



Samenvatting

Het college stemt in met het bestemmingsplan Tillystraat en legt dit zes weken ter inzage. Servatius herstructureert de buurt rondom de Tillystraat, Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat met de sloop van 75 woningen en het terugbouwen van 87 woningen. Hiermee wordt bijgedragen aan een opwaardering van het leefklimaat en een uitbreiding van de betaalbare sociale woningvoorraad in Wittevrouwenveld.

Het stedenbouwkundig plan voor deze herstructurering is niet uitvoerbaar binnen het nu geldende bestemmingsplan 'Maastricht Centraal'. Om de herstructurering mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Van 6 april tot en met 17 mei 2018 ligt het plan ter inzage bij het Gemeenteloket en kan iedereen een zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Hierna neemt de raad een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Beslispunten

1. In te stemmen met voorliggend ontwerp bestemmingsplan Tillystraat (d.d. 5 maart 2018);
2. In te stemmen met het standpunt op de ingediende overlegreactie als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening;
3. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst en wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
4. De raad te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 27 maart 2018:

Conform.



1. Aanleiding

In het kader van de wijkontwikkeling van de wijk Wittevrouwenveld in Maastricht is woningstichting Servatius voornemens de buurt rondom de Tillystraat, Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat te herstructureren. De herstructurering omvat de sloop van 75 woningen en het terugbouwen van 87 woningen. Deze herstructurering maakt deel uit van de zogeheten Vaststellingsovereenkomsten Package Deal met Servatius d.d. 21 februari 2017.

Het stedenbouwkundig plan dat voor deze herstructurering is opgesteld is niet uitvoerbaar binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Centraal'. Om de herstructurering mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld.

Dit nieuwe bestemmingsplan ligt nu voor en kan in procedure worden gebracht.

2. Context

Voor dit bestemmingsplan is de voorontwerpfase overgeslagen nu het een klein bestemmingsplan betreft. Wel is de Brandweer Zuid-Limburg om een advies gevraagd.

Het College van B&W dient een besluit te nemen voor het vrijgeven van het bestemmingsplan Tillystraat en een standpunt in te nemen met betrekking tot het ontvangen advies.

Tevens neemt het College van B&W een besluit met betrekking tot het aangaan van de anterieure overeenkomst.

3. Gewenste situatie

Door de Brandweer Zuid-Limburg is ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan als volgt geadviseerd.

Brandweer Zuid-Limburg: de Brandweer gaat in het advies in op de risicobronnen in het gebied, inventarisatie scenario's, Beleidsvisie Externe Veiligheid Maastricht en adviseert over de toepassing van beheersmaatregelen.

Onderstaande reactie wordt voorgesteld:

Reactie: ten aanzien van de meeste risicobronnen in het plangebied geldt dat dit reeds bestaande risicobronnen zijn. De gemeente Maastricht zal rekening houden met de aangegeven maatregelen om de veiligheid voor de bewoners te verbeteren.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

De areaaltoename ten opzichte van de oude situatie is beperkt, de beoogde herstructurering heeft derhalve geen effect op de openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Op 4 juli 2017 heeft het College ingestemd met het aangaan van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Woningstichting Servatius ("de ontwikkelaar") met betrekking tot het initiatief voor de herstructurering van de Tillystraat ev. 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. Inmiddels hebben partijen positief besloten op de haalbaarheid van het plan. In vervolg op de intentieovereenkomst ligt nu de (anterieure) exploitatieovereenkomst ter vaststelling voor. Hierin zijn de volgende afspraken vastgelegd:

Plankosten

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerpbestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het herstructureringsplan betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan is een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze



bijdrage bedraagt in totaal € 41.534,- waarvan al een vooruitbetaling van € 23.624,- betaald is op grond van de tussen partijen getekende intentieovereenkomst. Omdat het bestemmingsplan ook ten behoeve van en op eigendom van de gemeente gewijzigd wordt, blijft een gedeelte van voornoemde bijdrage voor rekening van de gemeente, te weten €15.783,- (o.b.v. de eigendomsverdeling) waardoor een resterend bedrag van €2.127,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben.

Planschade

Eventuele planschade en andere nadeelcompensatie komen ten laste van de ontwikkelaar.

Grondruil

De ontwikkelaar is, met uitzondering van de openbare ruimte, eigenaar van voornoemde locatie. In verband met de verplaatsing van de ruimtelijke indeling van het plan is een grondruil tussen partijen nodig is. De gemeente Maastricht verkoopt aan de ontwikkelaar de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie G nummers 5578, 5579, 5581 en 6317 gedeeltelijk ter grootte van circa. 1.769m². De koopsom bedraagt €102.602,- exclusief omzetbelasting.

De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie G nummers 5575, 5580, 5582, 5585 en 5586 gedeeltelijk ter grootte van circa 1.172m².

Bijdrage (her)inrichting openbare ruimte

De ontwikkelaar is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de realisatie van het plan met uitzondering van de (her)inrichting van de openbare ruimte. De gemeente draagt zorg voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte. Waarbij de gemeente alleen een 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 nieuwe afspraken uit 2016 tussen de gemeente en de woningcorporaties is hierover opgenomen dat de gemeente dat deel van de kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte en infrastructuur voor haar rekening neemt daar waar het de realisatie van de daeb- woningen betreft. De kosten voor het deel niet-daeb woningen komen ten laste van de niet-daeb grondexploitatie.

In de (anterieure) exploitatieovereenkomst is de verdeling van de kosten voor de openbare ruimte (thans geraamd op in totaal € 1.380.000,-) als volgt vastgesteld: 23% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is toe te rekenen aan de niet-daeb woningen en 77% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is toe te rekenen aan



de daeb woningen. De gemeentelijke kosten ad €1.062.600 (77% van €1.380.000) worden gedekt uit het budget herijking herstructurering. De ontwikkelaar dient aan de gemeente 23% van de totale daadwerkelijk kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte te vergoeden in twee delen: 50% bij opdrachtverlening door de gemeente aan de aannemer die de openbare ruimte gaat realiseren en 50% na oplevering van de openbare ruimte.

9. Aanbestedingen

Conform inkoop, aanbestedingsbeleid en wetgeving wordt ingekocht.

10. Participatie tot heden

De raad heeft in december 2016 de herijking herstructurering vastgesteld. In deze nieuwe afspraken tussen de gemeente en corporaties is het bouwplan Tillystraat opgenomen. In de aanloop naar dit raadsbesluit zijn in oktober 2016 de bewoners van Wittevrouwenveld uitgenodigd voor een buurtbijeenkomst waarin de plannen op hoofdlijnen zijn toegelicht.

11. Voorstel

1. In te stemmen met voorliggend ontwerp bestemmingsplan Tillystraat (d.d. 5 maart 2018);
2. In te stemmen met het standpunt op de ingediende overlegreactie als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening;
3. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst en wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
4. De raad te informeren middels bijgaande raadsinformatiebrief.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na besluitvorming door het College wordt aansluitend het bestemmingsplan voor iedereen als ontwerp ter visie gelegd en voor vaststelling aan de raad aangeboden. Van de reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden kan gebruik worden gemaakt.