

Heerlen



Collegevoorstel b&w

Datum,
13 december 2011

Auteur:
DAMOISEAUX, K

afdeling:
36.03.0
BEDRIJFSVOERING
STADSPLANNING

telefoonnummer:
(045) 56 04 683

mede-auteur(s):

Registratienummer:
2011/66096

Openbaar
[Jane](#)

ambtelijke routing	d.d.	akk.	opm.	Opmerk. secr./portefeuillehouder
<input checked="" type="checkbox"/> afdelingshoofd/dir.				
<input checked="" type="checkbox"/> directeur Schipperheijn				

bestuurlijke routing	d.d.	akk.	bespr.
<input checked="" type="checkbox"/> secretaris			
<input type="checkbox"/> burgemeester			
<input type="checkbox"/> weth. Aarts			
<input type="checkbox"/> weth. Braeken			
<input type="checkbox"/> weth. Gillissen			
<input checked="" type="checkbox"/> weth. de Wit			
<input type="checkbox"/> weth. van Zutphen			

<input checked="" type="checkbox"/> begrotingswijziging: nee	Indien begr. wijz. ja: nvt
<input type="checkbox"/> protocol actieve informatieplicht	<input type="checkbox"/> persbericht
<input checked="" type="checkbox"/> uit. dat. b&w 20-12-2011	Motivering uiterste datum: de uitwerkingsovereenkomst dient getekend te zijn voordat het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de raad op 10-01-2012; de overeenkomst over de Plaat dient getekend te zijn voor de gunning.

onderwerp

Uitwerkingsovereenkomst en overeenkomst Plaat Maankwartier

voorstel en besluit:

1. De bijgevoegde Uitwerkingsovereenkomst (UO) Maankwartier aan te gaan met Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en NS Poort Ontwikkeling BV als nadere uitwerking van de reeds gesloten Ontwikkelings- en Realiseringsovereenkomst (ORO) met - globaal - de volgende uitgangspunten voor de gemeente:
 - de gemeente wordt eigenaar van de plaat die in opdracht van de gemeente over het spoor wordt gebouwd d.m.v. een opstalrecht;
 - de betaalmomenten van de exploitatiebijdrage (min. €11 mln., prijspeil 1 juli 2010) van Weller aan de gemeente zijn gekoppeld aan de leveringsmomenten van de grond, zijnde:
 - o 59,3% voor Noord, uiterlijk 1 april 2012
 - o 9,3 % voor de plaat, uiterlijk 1 januari 2014
 - o 31,7% voor Zuid, uiterlijk 1 januari 2014;
 - er moet een tijdelijk station komen met bijbehorende tijdelijke voorzieningen gedurende de uitvoering voor rekening en risico van de gemeente;
 - er is duidelijk vastgelegd wie voor welk onderdeel verantwoordelijk is op het gebied van ontwerp, aanleg, beheer en geld;

- er is een terugdraaimechanisme ingebouwd waarbij de gemeente of de exploitatiebijdrage (deels) heeft ontvangen en/of (deels) de grondpositie rond het spoor heeft en met NS afstemt over de verdere ontwikkeling van het stationsgebied.
2. De bijgevoegde overeenkomst over de Plaat aan te gaan met Prorail BV als uitwerking van de verplichting voor de gemeente voor de ontwikkeling en realisering van de Plaat uit de ORO alsmede de daarop gebaseerde UO met - globaal - de volgende uitgangspunten:
- de Plaat zal na voltooiing in eigendom en beheer zijn van de gemeente;
 - de Plaat zal door Prorail voor rekening van de gemeente constructief worden onderhouden;
 - het beheer en dagelijks onderhoud van de op de Plaat te realiseren transferfunctie van het station (zijnde de stationshal, trappen, liften en perrons) wordt uitgevoerd door Prorail. De hogere kosten ten opzichte van de huidige situatie komen voor rekening van de gemeente;
 - het beheer en dagelijks onderhoud van het tijdelijk station (zijnde de stationshal, trappen, loopbruggen en perrons) en de tijdelijke fietsenstalling wordt uitgevoerd door Prorail. Deze kosten zijn opgenomen in het contract van Prorail met de aannemer die het tijdelijk station aanlegt;
 - de gemeente zal zorgdragen voor het beschikbaar stellen van een cascoruimte voor de definitieve fietsenstalling met een capaciteit van 350 fietsen.
3. Wethouder de Wit te mandateren om (eventuele) "marginale" wijzigingen in de UO door te voeren.

voorstel en besluit burgemeester:

