



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
vastgoed, ruimte
B. Er is wel overeenstemming: ja
C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder van Grootheest

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)
(Anterieure) exploitatieovereenkomst De Ridder

1. Aanleiding.

Op 31 maart 2015 heeft het College ingestemd met het aangaan van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar inzake een schetsplan dat voorziet in de transformatie van de voormalige brouwerij De Ridder tot een woongebied, gecombineerd met horeca- en detailhandelsfuncties, waarbij Rijks- en gemeentelijke monumenten worden gehandhaafd en niet-monumentale bebouwing wordt gesloopt. In deze ondertekende intentieovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de onderzoekswerkzaamheden voor het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de door de ontwikkelaar gewenste ontwikkeling alsook het verhaal van de daarmee door de gemeente te maken kosten. Indien door partijen positief wordt besloten op de verdere ontwikkeling van het plan, zullen partijen daarna een (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten. Daarin worden de afspraken vastgelegd over het gemeentelijke kostenverhaal en de verdere uitwerking van het bouwplan. Inmiddels hebben partijen positief besloten op de haalbaarheid van het plan. In vervolg op de intentieovereenkomst ligt nu de (anterieure) exploitatieovereenkomst ter vaststelling voor.

Het plan heeft betrekking op:

- Bebouwing direct gelegen aan Wycker Pastoorstraat en Oeverwal:
 - Renovatie 2 bestaande appartementen aan de Wycker Pastoorstraat ("Borstelpoort"), renovatie "Villa Aubel" (Oeverwal 3) tot 1 grondgebonden woning in topsegment en renovatie dienstwoning (Oeverwal 4) in topsegment;
 - poortgebouw (Oeverwal 7, 8 en 9) begane grond in horeca categorie 1 ter grootte van 100 m2 en/of detailhandel van circa 100 m2 en op verdiepingen 10 studentenappartementen > 50 m2 per eenheid;
 - renovatie 3 grondgebonden woningen (Oeverwal 10, 11 en 12). In pand Oeverwal 12 op begane grond mogelijk horeca categorie 1;
- Bebouwing gelegen aan het binnenhof:
 - aan binnenhof is ter plaatse van "Brouwtoren" horeca categorie 2 en 1 appartement in topsegment voorzien middels renovatie;
 - aan binnenhof zijn ter plaatse van de "Koeltoren" 3 appartementen in topsegment voorzien middels renovatie;
 - tussen "Brouwtoren en Koeltoren" is 1 nieuwe grondgebonden woning voorzien;
 - niet-monumentale bebouwing wordt gesloopt;Het binnenhof krijgt een beperkte semi-openbare (publieks)functie; het binnenhof zal op gezette tijden ook toegankelijk zijn voor passanten. Ook zal de "Brouwtoren" van een museumfunctie worden voorzien.
- Parkeren / ontsluiting:



- het schetsplan gaat uit van 13 of 14 parkeerplaatsen op eigen terrein binnen het voorlopige exploitatiegebied;
- aan de Wycker Pastoorstraat en Wycker Heidenstraat en Oeverwal zijn entreepoorten voorzien waarbij de entreepoort Oeverwal als hoofdontsluiting dient.

Alle te realiseren woningen in het exploitatiegebied dienen te voldoen aan het raadsstuk stedelijke programmering: programma wonen 2010-2019 onderdeel topsegment. Voor een woning in het topsegment zoals in het plan omschreven dient sprake te zijn van woningen bestemd voor de prijscategorie > € 400.000,- v.o.n. (koop-gestapeld) of > € 500.000,- v.o.n. (koop-grondgebonden). Indien de woningen worden verhuurd geldt voor gestapelde woningen een gemiddelde huurprijs van €1.300,- per maand, met een minimum van € 1.040,- per maand, en voor grondgebonden woningen een gemiddelde huurprijs hoger dan € 2.000,- met een minimum van € 1.600,- per maand.

Het exploitatiegebied wordt aan de westzijde begrensd door de Oeverwal, aan de noordzijde door de achterzijde van de percelen aan de Wycker Pastoorstraat, aan de oostzijde door de achterzijden van de percelen aan de Rechtstraat en aan de zuidzijde door de Wycker Heidenstraat en is bekend als de voormalige brouwerij De Ridder en bekend onder de kadastrale nummers gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7192, 6724, 6725 en 7713. De panden aan de Oeverwal 7, 8, 10 t/m 12 zijn (en blijven) in eigendom van Bunkerisland BV te Geulle welke bekend is met en geen bezwaar heeft tegen de beoogde ontwikkeling van het plan. Hierover is in de akte van levering tussen de ontwikkelaar en Bunkerisland BV d.d. 15 juli 2014 een bepaling opgenomen die als bijlage bij de (anterieure) exploitatieovereenkomst is gevoegd. Het resterende exploitatiegebied is in eigendom van de ontwikkelaar.

Het plan past voor een gedeelte niet binnen het vastgestelde bestemmingsplan Centrum waardoor voor de realisering van het plan een (postzegel)bestemmingsplan vereist is. De renovatie van de 2 appartementen aan de Wycker Pastoorstraat en de Oeverwal 10 t/m 12 maken geen deel uit van het bestemmingsplan De Ridder, aangezien deze ontwikkeling in het vigerende bestemmingsplan Centrum reeds mogelijk is. De (anterieure) exploitatieovereenkomst ziet niet op de voornoemde panden die reeds binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn.

