



Samenvatting

Het college heeft een aantal beslissingen genomen over de ontwikkeling en realisatie van het nieuwbouwplan Zouwdalveste 2 in Malberg. Het is de bedoeling om 84 gezinskoopwoningen te bouwen op de plek van de gesloopte flats aan de Musketruwe. Er komen vooral twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. De gemeente sluit hiervoor een exploitatieovereenkomst af met ontwikkelaar AM. Het ontwerp-bestemmingsplan Zouwdalveste fase 2 en de ontwerp-omgevingsvergunning worden tegelijkertijd in procedure gebracht. AM realiseert de inrichting van de openbare ruimte en wordt verplicht om bij de aanbesteding van deze werkzaamheden te werken volgens de nationale wet- en regelgeving welke voor de gemeente van toepassing is.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst en wijzigingen in deze overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
2. Instemmen met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Zouwdalveste fase 2 en de ontwerp-omgevingsvergunning Zouwdalveste fase 2 op basis van de coördinatie-regeling, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wro
3. Besluiten de gemeentelijke aanbestedingsplicht van de (her)inrichting van de openbare ruimte behorende bij het plan van de ontwikkelaar door te leggen aan de ontwikkelaar en te besluiten dat de ontwikkelaar de (her)inrichting van de openbare ruimte dient aan te besteden conform de voor de gemeente van toepassing zijnde nationale wet- en regelgeving.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 4 juli 2017:

Conform.



1. Aanleiding

In januari 2015 hebben de partijen die betrokken waren bij de ontwikkeling van het Buurtontwikkelingsplan (BOP) Malberg besloten de samenwerking op een andere manier voort te zetten. Bij de opheffing van de gezamenlijke CV/BV Malberg zijn afspraken gemaakt over de resterende plannen. AM is daarbij aangewezen als ontwikkelaar om binnen 10 jaar ongeveer 150 koopwoningen te bouwen op de locaties Musketruwe/ Zouwdalveste, Volkstuinen en Markusschool. Op het moment van de opheffing werd er al gebouwd aan 51 woningen van plan Zouwdalveste. De circa 20 resterende woningen zijn intussen verkocht en medio 2016 is het volledige plan opgeleverd.

Inmiddels heeft AM samen met de gemeente het eerste vervolgproject uitgewerkt. Het plan Zouwdalveste fase 2 ligt aan de Musketruwe / Floretruwe in de wijk Malberg in Maastricht, op de plek van de gesloopte flats. Het plan van ontwikkelaar AM bestaat uit de nieuwbouw van 84 koopwoningen waarvan 46 twee-onder-een-kap woningen, 2 vrijstaande woningen, 36 rijwoningen, circa 159 parkeerplaatsen en de inrichting van de openbare ruimte met o.a. groen, parkeerplaatsen, in- en uitritten, waterberging en verkeerspaden.

2. Context

De locatie Musketruwe stond in het BOP Malberg zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2005, en in de daaropvolgende door de raad vastgestelde actualisaties. Op basis van de evaluatie van het BOP in 2010 zijn de deelprojecten herijkt en nader uitgewerkt in een geactualiseerd ruimtelijk plan. Deze Nota van Ruimtelijke Uitgangspunten Malberg (collegebesluit 28-2-2012) vormt het ruimtelijk kader voor de resterende ontwikkelingen in Malberg.

Bij de uitwerking van dit plan hebben AM en gemeente gezocht naar een optimale inpassing van het geplande woningbouwprogramma op deze locatie. Het plan sluit aan bij de ontwikkeling van het Zouwdal en de afspraken die hierover gemaakt zijn in het kader van het project Albertknoop. Er is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande situatie, met name wat betreft het behoud van een aantal waardevolle bomen en het reliëf. Om die reden zijn de contouren van de bebouwingsvlek anders dan in het vigerende bestemmingsplan Malberg en Oud Caberg en is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

AM heeft gevraagd om fase 1 van het bouwplan te faciliteren middels de coördinatieregeling, zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wro. Dit betekent dat het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de eerste bouwfase samen in procedure wordt gebracht. De procedures lopen dus parallel. Dat het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning in 1



procedure wordt gecoördineerd, is gebaseerd op het besluit van de raad op 12 mei 2015. Toen heeft de raad de “Coördinatie regeling Wro” vastgesteld, waarbij is besloten dat stroomlijning van de procedure voor een bestemmingsplan in combinatie met de omgevingsvergunning mogelijk is.