1. Wethouder de Wit te machtigen om de UO en de overeenkomst over de Plaat te ondertekenen (bevoegdheid burgemeester)

Onderwerp

Uitwerkingsovereenkomst en overeenkomst Plaat Maankwartier

Inleiding/aanleiding

Op 23 februari 2010 hebben de gemeente, Weller Vastgoedontwikkeling BV en NS Poort Ontwikkeling BV de Ontwikkelings- en Realiseringsovereenkomst (ORO) gesloten. Hierin hebben de drie partijen zich verbonden om onder voorwaarden c.q. binnen de financiële bandbreedtes te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het Maankwartier. Ten tijde van de ondertekening van de ORO bestonden er nog diverse onduidelijkheden, waarvan in de ORO is vastgelegd dat gedurende het project een Uitwerkingsovereenkomst (UO) wordt opgesteld, waarin de (realisatie)verplichtingen uit de ORO op detailniveau zouden worden verifiërend. De UO (versie 9) is momenteel van een dusdanige vorm dat de 3 partijen in het samenwerkingsverband overeenstemming hebben over de inhoud.

Elke partij legt de UO voor interne besluitvorming in de maand december voor. Indien iedere partij akkoord is, wordt de UO op 9 januari getekend. Een ondertekende UO is nodig om een raadsbesluit te kunnen nemen over het bestemmingsplan op 10 januari 2012.

Dit heeft er mee te maken dat de gemeente conform Wro verplicht is haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen, indien sprake is van een bouwplan (art. 6.2.1. Bro) en voor goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijvoorbeeld bestemmingsplan) nodig is. Dit is bij Maankwartier het geval. Als gemeente zijn wij bij Maankwartier verplicht om de kosten op Weller te verhalen. Dit is in de reeds gesloten ORO en de nu voorliggende UO geregeld. Samen vormen deze twee overeenkomsten een zogenaamde anterieure overeenkomst. Met een ondertekende UO is het kostenverhaal anderszins verzekerd; een basis die nodig is om een besluit over het bestemmingsplan te kunnen nemen.

Daarnaast dient Weller nog voor een aantal onderdelen van het Maankwartier een contract te hebben met een eindbelegger om daarmee toestemming te krijgen van het ministerie voor het mogen realiseren van het Maankwartier. Als Weller deze toestemming niet tijdig heeft, kan Weller de UO niet vóór 10 januari tekenen. Als dit het geval is, zal de raad worden gevraagd om het stuk niet op de agenda te behandelen van 10 januari 2012.

Vanuit de ORO heeft de gemeente de verplichting om de Plaat te ontwikkelen en te realiseren. Vanwege de taken en bevoegdheden van Prorail, zullen zij namens de gemeente optreden als opdrachtgever voor de Plaat.

Het is gepast en wenselijk om Wethouder de Wit als portefeuillehouder en deelnemer van het Bestuurlijk Overleg Maankwartier beide overeenkomsten te laten tekenen.

Kader

Het project Maankwartier valt binnen het programma's ruimtelijk ontwikkeling en economie.

Kernthema

Fysieke leefomgeving, Maankwartier

Bevoegdheid

Op grond van de gemeentewet artikel 160 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het aangaan van (privaatrechtelijke) overeenkomsten. Beide overeenkomsten zullen na het collegebesluit ter kennisname aan de raad worden voorgelegd.

Op basis van artikel 171 van de gemeentewet is de burgemeester bevoegd de wethouder te machtigen.

Voorstel

1. De bijgevoegde Uitwerkingsovereenkomst (UO) Maankwartier aan te gaan met Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en NS Poort Ontwikkeling BV als nadere uitwerking van de reeds gesloten Ontwikkelings- en Realiseringsovereenkomst (ORO) met - globaal - de volgende uitgangspunten voor de gemeente:
 - de gemeente wordt eigenaar van de plaat die in opdracht van de gemeente over het spoor wordt gebouwd d.m.v. een opstalrecht;
 - de betaalmomenten van de exploitatiebijdrage (min. €11 mln., prijspeil 1 juli 2010) van Weller aan de gemeente zijn gekoppeld aan de leveringsmomenten van de grond, zijnde:
 - o 59,3% voor Noord, uiterlijk 1 april 2012
 - o 9,3 % voor de plaat, uiterlijk 1 januari 2014
 - o 31,7% voor Zuid, uiterlijk 1 januari 2014;
 - er moet een tijdelijk station komen met bijbehorende tijdelijke voorzieningen gedurende de uitvoering voor rekening en risico van de gemeente;
 - er is duidelijk vastgelegd wie voor welk onderdeel verantwoordelijk is op het gebied van ontwerp, aanleg, beheer en geld;
 - er is een terugdraaimechanisme ingebouwd waarbij de gemeente of de exploitatiebijdrage (deels) heeft ontvangen en/of (deels) de grondpositie rond het spoor heeft en met NS afstemt over de verdere ontwikkeling van het stationsgebied.

