienstbaarheid, inhoudende het recht voor het heersend erf om op het lijdend erf parkeerplaatsen aan te leggen, te hebben en te houden, alsmede om van het heersend erf via het lijdend erf te komen en te gaan van en naar de openbare weg genaamd Maasboulevard/ Maasmolendijk, een en ander zoals uitgewerkt en gevestigd in de notariële akte zoals bijgevoegd als **Bijlage 3**.

4.7 Verkoper staat er voor in dat zij aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie geeft die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk: a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren of voor zijn risico komen (voor zover deze aan de verkoper bij de levering niet bekend zijn); b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 5 - Notariële akte van levering en risico-overgang

5.1 De voor overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door koper te bepalen notaris. De notariële levering vindt plaats binnen 8 weken nadat koper beschikt over een onherroepelijk ruimtelijk besluit zoals bedoeld in artikel 3.2 van deze overeenkomst en de onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwen.

5.2 De feitelijke levering van het verkochte zal plaatsvinden per datum van notariële levering zoals bedoeld in artikel 5.1 van deze overeenkomst. Het risico van het verkochte komt voor rekening van koper zodra de levering plaatsvindt.

5.3 Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering: a. komen alle baten van het verkochte aan koper ten goede; b. zijn alle aan het verkochte verbonden lasten voor rekening van koper.

5.4 Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op de koper per het tijdstip van de overdracht van het verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten bedoeld in artikel 251 Boek 6 BW, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan op verzoek van koper aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

5.5 Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de verkoper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht

koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de datum van levering:

- A) koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden dan kan doen gelden; óf:
- B) Verkoper verklaart de schade voor de datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn/haar rekening te zullen herstellen. De notariële levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt c.q. heeft plaatsgevonden, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de notariële levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 6 - Bankgarantie

6.1 JM Construct NV heeft een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie van € 5.1.2f gesteld ten behoeve van verkoper tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van de verplichtingen van koper tot afname van het verkochte en betaling van de koopsom welke als **Bijlage 4** aan deze overeenkomst is gevoegd. Deze bankgarantie dient door koper binnen 4 kalenderweken na ondertekening van deze overeenkomst vervangen te worden door een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie van koper van € 5.1.2f gesteld ten behoeve van verkoper tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van de verplichtingen van koper tot afname van het verkochte en betaling van de koopsom.

6.2 Verkoper kan de bankgarantie zoals bedoeld in artikel 6.1 van deze overeenkomst, als een direct opeisbare boete ter hoogte van de bankgarantie, invoeren indien:

- i) koper de verplichting tot onvoorwaardelijke afname van het verkochte en betaling van de koopsom zoals bedoeld in artikel 5.1 respectievelijk 2.1 van deze overeenkomst, niet nakomt en conform artikel 15 in gebreke is gesteld en/of;
- ii) sprake is van de ontbindende voorwaarde zoals bedoeld in artikel 16.1 van deze overeenkomst.

Een en ander onverminderd het recht van verkoper om nakoming van deze overeenkomst te vorderen en onverminderd het recht van verkoper om in een voorkomend geval schadevergoeding en/of verschuldigde wettelijke rente te vorderen voor zover dit het bedrag ten bedrage van de bankgarantie te boven gaat.

Artikel 7 – Planning

7.1 Ten behoeve van de voortgang houden partijen de volgende globale planning in acht:

- Tervisielegging ontwerp ruimtelijk besluit na ondertekening van deze overeenkomst door partijen: 2024
- Vaststellen ruimtelijk besluit: 2024/25 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Verlenen omgevingsvergunning: 2025 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Notariële levering van het verkochte: medio 2025 (indien geen zienswijzen zijn ingediend of beroep wordt ingesteld)
- Start bouwwerkzaamheden koper: medio 2025
- Oplevering bouwplan door koper: 2027/2028

7.2 Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst op regelmatige basis overleg voeren met betrekking tot de planning. Daartoe zullen verkoper en koper deelnemen aan een planteamoverleg dat met een nader overeen te komen frequentie zal plaatsvinden (in beginsel) in het Infocentrum Belvédère. Aan voornoemd planteamoverleg zullen tevens de gemeentelijke disciplines deelnemen. Koper zal in dit planteam steeds het voornemen om eventuele beperkte wijzigingen door te voeren op de invulling van het plan melden.