2. Relatie met bestaand beleid.

- Collegebesluit Planontwikkeling De Ridder te Wyck d.d. 06.11.14 (2014-42062);
- Randvoorwaardenbrief De Ridder gericht aan de ontwikkelaar d.d. 06.11.14 (2014-42062);
- Collegebesluit Intentieovereenkomst De Ridder d.d. 31.03.15 (2015.11453);
- Bestemmingsplan Centrum vastgesteld d.d. 21.05.13;
- Welstandsnota Maastricht 2004;
- Raadsbesluit stedelijke programmering: programma wonen 2010-2019 Lokale woonagenda Maastricht 2012;
- Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg 2013;
- Horecanota 2008;
- Beleidsnota parkeren 2008.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Zie paragraaf 1, 2, 11 en 12.



4. Duurzaamheid en gezondheid.

De ontwikkelaar neemt de inspanningsverplichting op zich bij de ontwikkeling en realisatie van het plan de methodiek van Breeam (instrument om integraal de duurzaamheid van nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen, gebieden en slooprojecten te meten en te beoordelen) toe te passen. Het ambitieniveau van de ontwikkelaar is over alle milieuthema's een gemiddelde score van "goed". 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.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing. Er vindt met deze planontwikkeling geen toevoeging van het areaal openbare ruimte plaats die aan de gemeente in eigendom en voor beheer en onderhoud wordt overgedragen.

9. Financiën

Plankosten

De exploitatiekosten als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening bestaat uit werkzaamheden verricht door het gemeentelijk apparaat. Deze werkzaamheden zijn gespecificeerd in de plankostenscan die als bijlage is gevoegd aan de (anterieure) exploitatieovereenkomst. De exploitatiebijdrage bedraagt in totaal € 19.897,- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 10.866,- betaald is conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst d.d. 12 maart 2015 resp. 1 april 2015, waardoor een resterend bedrag van € 9.031,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is. Dit bedrag is niet met omzetbelasting belast. De datum waarop de exploitatiebijdrage verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen deze overeenkomst getekend hebben. Op of kort na die datum legt de gemeente aan de ontwikkelaar een factuur ter hoogte van de exploitatiebijdrage voor, welke factuur de ontwikkelaar binnen 30 dagen na verzending zal betalen. Bij niet-tijdige betaling zal de ontwikkelaar met ingang van de dag waarop de betalingstermijn verstrijkt de wettelijke handelsrente verschuldigd zijn over het nog niet betaalde (deel van het) bedrag.

Planschade

De ontwikkelaar heeft een planschaderisico quickscan laten uitvoeren (die gecontroleerd is door de gemeente). Daaruit is gebleken dat als gevolg van de voorgenomen planologische wijzigingen er ten aanzien van de beoordeelde schadegevoelige objecten geen voor vergoeding in aanmerking



komende planschade te verwachten valt die het forfaitaire eigen risico zal overschrijden. Indien toch sprake is van planschade dan verbindt de ontwikkelaar zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade.

Compensatie parkeerfonds

Op basis van de parkeernormen van de gemeente zijn voor de woonfuncties afgerond 14 parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor vier van de 14 parkeerplaatsen is in het exploitatiegebied onvoldoende ruimte beschikbaar. De ontwikkelaar dient deze parkeerplaatsen ófwel particulier elders in de omgeving te huren ófwel middels een afdracht aan het parkeerfonds te compenseren. De ontwikkelaar heeft er voor gekozen de 4 parkeerplaatsen te compenseren middels een afdracht aan het parkeerfonds bij verlening van de omgevingsvergunning. Voor de horeca-, detailhandel- en museumfunctie is voldoende parkeergelegenheid aanwezig binnen 150 meter van het exploitatiegebied in de vorm van betaald parkeren.

Bankgarantie

Bij niet-nakoming van de verplichtingen uit de (anterieure) exploitatie-overeenkomst verbeurt de ontwikkelaar een boete van € 10.000,- onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van deze overeenkomst danwel schadevergoeding te vorderen. Voor voornoemd bedrag heeft de ontwikkelaar een bankgarantie afgegeven.

10. Voorstel.

1. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst;
2. wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

11. Vervolg / Planning.

De gemeente toetst het in opdracht van de ontwikkelaar opgestelde ontwerpbestemmingsplan De Ridder en zal zich ertoe inspannen om te komen tot vaststelling van het bestemmingsplan De Ridder en verlening van de voor de planrealisatie benodigde omgevingsvergunning. Een en ander met inachtneming van de publiekrechtelijke positie van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan De Ridder wordt pas ter visie gelegd nadat de (anterieure) exploitatieovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Indien het bestemmingsplan De Ridder danwel de omgevingsvergunning niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd respectievelijk niet wordt verleend kan de gemeente hier nimmer door de ontwikkelaar aansprakelijk voor worden gesteld.

De ontwikkelaar zal voor haar rekening en risico zorg dragen voor de realisatie van het plan conform het bestemmingsplan De Ridder.

Partijen streven de volgende globale planning na:

- Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan na ondertekening van de overeenkomst door beide partijen: 2^e kwartaal 2015
- Vaststellen ontwerpbestemmingsplan: 3^e kwartaal 2015 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Verlenen omgevingsvergunning: 1^e kwartaal 2016
- Start bouwwerkzaamheden door de ontwikkelaar: januari 2016
- Oplevering plan door de ontwikkelaar: december 2017.