2. De bijgevoegde overeenkomst over de Plaat aan te gaan met Prorail BV als uitwerking van de verplichting voor de gemeente voor de ontwikkeling en realisering van de Plaat uit de ORO alsmede de daarop gebaseerde UO met - globaal - de volgende uitgangspunten:
 - de Plaat zal na voltooiing in eigendom en beheer zijn van de gemeente;
 - de Plaat zal door Prorail voor rekening van de gemeente constructief worden onderhouden;
 - het beheer en dagelijks onderhoud van de op de Plaat te realiseren transferfunctie van het station (zijnde de stationshal, trappen, liften en perrons) wordt uitgevoerd door Prorail. De hogere kosten ten opzichte van de huidige situatie komen voor rekening van de gemeente;
 - het beheer en dagelijks onderhoud van het tijdelijk station (zijnde de stationshal, trappen, loopbruggen en perrons) en de tijdelijke fietsenstalling wordt uitgevoerd door Prorail. Deze kosten zijn opgenomen in het contract van Prorail met de aannemer die het tijdelijk station aanlegt;
 - de gemeente zal zorgdragen voor het beschikbaar stellen van een cascoruimte voor de definitieve fietsenstalling met een capaciteit van 350 fietsen.

3. Wethouder de Wit te mandateren om (eventuele) "marginale" wijzigingen in de UO door te voeren.

Voorstel burgemeester:

1. Wethouder de Wit te machtigen om de UO en de overeenkomst over de Plaat te ondertekenen (bevoegdheid burgemeester)

Argumenten

1.1 De afspraken uit de UO liggen in het verlengde van de eerder vastgestelde afspraken uit de ORO van 23 februari 2010.

In de ORO zijn de basisafspraken voor de ontwikkeling en realisatie van het Maankwartier reeds vastgelegd. De UO is een nadere uitwerking van deze afspraken. De UO voldoet daarmee aan de programmatische kaders zoals eerder vastgesteld door de gemeenteraad. De eigen bijdrage van de gemeente blijft daarbij binnen het gemaximeerde bedrag. Tevens voldoet de bijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeente aan de eerder gestelde randvoorwaarde. Weliswaar vindt deze betaling op andere, maar vaste momenten plaats.

1.2. De gemeente heeft de zekerheid van het geld (de exploitatiebijdrage) of de grondpositie (grondwaarde).

Meteen in de beginfase (uiterlijk 1 maart 2012 voor Noord, 13 januari 2012 voor de Plaat en 1 april 2012 voor Zuid) levert NS de gronden/zakelijke rechten aan de gemeente. De gemeente levert de gronden op een later moment door aan Weller (uiterlijk 1 april 2012 voor Noord en uiterlijk 1 januari 2014 voor de Plaat en Zuid). Bij de doorlevering naar Weller betaalt Weller aan de gemeente de exploitatiebijdrage (59,3% voor Noord, 9,3% voor de Plaat en 31,3% voor Zuid). De gemeente ontvangt in een vroeg stadium (uiterlijk 1 april 2012) al bijna 60% van de totale exploitatiebijdrage.

Mocht Weller zich beroepen op een ontbindende voorwaarde dan levert Weller de gronden terug aan de gemeente. De gemeente levert in die situatie niet terug aan NS, maar gaat vervolgens met NS in overleg over de alsdan ontstane situatie en de verdere ontwikkeling van de stationsomgeving.

De grondtransacties zijn fiscaal getoetst door alle partijen en reeds door de fiscus schriftelijk akkoord bevonden.

1.3 De noodzaak van het tijdelijk station met bijbehorende voorzieningen is voldoende inhoudelijk beargumenteerd.

Bij nadere uitwerking blijkt een tijdelijk station met bijbehorende voorzieningen toch noodzakelijk, dit voor rekening en risico van de gemeente. Ten tijde van de ORO was het uitgangspunt dat dit niet nodig zou zijn. Ondanks het extra risico/verantwoordelijkheid voor de gemeente zijn er voldoende inhoudelijke argumenten om dit te doen. Voor de gemeente is hierbij van belang de bereikbaarheid van het centrum voor bus- en treinreizigers en het in stand blijven van een interwijkverbinding. Vanwege de bereikbaarheid van het centrum wordt het ontwerp van het tijdelijk station met bijbehorende voorzieningen in overleg met de gemeente opgesteld.