Artikel 8 - Kwalitatieve verplichtingen

8.1 Koper neemt in het kader van artikel 5, lid 3, sub b van de Belemmeringenwet privaatrecht of een daarvoor in de plaats getreden/tredende regeling jegens een nutsbedrijf de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het verkochte op zich, te weten:

a. het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van installaties en leidingen met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het verkochte en de daarop gestichte of nog te stichten opstal(-len);

b. indien

- geen trottoirs langs het verkochte zullen worden aangelegd of indien - de voorzieningen redelijkerwijs niet op of in de trottoirs kunnen worden aangebracht en tengevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) - voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk - in- casu quo op het verkochte zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen lichtmasten en kabelverdeelkasten met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het verkochte en de daarop gestichte of nog te stichten opstal(-len);

c. het gedogen dat het betreffende nutsbedrijf de voor het sub a en b bepaalde benodigde toegang heeft tot het verkochte.

d. op een strook grond van ongeveer één meter breed langs de openbare weg, waaraan het verkochte grenst, mogen geen bouwwerken worden geplaatst, geen gesloten wegdekken worden aangebracht, noch ontgrondingen worden verricht, of bomen dan wel diepwortelende struiken worden geplant.

Deze bepaling laat onverlet het plaatsen van erfafscheidingen welke aan de vereisten krachtens de Woningwet voldoen.

De bepalingen in artikel 8.2 van deze overeenkomst zijn op deze gedoogplichten van overeenkomstige toepassing.

8.2 Koper verleent - indien door de gemeente of een nutsbedrijf ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen op of in het verkochte leidingen of opstellen moeten worden aangelegd, opgericht, instandgehouden of vervangen, - op eerste verzoek van de gemeente casu quo het nutsbedrijf: a. medewerking aan de vestiging van een opstalrecht ten laste van het verkochte ten behoeve van de gemeente of het nutsbedrijf en b. medewerking aan de vestiging van een erfdienstbaarheid ten laste van het verkochte voor het hebben, houden, inspecteren, onderhouden en vernieuwen van de leidingen cum annexis.

De kosten van de akte van vestiging van dit beperkte recht zijn alsdan ten laste van het betreffende nutsbedrijf.

Deze voorzieningen ten behoeve waarvan de voormelde beperkte rechten worden gevestigd, mogen slechts betrekking hebben op voorzieningen, die onderdeel uitmaken van de distributiefase en niet van de transportfase.

Deze beperkte rechten mogen voorts niet de bestemming verhinderen die koper aan het verkochte als voormeld heeft willen geven noch het gebruik daarvan dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van koper niet is te vergen.

Aan koper wordt op diens verzoek door het betreffende nutsbedrijf een tekening verstrekt, waarop de ligging en de aard van die voorzieningen op het verkochte schetsmatig zijn aangegeven.

Het betreffende nutsbedrijf is verplicht na uitvoering van werkzaamheden aan nutsvoorzieningen, voorzover in het verkochte gelegen, de vóór die uitvoering bestaande toestand zoveel als redelijkerwijs mogelijk is onverwijld te herstellen.

Ingeval koper het verkochte vervreemdt (anders dan aan particulieren en eindbeleggers en eindgebruikers overeenkomstig het beoogde gebruik), dient koper ten behoeve van de gemeente te bedingen, dat de rechtsopvolger van koper met betrekking tot de eigendom van het verkochte de verplichtingen als in deze bepaling vermeld bijwege van kettingsbeding als eigen en rechtstreekse verbintenissen jegens de gemeente op zich neemt en dient dit beding ten behoeve van de gemeente te worden aanvaard.

Artikel 9 - Overmaat/ondermaat

Aan verschil tussen de in deze overeenkomst vermelde en de door de landmeter van het kadaster vastgestelde oppervlakte van het verkochte kunnen partijen geen recht ontlenen.

Artikel 10 - Verrekening zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke belastingen, die met betrekking tot het verkochte van de zakelijk gerechtigde worden geheven, - zoals de onroerende zaakbelasting, rioolbelasting, waterschapslasten - komen ten laste van koper vanaf de dag van levering en dienen door hem op eerste schriftelijk verzoek van verkoper aan verkoper te worden vergoed.

