



Samenvatting

Het College heeft een intentieovereenkomst gesloten met Woningstichting Servatius voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Widelanken in de buurt Malpertuis te Maastricht. Deze herontwikkeling houdt met name in de sloop van de bestaande woningen en appartementen, nieuwbouw van woningen en appartementen en de herinrichting van de openbare ruimte. In de intentieovereenkomst staan de voorwaarden waaronder de gemeente meewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek van Servatius voor de gewenste herontwikkeling en de kosten die hiermee gemoeid zijn voor de gemeente. Als Servatius en de gemeente besluiten om het initiatief verder te ontwikkelen, dan sluiten de partijen een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de afspraken over de kosten van de gemeente, de verdere uitwerking van het bouwplan en de mogelijke grondruil om het initiatief mogelijk te maken.

Beslispunten

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

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 12 september 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Servatius (hierna te noemen "de ontwikkelaar") heeft een initiatief ingediend voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Widelanken in de buurt Malpertuis te Maastricht.

Deze herontwikkeling (sloop en vervangende nieuwbouw) maakt onderdeel uit van het Wijkontwikkelingsplan Caberg / Malpertuis. Ook is de herontwikkeling opgenomen in de nieuwe afspraken uit 2016 tussen de gemeente en de woningcorporaties waarin is opgenomen dat Servatius de herontwikkeling realiseert en hierbij uitgaat van een verdund woonprogramma.

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van de Widelanken fase 1 (tot aan Cantecleerstraat), bestaande uit:

- fase 1A: sloop van de appartementen aan de Crieckenput en nieuwbouw van 80 sociale (daeb) huur appartementen (gemiddeld circa 70 m2 GBO) in vijf bouwlagen inclusief de aanleg van een parkeerplaats gelegen aan de Crieckenput;
- fase 1B: sloop van de woningen gelegen aan de Widelanken en nieuwbouw van 22 grondgebonden koopwoningen (niet-daeb) (gemiddeld circa 110 m2 GBO);
- de (her)inrichting van de openbare ruimte.

De intentieovereenkomst voor voornoemd initiatief tussen de gemeente en de ontwikkelaar ligt nu ter vaststelling voor. In deze overeenkomst staan de voorwaarden over de gemeentelijke kostenvergoeding en waaronder de gemeente meewerkt aan de onderzoekswerkzaamheden voor het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief. Als de partijen besluiten om het plan verder te ontwikkelen sluiten de partijen een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de afspraken over de kosten van de gemeente, de verdere uitwerking van het bouwplan en de mogelijke grondruil.

De ontwikkelaar is eigenaar van de gronden binnen het exploitatiegebied met uitzondering van de bestaande openbare ruimte welke in eigendom is van de gemeente. Vanwege de (her)inrichting van de openbare ruimte en de aanpassing van de huidige ruimtelijke indeling zal -indien partijen positief besluiten tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst- een grondruil nodig zijn. In de (anterieure) exploitatieovereenkomst zullen de nader te bepalen voorwaarden over de grondruil verder worden uitgewerkt.



2. Context

- Bestemmingsplan Maastricht West vastgesteld op 18.09.12;
- Wijkontwikkelingsplan Caberg / Malpertuis vastgesteld door de gemeenteraad 08.11.05;
- Nieuwe afspraken tussen de gemeente Maastricht en de Woningcorporaties over de herstructurering goedgekeurd door het College op 08.11.16 en de gemeenteraad op 13.12.16 (als onderdeel van de package deal d.d. 21.02.17);
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg d.d. vierde kwartaal 2016;
- Woonprogrammering Maastricht d.d. 28.06.16;
- Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014;
- Beleidsnota parkeren 2008;
- Woningwet 2015;
- Welstandsnota Maastricht 2004.

