



## **Samenvatting**

In 2009 is de Europese aanbesteding voor de Groene Loper afgerond. De opdracht is door de gemeente en de Staat aan Avenue 2 (een consortium van Structon en Ballast Nedam) gegund, en de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (IGO) is door deze drie partijen op 7 oktober 2009 ondertekend. De IGO ziet op de realisatie van infrastructuur en de Koning Willem Alexandertunnel en is ook een gebiedsontwikkelingscontract voor (onder andere) 1100 woningen op een aantal aangewezen ontwikkellocaties aan en nabij de tunnel. Deze ontwikkellocaties vormen een onderdeel van de tegenprestatie van de Staat en de gemeente, en moeten daarom voor € 1,- kosten koper aan Avenue 2 geleverd worden. Omdat de IGO juridisch gezien geen verkoopovereenkomst is, is voorliggend besluit noodzakelijk om tot verkoop van een ontwikkellocatie over te gaan, in dit geval het aan de president Blok 8.

## **Beslispunten**

1. Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst over te gaan tot verkoop en levering van de ontwikkellocatie A2 "Blok 8" aan Avenue 2 voor € 1,- kosten koper;
2. In te stemmen met verkoopovereenkomst van de ontwikkellocatie "Blok 8".

## **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 13 december 2018:**

Conform.



## 1. Aanleiding

### a. Waarom leveren aan Avenue 2

In 2009 is de Europese aanbesteding voor de Groene Loper afgerond. De opdracht is door de gemeente en de Staat aan Avenue 2 (een consortium van Structon en Ballast Nedam) gegund, en de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (IGO) is door deze drie partijen ondertekend. De IGO ziet op de realisatie van de Koning Willem Alexandertunnel en andere infrastructuur binnen het plangebied A2, en is een gebiedsontwikkelingscontract voor (onder andere) 1100 woningen op een aantal aangewezen ontwikkellocaties binnen het plangebied A2. De levering van de ontwikkellocaties vormen een onderdeel van de tegenprestatie van de staat en de gemeente en moeten daarom voor € 1,- kosten koper aan Avenue 2 overgedragen worden, op het moment dat Avenue 2 daarom verzoekt met een afroepbrief.. Omdat de IGO geen verkoopovereenkomst is, is voorliggend besluit tot verkoop van de ontwikkellocatie “Blok 8” noodzakelijk.

### b. Wat levert de gemeente aan Avenue 2

“Blok 8” is gelegen aan de President Rooseveltlaan (met daaronder de Koning Willem Alexandertunnel)/hoek Schepen Roosenstraat, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie G nummers 4512 ged. en 5510 ged. groot circa 3112 m<sup>2</sup>, en is op bijgevoegde tekening in grijs weergegeven. Blok 8 bestaat uit 5 portieken met ieder 8 woningen, dus 40 gestapelde woningen totaal. Van deze 5 portieken zullen er 3 worden herontwikkeld en 2 portieken worden gesloopt. Op de locatie van de 2 te slopen portieken zullen circa 7 stadswoningen worden gerealiseerd.

De ontwikkellocatie “Blok 8” wordt in de huidige staat geleverd. De huurbeëindiging met de laatste bewoners, sloop plus milieukundige en fysische kwaliteit van de bodem (bodemkwaliteit, funderingsresten, kabels en leidingen, explosieven en archeologisch erfgoed daar mede onder begrepen) is daarmee voor rekening en risico van Avenue 2. Avenue 2 zal een plan van aanpak en planning voor de onthuring, sloop en renovatie, afstemmen met het Projectbureau A2.

### c. Planologie/woonbeleid

Het bestemmingsplan A2 Traverse en Mariënwaard is op 14 december 2010 vastgesteld en maakt realisatie van in totaal 1100 woningen (waaronder de woningen in/op de locatie “Blok 8”) planologisch mogelijk. Aanvullende planologische besluitvorming is dus niet noodzakelijk.



d. Kaders voor de overeenkomst zijn gesteld door de IGO

De IGO vormt het kader voor de overdrachten van de ontwikkellocaties. De verkoopovereenkomst blijft binnen de kaders van de IGO en bevat op onderdelen een verduidelijking of nadere uitwerking van de IGO. Ook de prijs per te leveren vastgoedlocatie is in de IGO bepaald en daarom niet onderhandelbaar. De realisatie wordt door Avenue 2 (consortiumonderdeel Ballast Nedam Ontwikkeling) in uitvoering gegeven aan haar werkmaatschappij Groene Loper VOF. Deze zal op de Blok 8-locatie op 2 te slopen portieken grondgebonden woningen realiseren en de andere 3 portieken door Mulleners Vastgoed laten herontwikkelen. In de koopovereenkomst voor Blok 8 is de goede uitvoering van de IGO door Mulleners en de Groene Loper vof verzekerd.