Artikel 11 - Bodem –en asbestonderzoek

11.1 Koper aanvaardt het verkochte in de milieukundige staat waarin deze zich bevindt bij het aangaan van deze overeenkomst. Verkoper heeft het “Verkennd bodemonderzoek Maasboulevard 3 te Maastricht Vml. Landbouwbelang MA190015.012.R01.V1.3 d.d. 1 mei 2020” inzake het verkochte aan koper overhandigd en koper is bekend met de inhoud van dit rapport zonder dat koper hieraan rechten kan ontlenen. Koper dient rekening te houden met de aandachtspunten en indien nodig maatregelen te treffen (als gevolg van het plan) die voortvloeien uit het onderzoek. Eventuele saneringskosten of andere bodem- en/of milieukundige kosten zijn voor rekening en risico van koper.

11.2 Koper wordt na tijdige opgave van datum, tijdstip en onderzoekende instantie door verkoper in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst voor notariële levering voor eigen rekening en risico aanvullend nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysische aspecten van het verkochte uit te (doen) voeren.

Artikel 12 - Archeologie

12.1 Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in de beleidsnota

van de gemeente Maastricht 'Structuurvisie Maastricht 2030' daarvoor in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden.

12.2 Mocht tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet terstond melding worden gemaakt bij de stadsarcheoloog, thans zijnde 5.1.2e ^{5.1.2e} / 5.1.2e. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet koper de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken. Verkoper is niet aansprakelijk voor geleden schade (waaronder verdragsschade) als gevolg van deze werkzaamheden.

Artikel 13 - Duurzaam bouwen

13.1 Koper dient bij de herontwikkeling van het verkochte de wettelijke regelgeving met betrekking tot de methodiek van gasloos en de BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie) toe te passen. Binnen het verkochte wordt hitte-stress beperkt. De herontwikkeling op het verkochte dient bij te dragen aan een versterking van de lokale biodiversiteit op het verkochte. Conform de inschrijving worden door koper de daken van de bestaande gebouwen voorzien van groene pleinen en wordt - indien mogelijk en financieel haalbaar - aquathermie toegepast (Maaswater benut voor het verwarmen en koelen van de gebouwen).

13.2 Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

Artikel 14 - Overdracht rechten en plichten

Overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden is niet toegestaan, behoudens vooraf verkregen schriftelijke toestemming door of namens verkoper.

Artikel 15 - Ingebrekestelling en verzuim

15.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na ingebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om te voldoen aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. Een ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Deze termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

15.2 Wanneer een partij in verzuim is, is deze partij verplicht de schade te vergoeden, die de wederpartij dientengevolge lijdt en kan deze wederpartij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

15.3 Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij voorts ten behoeve van de wederpartij een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren ten bedrage van de bankgarantie of waarborgsom zoals bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast deze boete, voorts recht op aanvullende schadevergoeding.

15.4 De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen: - indien koper in verzuim is: het bedrag van de door koper verschuldigde boete zoals bedoeld in artikel 15.3 aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper casu quo door een bank krachtens een gestelde bankgarantie danwel gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn; - indien verkoper in verzuim is: de door koper gestorte bedragen aan deze terug te betalen.

Artikel 16 - Ontbindende voorwaarden

16.1 Deze overeenkomst is van rechtswege en per onmiddellijke ingang ontbonden indien sprake is van liquidatie, faillissement of surseance van betaling van koper.

16.2 Verkoper kan deze overeenkomst ontbinden indien koper geen ontvankelijk ontwerp ruimtelijk besluit zoals bedoeld in artikel 3.2 van deze overeenkomst bij de gemeente Maastricht heeft ingediend uiterlijk binnen 18 maanden na ondertekening van deze overeenkomst.

16.3 Partijen kunnen deze overeenkomst ontbinden, nadat partijen met elkaar in overleg zijn getreden over de situatie en de gevolgen voor partijen, indien het ruimtelijk besluit zoals bedoeld in artikel 3.2 van deze overeenkomst uiterlijk binnen 24 maanden na ondertekening van deze overeenkomst niet onherroepelijk is

en reparatie niet meer mogelijk is. Koper kan zich enkel beroepen op deze ontbindende voorwaarde indien hij uiterlijk 18 maanden na ondertekening van deze overeenkomst een ontvankelijke ruimtelijk besluit bij de Gemeente Maastricht heeft ingediend.