De voorliggende anterieure exploitatieovereenkomst tussen gemeente en AM is opgesteld volgens de voorwaarden die de gemeente en AM hebben vastgelegd in bijlage 5 van de Oplegnotitie besluitvorming nieuwe koers Malberg d.d. 23-1-2015.

3. Gewenste situatie

De vroegere bebouwing op de Musketruwe bestond uit 240 sociale huurappartementen. Na sloop en nieuwbouw van het eerste deel Zouwdalveste (51 gezinskoopwoningen) wordt dit deel van de rand van Malberg met het plan Zouwdalveste 2 afgerond met 84 gezinskoopwoningen. De wijk krijgt hiermee een aanvulling in het koopsegment, passend binnen de oorspronkelijke doelstellingen van het BOP Malberg. Het plan kent een mix van twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen en enkele vrijstaande woningen. Het regenwater wordt opgevangen door gebruik te maken van het bestaande reliëf, in natuurlijk ingepaste waterbergingen (wadi's). Daarmee ontstaat een natuurlijke groene overgangszone naar het agrarische landschap van het Zouwdal, met daarin opgenomen een deel van de wandelroute langs de rand van de wijk Malberg. Een aantal bestaande waardevolle bomen blijft staan en waar mogelijk wordt rekening gehouden met het bestaande reliëf. De contouren van de bebouwingsvlek zijn aangepast ten opzichte van de eerder vastgestelde uitgangspunten (Bestemmingsplan en Nota van Ruimtelijke Uitgangspunten).

In de context van de ontwikkelingen in het Zouwdal en de afspraken met de verschillende partners binnen het project Albertknoop leidt het plan niet tot belangrijke wijzigingen. De afstand tussen de bebouwingsgrens in Malberg en de mogelijke toekomstige bedrijfsontwikkeling aan Belgische zijde blijft gemiddeld genomen hetzelfde als in voorgaande plannen. Het plan voldoet aan het Hogere grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht en de afspraken die met de Belgische overheden over de mogelijke toekomstige geluidsbelasting gemaakt zijn. De geluidsniveaus en de bijbehorende systematiek wordt vastgelegd in een zogenaamde Beneluxbeschikking.

Om dit plan mogelijk te maken moet een aantal zaken worden geregeld. Er wordt een (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend met de ontwikkelaar, met daarin afspraken over de kosten van de gemeente, de verdere uitwerking van het bouwplan en de grondoverdracht. En het ontwerp bestemmingsplan wordt ter visie gelegd om het plan mogelijk te maken.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Een onderdeel van de overeenkomst is de inspanningsverplichting voor AM om bij de ontwikkeling en realisatie van het plan een GPR score op alle onderdelen groter of gelijk aan 7.0 aan te houden. AM zal bij de bouw zo veel als mogelijk gebruik maken van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig, niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van metalen delen aan de buitenzijde van het gebouw zoals dak- of gevelbekleding, goten of hemelwaterafvoeren moet zoveel als mogelijk worden vermeden.

In het oorspronkelijke plan van AM worden alle woningen gebouwd met een EPC van 0,4 (Bouwbesluit) en aangesloten op het aardgasnet. Binnen het Maastrichts Energie Accoord (actielijn gebiedsontwikkeling) en de Motie Aardgasvrij wonen zijn met AM de mogelijkheden onderzocht van Nul-op-de-Meter woningen (NoM) / all electric (zonder aardgasaansluiting). Afgesproken is om de lopende aanvraag omgevingsvergunning voor de 22 woningen in de eerste fase van het plan aan te passen via een pilot om 6 tweekappers als NoM woningen te bouwen. Daarnaast krijgen de kopers van de overige 16 woningen de optie all electric of aardgasvrij aangeboden. Via deze pilot kan worden nagegaan of er een markt is voor deze woningen. AM heeft toegezegd om bij een succesvolle pilot de 62 woningen in de drie overige fasen zoveel mogelijk NoM/all electric gasloos te bouwen. Voor de pilot wordt gebruik gemaakt van een subsidiebeschikking van € 30.000,- (6 x € 5.000,-) ten laste van de stimuleringsgelden duurzaamheid op basis van de gemeentelijke subsidieverordening. AM zal hiertoe een subsidieverzoek indienen. Overigens is in de bouwkundige voorzieningen van alle woningen nu al rekening gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst een dergelijke optimalisatie (door individuele eigenaren) alsnog mogelijk te maken.