2.1 De afspraken uit de overeenkomst van de Plaat zijn een afgeleide van de afspraken uit de ORO alsmede de daarop gebaseerde UO.

De gemeente is in het kader van Maankwartier verplicht om de Plaat te ontwikkelen en te realiseren.

2.2 Omdat Prorail verantwoordelijk is voor de veilige berijdbaarheid, betrouwbaarheid en beschikbaarheid van de (hoofd)spoorweginfrastructuur, treedt Prorail uit dien hoofde op als opdrachtgever voor de ontwikkeling en realisatie van de Plaat.

3.1 De bijgevoegde UO is mogelijk nog niet helemaal definitief.

Inhoudelijk hebben partijen overeenstemming over de UO. Tekstueel kan het voorkomen dat er op verzoek van partijen nog enkele aanpassingen worden gedaan. Dit zijn echter geen marginale wijzigingen; alleen tekstuele, kleine aanpassingen (puntjes op de "i"). Deze eventuele aanpassingen zullen worden doorgevoerd om tot een uiteindelijke definitieve versie te komen die op 9 januari getekend wordt.

Tegenargumenten

1.1 Ten opzichte van de ORO brengt de UO een extra risico met zich mee, zijnde de verantwoordelijkheid voor het tijdelijk station met bijbehorende tijdelijke voorzieningen.

In de ORO was het uitgangspunt dat er geen tijdelijk station en geen tijdelijke perronontsluiting noodzakelijk zou zijn. Het huidige station zou blijven functioneren. In de ORO is de verantwoordelijkheid bij de gemeente gelegd om zorg te dragen voor een zodanige afstemming van bouwstroomeenheden dat het huidige stationsgebouw en de tunnel kunnen blijven functioneren. Bij een nadere uitwerking is dit niet mogelijk gebleken. Een tijdelijk station met bijbehorende tijdelijke voorzieningen is een noodzaak, dit voor rekening en risico van de gemeente. De extra kosten voor deze tijdelijke voorzieningen (die nu zijn voorzien) passen binnen de begroting van het Maankwartier. Als gemeente geven wij in de UO de garantie af dat er tijdens de uitvoering altijd een goed functionerend tijdelijk station is, naar wens van NS en Prorail. Deze verantwoordelijkheid hadden wij bij de ORO niet. Dit brengt een extra "zorg" met zich mee, die constant gemonitord dient te worden.

Het financieel voordeel dat hierdoor voor Weller ontstaat vanwege het aaneengesloten bouwproces, is verrekend in de projectbegroting die een bijlage vormt bij de UO.

Kosten en dekking

De gemeenteraad heeft in september 2009 reeds ingestemd met de grondexploitatie. Deze is verder ongewijzigd gebleven. Daarmee is de financiële situatie voor de gemeente niet gewijzigd. De eigen bijdrage van de gemeente blijft binnen het gemaximeerde bedrag.

In de ORO is de exploitatiebijdrage (min. €11 mln., prijspeil 1 juli 2010) die de ontwikkelaar (Weller) aan de gemeente moet betalen reeds vastgelegd. Deze is in de UO niet gewijzigd. In de UO zijn de betaalmomenten nader vastgelegd in 3 momenten die gekoppeld zijn aan uiterlijke data. Dit is niet meer zoals in de ORO gekoppeld aan een bruikbare bouwvergunning. Na ondertekening van de UO is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd. Daarmee is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Beide overeenkomsten zullen ter kennisname aan de raad worden voorgelegd. Dit mede ter voorbereiding op het raadsbesluit over het bestemmingsplan op 10 januari 2012, waarvoor de UO als basis dient.

De overeenkomsten zullen op 9 januari 2012 getekend worden. Dan is er tevens een persmoment.

Evaluatie

n.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

- 20 december 2011: UO en overeenkomst Plaat ter besluitvorming in college;
- 8 januari 2012: uiterlijke datum voor interne besluitvorming over UO Weller en NS. Op dat moment moet er ook toestemming zijn van het ministerie;
- 9 januari 2012: ondertekening UO en overeenkomst Plaat (persmoment);
- 10 januari 2012: bestemmingsplan ter besluitvorming in raad;
- na 10 januari 2012: definitieve gunning Plaat.

Bijlagen meegezonden

1. Uitwerkingsovereenkomst Maankwartier inclusief bijbehorende bijlagen
2. Overeenkomst Plaat inclusief bijbehorende bijlagen

Bijlagen ter inzage

n.v.t.