16.4 Bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van een van de ontbindingsgronden zoals in dit artikel omschreven, zijn partijen niet langer aan elkaar gebonden en heeft geen van de partijen recht op vergoeding van enigerlei schade en kosten, behoudens het bepaalde in artikel 6 en 16.5 van deze overeenkomst.

16.5 Ingeval het verkochte niet binnen 30 maanden na datum van het passeren van de akte van levering gereed is voor de duurzame exploitatie van het beoogde gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst, is verkoper bevoegd- nadat hij koper eerst in de gelegenheid heeft gesteld om aan te tonen dat hem dit verzuim niet kan worden toegerekend - aangezien er sprake is van een situatie van overmacht of een situatie die buiten de invloedssfeer van koper ligt - gedurende vier maanden na het verstrijken van voornoemde termijn bij aangetekend schrijven aan koper te berichten, dat om die reden deze overeenkomst door verkoper geheel voor ontbonden wordt verklaard. De termijn van 30 maanden kan op verzoek van koper verlengd worden met 18 maanden indien op dat moment de bouw voor minimaal zestig procent (60%) gereed is. De gemeente kan (redelijke) voorwaarden verbinden aan de verlenging van deze termijn.

Ingeval verkoper deze overeenkomst overeenkomstig het in dit artikel bepaalde geheel voor ontbonden heeft verklaard, dient hiervan een notariële akte van teruglevering van het verkochte te worden opgemaakt. De koper verleent verkoper onherroepelijk machtiging om deze teruglevering te effectueren met inbegrip van het opstellen en tekenen van alle daartoe benodigde stukken en akten. Deze ontbinding heeft geen terugwerkende kracht. Dat betekent dat voor het passeren van de akte van teruglevering in handen van de betreffende door verkoper aan te wijzen notaris dient te worden voldaan de op dat moment marktconforme koopsom (verminderd met de door koper verschuldigde boete) rekening houdende met eventueel door koper reeds verrichte investeringen in het verkochte. Voor de bepaling van de koopsom zullen partijen in overleg treden.

Indien een van der partijen daarom vraagt zullen beide partijen zich op eigen kosten door een onafhankelijke taxateur van eigen keuze laten bijstaan.

Indien beide taxateurs geen overeenstemming bereiken over de koopsom wijzen zij samen een derde taxateur aan. Bij gebrek aan overeenstemming over de keuze wordt de derde taxateur aangewezen door koper en verkoper.

Indien de drie taxateurs geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de meerwaarde stelt de derde taxateur de meerwaarde vast binnen de grenzen van de beide taxaties. De kosten van de derde taxateur worden door partijen voor gelijke delen gedragen.

De notaris is bevoegd om in mindering van het door hem ontvangen bedrag te brengen:

- a. de kosten van de notariële akte, waarbij op grond van die ontbinding de teruglevering van het verkochte aan verkoper geschiedt;
- b. hetgeen aan de op het verkochte ingeschreven schuldeiser(s) moet worden voldaan, om een teruglevering van het verkochte vrij van hypotheek en beslag te effectueren;
- c. de kosten van doorhaling van de ingeschreven hypotheeken en beslagen. Indien en voorzover uit dien hoofde een negatief bedrag resteert, is koper verplicht dit negatief saldo op eerste vordering van verkoper te voldoen.

Indien bij een voorgenomen vervreemding van het verkochte door koper het beoogde gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van deze overeenkomst niet gereed zou zijn voor de exploitatie, dient ten behoeve van verkoper te worden bedongen dat de rechtsopvolger van koper (anders dan aan particulieren en eindbeleggers en eindgebruikers overeenkomstig het beoogde gebruik waaraan wordt verkocht nadat de bouwwerkzaamheden reeds zijn gestart) met betrekking tot het verkochte dezelfde verplichtingen uit deze overeenkomst als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens verkoper op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van verkoper te worden aanvaard.