#MissionZeroMaastricht

Met deze pilot wordt een bijdrage geleverd aan de missie Maastricht klimaatneutraal 2030 en de Motie Aardgasloos. De bouw van de eerste NoM-koopgezinswoningen in Maastricht draagt bij aan een positieve en duurzame beeldvorming. Dat sluit ook aan bij de plannen voor de nabijgelegen Zonneweide Lanakerveld. Wanneer de afspraken definitief zijn, sluiten AM en de gemeente een Maastrichts Energieakkoord vanuit de actielijn Gebiedsontwikkeling.

5. Effect op de openbare ruimte

De openbare ruimte wordt door AM ingericht volgens de gemeentelijke richtlijnen uit het 'Handboek Openbare Ruimte Gemeente Maastricht' d.d. mei 2009 en het door de gemeente goedgekeurde ontwerp en bestek. De openbare ruimte wordt opgeleverd volgens het geldend Protocol Oplevering en Overdracht Werken Openbare Ruimte van de gemeente Maastricht d.d. oktober 2014. De



ontwikkelaar zorgt voor de aanlevering van alle benodigde overdrachtsdocumenten zoals in het protocol voorgeschreven.

Vergeleken met de situatie uit de tijd van de start van het BOP Malberg is er sprake van areaaluitbreiding openbare ruimte met circa 13.000 m². De uitbreiding bestaat uit circa 11.300 m² openbaar groen (in de nieuwe situatie totaal circa 22.000 m²) en circa 1.700 m² grijs (infra, totaal wordt circa 7.300 m²). De basis van deze uitbreiding was al vastgelegd in de besluitvorming over het BOP in 2003 en het daarop volgende Bestemmingsplan Malberg en Oud Caberg in 2005. De toename van het te beheren groen wordt overigens niet alleen veroorzaakt door de uitbreiding van het ingerichte gebied, maar ook omdat in de oude situatie een deel van de openbare ruimte rondom de flats in eigendom van en in beheer was bij Servatius.

Vanaf het begin van de sloop van de flats eind 2014 en de toekomstige oplevering en overdracht van de openbare ruimte (gefaseerd vanaf eind 2018) drukt het beheer van de locatie niet op het regulier onderhoudsbudget openbare ruimte. In eerste instantie lag de verantwoordelijkheid voor het beheer bij de Beheer BV Malberg, en na overdracht van de gronden aan de gemeente binnen de portefeuille Vastgoed onbebouwd (kosten hiervoor zijn afgedekt via budget uit grondexploitatie Malberg). Vanaf het moment van overdracht van de gronden aan AM is de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte totdat de gronden aan de gemeente worden teruggeleverd/opgeleverd. Deze teruglevering vindt uiterlijk twee jaar na de ingebruikname plaats. Vanaf dat moment vallen de gronden onder regulier gemeentelijk beheer. Daarom is met team Wonen & Leefkwaliteit afgesproken dat het areaalacres groen en grijs (totaal circa 13.000m²) wordt opgenomen bij de areaaluitbreidingen in het jaar 2019.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Plankosten

Het plan is een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening waarvoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal (voor de werkzaamheden van het gemeentelijk apparaat) verzekerd moet zijn middels een exploitatieplan of



anderszins via een privaatrechtelijke overeenkomst. Voor het plan wordt een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is van € 38.316,-. De datum waarop beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben is de datum waarop de exploitatiebijdrage verschuldigd is.

Planschade

De ontwikkelaar heeft een planschaderisicoanalyse laten opstellen waarin wordt geconcludeerd dat er zich als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging, tevens afgewogen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, geen planologisch nadeel zal voordoen. Daarom wordt er geen planschaderisico ingeschat. Mocht toch een verzoek tot planschade worden toegekend, dan is dit voor rekening van de ontwikkelaar.

Archeologie

De ontwikkelaar heeft een proefsleuven-onderzoek laten uitvoeren ter plaatse van het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat geen nader onderzoek meer nodig is. Tevens wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor het beoogde gebruik zonder verdere beperkingen vooraf, uitgezonderd de verplichting tot melding van archeologische toevalsvondsten tijdens civieltechnische graafwerkwerkzaamheden bij de stadsarcheoloog.

9. Aanbestedingen

In de (anterieure) exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar de openbare ruimte conform de voor de gemeente van toepassing zijnde nationale wet- en regelgeving dient aan te besteden. De ontwikkelaar dient de aanbestedingsdocumenten aan de gemeente voor te leggen waaruit blijkt dat de openbare ruimte nationaal is aanbesteed.