3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1 en 8 van dit voorstel.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing. Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, zal in deze overeenkomst een passage over duurzaamheid worden opgenomen.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing. Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, zal in deze overeenkomst de herinrichting van de openbare ruimte verder worden uitgewerkt.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De eigen interne -en externe kosten voor de uitvoering van de intentieovereenkomst zijn geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is aan de gemeente een vooruitbetaling op



de exploitatiebijdrage verschuldigd van € 28.580,- als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de onderzoeksfase. De datum waarop de exploitatiebijdrage verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen de intentieovereenkomst getekend hebben. Als de gemeente of de ontwikkelaar negatief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief of als partijen geen opvolgende (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten, dan heeft de ontwikkelaar geen recht op terugbetaling van de betaalde exploitatiebijdrage. Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief zal op basis van een te sluiten (anterieure) exploitatieovereenkomst een finale plankostenscan worden opgesteld. De uiteindelijk door de ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage wordt verrekend met de al betaalde bijdrage.

Het initiatief past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Maastricht West. Als partijen positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief zal de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een nieuw bestemmingsplan laten opstellen. De gemeente zal daarna het bestemmingsplan toetsen en bij akkoord in procedure brengen nadat partijen een (anterieure) exploitatieovereenkomst zijn aangegaan. Eventuele planschade en andere nadeelcompensatie komen ten laste van de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de realisatie van het initiatief met uitzondering van de (her)inrichting van de openbare ruimte waarover partijen nog nadere afspraken dienen te maken inzake het opdrachtgeverschap en de onderlinge kostenverdeling. Waarbij de gemeente alleen een mogelijke bijdrage zal doen in de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen (ofwel de "daeb" woningen: diensten van algemeen economisch belang). In de (anterieure) exploitatieovereenkomst zullen de nader te bepalen voorwaarden inzake de herinrichting van de openbare ruimte en daarvoor benodigde grondruil verder worden uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij is dat de grondruil kostenneutraal kan worden uitgevoerd mits dit passend is binnen het gemeentelijke grond -en vastgoedbeleid inhoudende dat indien de gemeente meer grond levert dan de ontwikkelaar, de door de gemeente te leveren grond getaxeerd en tegen een marktconforme prijs aangekocht dient te worden.

In de nieuwe afspraken uit 2016 tussen de gemeente en de woningcorporaties is opgenomen de gemeente voor de grondruil en infrastructuur ten behoeve van de appartementen gelegen aan de Criekenput een beperkte bijdrage met betrekking tot de daeb woningen in de gemeentebudgetten heeft voorzien. De gemeente heeft eveneens een beperkte bijdrage voor de grondruil en herinrichting van nieuw openbaar gebied met betrekking tot de daeb woningen aan de Widelanken opgenomen, dat waarschijnlijk beschikbaar komt uit het verdunningsprogramma.



9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

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

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De onderzoeksfase vangt aan bij ondertekening van de intentieovereenkomst en eindigt 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst. De ontwikkelaar moet in elk geval onderzoeken en aan tonen dat het initiatief past binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg d.d. vierde kwartaal 2016, de Woonprogrammering Maastricht d.d. 28.06.16, de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014, de beleidsnota parkeren 2008, de Woningwet 2015 en de Welstandsnota Maastricht 2004. Tevens zal de ontwikkelaar een onderzoek doen naar de financiële en markttechnische haalbaarheid van het initiatief en een planschade quickscan doen.

De gemeente onderzoekt de fysieke aspecten van het voorlopige exploitatiegebied (o.a. grondposities en bestaande bebouwing), wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid en toetst de door de ontwikkelaar voornoemde uit te voeren onderzoeken. Aan de hand van de uitkomsten uit bovenstaande onderzoeken zullen partijen binnen de onderzoeksfase negatief of positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief.

Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief zal een (anterieure) exploitatieovereenkomst worden gesloten. Nadat een (anterieure) exploitatieovereenkomst is getekend, zal de gemeente het ontwerp bestemmingsplan ter visie leggen.