Bij niet naleving van de verplichtingen als vermeld in dit artikel is koper van rechtswege in verzuim en verbeurt hij jegens verkoper een zonder ingebrekestelling door het enkel feit van niet-nakoming direct opeisbare boete ten belope van vijftieng procent (25%) van de koopsom zoals bedoeld in artikel 2.1, onverminderd de bevoegdheid van verkoper tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding.

Artikel 17 - Integriteitsclausule

17.1 Op deze overeenkomst is de “Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur gemeente Maastricht” vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 13 december 2016, van toepassing. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. Op grond van deze beleidsregel dient voor de notariële levering van het verkochte een Bibob-toets plaats te vinden. Koper dient hiervoor het bijgevoegde quickscan formulier in te vullen zoals aan deze overeenkomst gevoegd als **Bijlage 5**.

17.2 Verkoper kan deze overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze ontbinden, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. er sprake is van een ernstig of een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

- b. er sprake is van een ernstig gevaar of een mindere mate van gevaar dat in of met het verkochte waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. koper heeft nagelaten de vragen die hem door verkoper c.q. de gemeente Maastricht zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- f. koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

17.3 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

17.4 Verkoper c.q. de gemeente Maastricht kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 18- Onvoorziene omstandigheden

Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen als gevolg waarvan de gehele of gedeeltelijke, dan wel de tijdige uitvoering van deze overeenkomst ernstig in het geding komt of niet mogelijk blijkt, zullen partijen overleg plegen en zo nodig tot aanpassingen komen. Deze aanpassingen dienen de in deze overeenkomst vervatte afspraken en bedoelingen zo dicht mogelijk te benaderen.

Artikel 19 - Geschillen en bevoegde rechter

19.1 Indien een geschil rijst met betrekking tot de uitleg of uitvoering van deze overeenkomst dan wel eventuele hieruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, zijn partijen verplicht met elkaar in overleg te treden en te trachten tot een reële oplossing voor het gerezen geschil te komen.

19.2 Geschillen als hierboven bedoeld waaronder geschillen in kort geding worden uitsluitend aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg.

19.3 Deze overeenkomst en eventuele hieruit voortvloeiende overeenkomsten zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

Artikel 20 - Bijlagen

De in deze overeenkomst genoemde bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: overdrachtstekening LDA-2241, d.d. 07.07.23

Bijlage 2: de inschrijving van koper inclusief ontwerp d.d. 17.03.23

Bijlage 3: akte d.d. 07.11.1999 inzake erfdienstbaarheid parkeren en uitweg + situatietekening

Bijlage 4: bankgarantie

Bijlage 5: Formulier financiering vastgoedtransacties t.b.v. Bibob-quickscan

ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND,

BELVÉDÈRE WIJKONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ B.V.

(Verkoper)

5.1.2e

Maastricht, d.d. 05-10-2023...

ELBEEBEE B.V.

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	7, 12

Aangepast plan Landbouwbelang Maastricht 2025

BEORDELINGSRAPPORT GUNNINGSCRITERIUM KWALITEIT

14 februari 2025

Vooraf

Op 11 mei 2023 gaf de beoordelingscommissie Tender Landbouwbelang een positief oordeel over het winnende plan, ingediend door het team van Vestio/RO-groep, met Tuñón & Albornozy als leidende architecten.

Sindsdien is het oorspronkelijke plan verder uitgewerkt. Daarbij zijn met name qua programma aanzienlijke wijzigingen opgetreden (onder andere door het wegvallen van Toneelschool en Conservatorium).

De beoordelingscommissie is gevraagd om het aangepaste plan opnieuw te beoordelen:

1. Voldoet het nog steeds aan de tendervoorwaarden uit 2022/2023?
2. Stemt het nog steeds overeen met de ambities en kwaliteiten die in het winnende plan uit 2023 besloten lagen?

Het aangepaste plan is op 30 januari 2025 aan de commissie gepresenteerd en diepgaand besproken. Het heeft geleid tot een positief oordeel, dat hieronder wordt gemotiveerd – allereerst integraal op hoofdlijnen, vervolgens aan de hand van de 4 subgunningscriteria uit de Gunningsleidraad (25-02-2022, blz. 29 t/m 31):

- A. Ruimtelijke kwaliteit
- B. Programma
- C. Duurzaamheid
- D. Mobiliteit.

In een aparte notitie doet de beoordelingscommissie nog een aantal aanbevelingen voor de verdere uitwerking van het plan.