In de oplegnotitie zijn afspraken met de ontwikkelaar vastgelegd voor woningbouw in Malberg. De exploitatiemaatschappij CV/BV is inmiddels geliquideerd en de gronden voor BOP Malberg zijn overgedragen aan de gemeente onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de oplegnotitie. Een van de afspraken is dat de ontwikkelaar gefaseerd de verschillende ontwikkellocaties realiseert en de gemeente (gefaseerd) de gronden levert aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zal vervolgens de openbare ruimte na gereedkoming terug leveren aan de gemeente. De ontwikkelaar heeft dus voor bepaalde tijd een exclusief ontwikkelrecht.

Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid bepaalt dat de Europese regelgeving – inhoudende dat de gemeente haar aanbestedingsplicht niet mag doorleggen aan een ontwikkelaar tenzij deze zich kan beroepen op zelfrealisatie – ook van toepassing is op de nationale aanbestedingsprocedures. Dit



betekent dus dat de gemeente de aanbestedingsplicht voor de aanleg van de openbare ruimte in beginsel niet mag doorleggen aan de ontwikkelaar. De aanleg van de openbare ruimte voor Musketruwe fase 2 valt op basis van de raming binnen de nationale procedure voor werken >300k en <5,2M. Er is hier sprake van een overheidsopdracht voor een werk waarop het Aanbestedingsreglement Werken (ARW) 2016 van toepassing is. In artikel 6.1.2 sub b ARW 2016 is bepaald dat indien de opdracht om redenen van bescherming van exclusieve rechten slechts aan een bepaalde ondernemer kan worden gegund, deze de opdracht één op één gegund mag krijgen. Deze uitzonderingsgrond is van toepassing nu de ontwikkelaar het exclusieve ontwikkelrecht heeft verkregen. Om marktwerking te borgen (gids proportionaliteit) kan de ondernemer wel verplicht worden het geldende aanbestedingsbeleid te volgen. Omdat het ARW 2016 boven het gemeentelijke aanbestedingsbeleid gaat (ofwel voorrang heeft) wordt daarmee niet afgeweken van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Wel verplicht de gemeente de ontwikkelaar om het werk nationaal aan te besteden om zo de marktwerking te borgen.

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken bij dit voorstel, omdat het een uitwerking is van eerdere besluitvorming. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe het vervolg traject verloopt.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst en wijzigingen in deze overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.
2. Instemmen met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan Zouwdalveste fase 2 en de ontwerp-omgevingsvergunning Zouwdalveste fase 2 op basis van de coördinatieregeling, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wro
3. Besluiten de gemeentelijke aanbestedingsplicht van de (her)inrichting van de openbare ruimte behorende bij het plan van de ontwikkelaar door te leggen aan de ontwikkelaar en te besluiten dat de ontwikkelaar de (her)inrichting van de openbare ruimte dient aan te besteden conform de voor de gemeente van toepassing zijnde nationale wet- en regelgeving.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Planning



Ten behoeve van de voortgang en realisatie van het plan houden partijen de volgende globale planning in acht.

- Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan en (ontwerp-)omgevingsvergunning voor deelfase 1, na besluitvorming door het college en ondertekening van de overeenkomst door partijen: juli 2017. Gedurende de termijn van zes weken ter inzage legging kan iedereen zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling indienen.
- Na behandeling van mogelijke zienswijzen wordt het bestemmingsplan naar verwachting voor vaststelling voorgelegd aan de raad in november/december 2017.
- Daags na de vaststelling van het bestemmingsplan Zouwdalveste fase 2 verlenen BenW de omgevingsvergunning voor het bouwplan fase 1. Het vastgesteld bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor deelgebied 1 worden parallel te visie gelegd. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning (voor deelfase 1) staat beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er is dus sprake van 1 beroepsprocedure.
- Notariële levering van het verkochte aan de ontwikkelaar (afhankelijk van voortgang verkoop): deelgebied 1 in december 2017, deelgebied 2, 3 en 4 gefaseerd in 2018-2019.
- Verlenen omgevingsvergunningen deelgebieden 2 t/m 4: nader te bepalen in 2018/19.
- Oplevering totale plan door de ontwikkelaar: eind 2020

Vervolg

Uitgaande van een positief verloop van de planologische procedures en van de verkoopresultaten, start de bouw van de woningen naar verwachting eind 2017/begin 2018. Afhankelijk van de verkoop van de woningen zal ontwikkelaar AM parallel de andere fases voorbereiden voor de vergunning-aanvraag, verkoop en realisatie. Dit met inachtnaam van het vastgestelde bestemmingsplan Zouwdalveste fase 2.