Integraal oordeel

De beoordelingscommissie is aangenaam verrast door de gepresenteerde aanpassingen.

1. Het wegvallen van Toneelschool en Conservatorium is op overtuigende wijze ondervangen door opnieuw onderwijs op hoog niveau - te weten de opleiding International Business & Communication - in het plan op te nemen, in combinatie met studentenhuysvesting en voorzieningen in een campus-achtige opzet. Bovendien wordt een cluster Cultuurzalen van 1000 m2 gerealiseerd voor bijvoorbeeld dansgezelschappen.
2. De inbedding van het complex in de omringende openbare ruimte is ten opzichte van het initiële plan aanmerkelijk verbeterd. De routes rondom het gebouw, tussen de Maas en het Bassin zijn uitnodigender geworden. Hoogtepunt is een riante tribune trap bij de gehandhaafde kranen aan de Maas.
3. De integratie van het erfgoed en de nieuwbouwdelen is verbeterd. Oud en nieuw vormen samen een 'casco' (skelet) dat ook in de verre toekomst flexibel ingevuld kan worden. Het publieke karakter van het 'Passageforum' in de gehandhaafde kleiloods is overtuigend verankerd. Op alle strategische plekken is op de begane grond ruimte

voor publieksgerichte functies. De invulling met locatie-gebonden horeca zal het Bassin en omstreken verder verlevendigen.

De commissie is van oordeel dat het aangepaste plan nog steeds en opnieuw een waardevolle aanwinst voor Maastricht vormt. Ruimtelijk en programmatisch vormt het een “trait d’union tussen Maas en Bassin”; de routes door en rondom het gebouw brengen het Sphinxkwartier naar de rivier.

Qua woningbouw vormt het met de studentencampus en de hoogwaardige woningen in de drie ‘torenhuizen’ een bijzondere toevoeging aan de woonmogelijkheden in de stad. De voorzieningen (Cultuurzalen, horeca) kunnen het Sphinxkwartier verder tot bloei brengen.

Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke opbouw van het oorspronkelijke plan is gehandhaafd, maar de inpassing in de omgeving en de indeling zijn verbeterd.

- Het plan blijft in essentie een samengesteld complex met drie verschillende torens op een stedelijke plint, dat subtiel reageert op maat en schaal van de aanliggende omgeving: het Bassin, Sluis 20 en de Maaskade.
- De toegankelijkheid van de publieksgerichte functies is verbeterd, door het vloerniveau van de Passage en de nieuwbouwdelen 1,50 meter omlaag te brengen. De begane grond vloer sluit daardoor vloeiend aan bij de omringende openbare ruimte. Ook is er beter visueel contact met het water van de Maas, in de vorm van een 60 meter lange tribunetrap. Door de aansluiting met een hellingbaan en trappartijen op de Biesenkade kan langs de hele Maas een continue wandelroute richting binnenstad ontstaan.
- De route langs Sluis 20, die Maas en Bassin verbindt, is ruimer vormgegeven. Er liggen nu de entrees van de torenhuizen 2 en 3, van 2 à 3 horecaruimtes en van de cluster Cultuurzalen. Het geeft het Landbouwbelang een eigen gezicht in de richting van Sappi-zuid, waar in gemeentelijke visies voor de toekomst ook een nieuwe voet- en fietsbrug over de rivier is voorzien.
- De inpassing van het nieuwe onderwijsprogramma (International Business & Communication) is verder uitgewerkt dan in het oorspronkelijke plan. Door twee extra patio’s – één in het oude Landbouwbelang, één in het nieuwbouwdeel – komt er meer daglicht tot op de begane grond. Het gebouw wordt daardoor makkelijker indeelbaar. Het heeft een skelet van vloeren en kolommen, dat op vele manieren ingedeeld en gebruikt kan worden, nu en in de (verre) toekomst; voor de huidige functies, maar ook als die op lange termijn zouden veranderen.

Programma

De commissie heeft begrip voor de teleurstelling over het wegvallen van Toneelschool en Conservatorium. Deze onderwijsinstellingen droegen immers bij aan de culturele en internationale uitstraling van het project. De commissie constateert echter ook dat de inpassing van Toneelschool en Conservatorium qua vereiste oppervlaktes en technische randvoorwaarden (akoestiek, geluidsisolatie etc.) in de praktijk buitengewoon complex bleek te zijn. De andere programma’s (horeca, wonen) dreigden erdoor in de verdrukking te raken. De behoefte aan gesloten (geluiddichte) gevels maakten dat ook de uitstraling naar de omgeving onder druk stond.

- Met de faculteit International Business & Communication is een volwaardige onderwijsvoorziening gevonden, met een interessante internationale en interculturele oriëntatie. De gerichtheid op praktijk en bedrijfsleven past bij dit (post)industriële deel van Maastricht. Het “sticky-campus” concept levert een bijdrage aan de avontuurlijke menging van functies in het Sphinx-kwartier.
- Op de meest zichtbare hoekpunten is ruimte voor 4 à 5 publieksgerichte functies, die het voorplein en de routes tussen Bassin en Maas aantrekkelijker maken. De voorgestelde horecafuncties hebben een gebieds-specifiek karakter. Met creatieve combinaties tussen bakkerij en campus-entree, tussen bar, kantine en rooftopbar, tussen café en cultuurzaal, en tussen beergarden en studentenwoningen zijn ze aantrekkelijk voor lokale bewoners, studenten en gebruikers, maar ook voor passanten en bezoekers. Zij ondersteunen de ontmoetingsfunctie van het Sphinx-kwartier.
- Om het wegvallen van de zalen van Toneelschool en Conservatorium te ondervangen, is een nieuwe cluster Cultuurzalen in het plan opgenomen, waarvoor de eigenaar/ontwikkelaar zich garant stelt; niet alleen m.b.t. het eigendom, maar ook als het gaat om verhuur en exploitatie. Met circa 1000 m² zijn de Cultuurzalen geschikt voor dansgezelschappen, maar ook voor andere culturele instellingen in Maastricht. De commissie ziet dit als een betekenisvolle voorinvestering en als een genereus aanbod aan de stad. Onontbeerlijk is wel dat in het business-model van Elbeebie voor de lange termijn een schappelijke huurprijs wordt gegarandeerd die door culturele instellingen op te brengen is.
- In het aangepaste plan worden steekhoudende voorstellen gedaan om het publieke karakter van het Passageforum te garanderen. De toegangen tot de verschillende programma's liggen *aan* en niet *in* het Passageforum; daarmee wordt monopolisering voorkomen. Gezamenlijke programmering (tentoonstellingen, events), beheer en onderhoud worden ondergebracht in een op te richten “Plint B.V.” Het zou goed zijn als ook de gemeente hierin – direct of indirect - enige invloed heeft om de publieke toegankelijkheid te borgen.
- Het woonprogramma is grotendeels hetzelfde gebleven. De campus met studentenwoningen heeft een sterkere eigen sfeer gekregen, die profiteert van de ongepolijste sfeer van het oude Landbouwbelang, met een zichtbare lobby/library onder de karakteristieke silo's. Het is een creatieve vondst om de studentenkamers in de silo's te realiseren.
- De commissie bepleit extra aandacht voor het aspect van gemeenschappelijkheid of 'togetherness', zoals de groene dakterrassen en andere niet-commerciële, collectieve ruimtes; met bijvoorbeeld – liefst op iedere verdieping – een gemeenschappelijke huiskamer en keuken voor de studenten.
- Voor de dakterrassen en het uitzichtspunt in de hijskranen aan de Maas wordt een met de Plint B.V. vergelijkbare beheersvorm aanbevolen.

Voor de haalbaarheid en realiseerbaarheid van de programma's is een solide koopovereenkomst tussen Elbeebie en IB&C Hogeschool Zuyd essentieel.

De commissie heeft begrip voor het feit dat voor andere functies, die pas in 2029 gaan functioneren nog geen harde contracten kunnen worden overgelegd.

Het belangrijkste is dat het gebouw als casco de juiste functies mogelijk maakt op de juiste plek. Het past bij de werkwijze die is beschreven in “Het Antwoord van de Sphinx”: voorinvesteren in mogelijkheden, kansen grijpen op het juiste moment.

Duurzaamheid

Op het vlak van duurzaamheid is er ten opzichte van het oorspronkelijke plan niet veel veranderd. Zoals in de oorspronkelijke beoordeling al is geconstateerd, levert het handhaven en hergebruiken van het bestaande Landbouwbelaag een essentiële meerwaarde.

- Respect voor de cultuur en identiteit van de plek schraagt de culturele duurzaamheid; de sociale duurzaamheid berust op een goede menging van functies. De ruimtelijke duurzaamheid is verbeterd door de verdere uitwerking van het ‘flexibele casco’.
- Voor de technische duurzaamheid is de beoogde aquathermie met hulp van water uit de Maas niet realiseerbaar gebleken. Het wordt vervangen door een flexibel systeem van lucht/water warmte-pompen dat t.z.t. kan overschakelen naar restwarmte van Sappi.
- Voor de vergroening van de buitenruimte zijn de eerste voorstellen gedaan, met een onderscheid in drie sferen: (1) een stedelijk voorplein aan de kant van het Bassin, (2) de romantische Sluis 20, en (3) de industriële Maaskade. Dit is een dankbaar uitgangspunt, dat in de verdere uitwerking van het plan nog om verdieping vraagt.

Mobiliteit

In het oorspronkelijke plan werden voor mobiliteit intenties geformuleerd, die nu in overleg met de gemeente voldoende zijn uitgewerkt.

- De ondergrondse parkeergarage heeft nu voldoende omvang en is overzichtelijker geworden
- Er zijn ruime en goed vindbare (ondergrondse) fietsenstallingen voor bewoners, studenten en bezoekers in het plan opgenomen
- Toegangen en voorrijmogelijkheden kunnen adequaat worden ingepast bij de voorziene herinrichting van de Maasboulevard (in het kader van de doortrekking via Sappi-zuid)

Nawoord

Samenvattend concludeert de commissie:

1. Het aangepaste plan voldoet nog steeds aan de tendervoorwaarden uit 2022/2023, zoals die in de dialoofase zijn uitgekristalliseerd. De bieding (18 mio) is gelijk gebleven.
2. Het aangepaste plan stemt voldoende overeen met de ambities en kwaliteiten van het in 2023 winnende plan.

De commissie spreekt haar waardering uit voor de vasthoudendheid en kwalitatieve inzet waarmee het ontwikkelteam het complexe en turbulente proces van de afgelopen 2 jaar tegemoet is getreden, en voor de zorgvuldigheid waarmee dit vanuit ambtelijke zijde is begeleid. Onvoorziene tegenvallers zijn aangegrepen om het oorspronkelijke plan verder uit te werken en te verbeteren. De keuze voor een zeer hoogwaardig architectenteam heeft zich hierbij uitbetaald.

De beoordelingscommissie is van oordeel dat het aangepaste ontwerp een stevige basis biedt voor de uitwerking tot Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp. Deze nieuwe stappen zullen te zijner tijd zoals afgesproken opnieuw door de commissie beoordeeld worden. Er zullen zich ongetwijfeld nog onverwachte punten van nadere afstemming tussen ontwikkelaar en gemeente aandienen. De commissie adviseert om daarbij vanaf nu de oorspronkelijk beoogde aanpak (met stuurgroep, coördinatiecel en diverse projectgroepen) te gaan effectueren. Het zal van beide zijden de nodige tijd en inzet vergen. De beoordelingscommissie is gaarne bereid ook in tussenfases gemeente en ontwikkelteam terzijde te staan met vakmatig advies en dialoog.

Maastricht heeft met dit project een unieke kans om het Sphinxkwartier met de Maas te verbinden. Het heeft alles in zich om op korte en lange termijn van grote betekenis te zijn voor de stad, zowel ruimtelijk als programmatisch. Het is een uitdaging om in onzekere tijden een project van deze omvang en met deze ambities van de grond te krijgen. Realisatie is voorzien in 2029. Er staat een duidelijke stip aan de horizon. Het vraagt van alle partijen vasthoudendheid, durf en doorzettingsvermogen om dit project te laten slagen. Maar als dat straks gebeurt, heeft de stad zichzelf een grote dienst bewezen.

14 februari 2025

De beoordelingscommissie

Prof.em.ir. Frits Palmboom

Ir. Ninke Happel

Ir. Renaud Haerlingen

Edwin Oostmeyer