## 2. Context

Eerdere (raads)besluiten Project A2 Maastricht:

- Start passieve verwerving A2 appartementen (raadsbesluit februari 2002);
- Bestuursovereenkomst (raadsbesluit januari 2003);
- Nota "Ruimte rond de A2" (raadsbesluit april 2005);
- Aanvullende Bestuursovereenkomst (raadsbesluit januari 2006) als basis voor de Samenwerkingsovereenkomst (collegebesluit juni 2006);
- Vaststelling Consultatieverslag A2 project Maastricht (raadsbesluit februari 2009);
- Vaststelling A2 bestemmingsplannen (raadsbesluit januari 2010).

In het collegebesluit d.d. 23 juni 2009 is ingestemd met de gunning aan Avenue 2 en verdere uitwerking van de contractdocumenten in de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst, die in oktober 2009 door partijen is ondertekend.

## 3. Gewenste situatie

Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst over te gaan tot verkoop en levering van de ontwikkellocatie A2 "Blok 8" aan Avenue 2 voor € 1,- kosten koper, en in te stemmen met verkoopovereenkomst van de ontwikkellocatie "Blok 8".

## 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Op grond van bijlage 3, 'Schema doorleggen verplichtingen Integrale Gebiedsontwikkeling bepalingen' is een inspanningsverplichting opgenomen tot verduurzaming (art. 23.2 IGO).



## **5. Effect op de openbare ruimte**

Van een Ontwikkellocatie wordt uitsluitend het deel dat bestemd is voor realisatie van het Vastgoedprogramma geleverd (art. D.A. 3.2 IGO). Het deel van de Ontwikkellocatie dat bestemd is voor realisatie van de openbare ruimte wordt dus niet verkocht geleverd en maakt geen deel uit van deze overeenkomst voor Blok 8.

In het kader van de uitvoering van de IGO, onderdeel openbare ruimte, zal u in de 1<sup>e</sup> helft van 2019 een voorstel worden voorgelegd inzake de grondruil tussen de Staat en de gemeente en de openbare ruimte op en nabij de Koning Willem Alexandertunnel en de Ontwikkellocaties.

## **6. Personeel en organisatie**

Nvt.

## **7. Informatiemanagement en automatisering**

Nvt.

## **8. Financiën**

De levering van de ontwikkellocatie "Blok 8" vormt een onderdeel van de tegenprestatie van de staat en de gemeente voor de bouw van de Koning Willem Alexandertunnel en andere infrastructuur binnen het plangebied A2 en moet daarom voor € 1,- kosten koper aan Avenue 2 overgedragen worden.

## **9. Aanbestedingen**

De Europese aanbesteding voor de gebiedsontwikkeling heeft in 2009 geresulteerd in gunning aan Avenue 2.

## **10. Participatie tot heden**

Via Projectbureau A2.

## **11. Voorstel**

Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst over te gaan tot verkoop en levering van de ontwikkellocatie A2 "Blok 8" aan Avenue 2 voor € 1,- kosten koper, en in te stemmen met verkoopovereenkomst van de ontwikkellocatie "Blok 8".



## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Nu de oplevering van de infrastructuur in april 2018 door Avenue 2 heeft plaatsgevonden, is thans de vastgoedontwikkeling aan de orde. De ontwikkellocaties zullen fasegewijs aan Avenue 2 verkocht en geleverd worden.

Wanneer u heeft ingestemd met de koopovereenkomst voor Blok 8, zal de teammanager Vastgoed krachtens uw mandaatbesluit uit februari 2012, versie 30 maart 2018 tot ondertekening namens de gemeente overgaan.

De verkoop en levering van de ontwikkellocatie "Fase 1" (het gebied aan de President Rooseveltlaan tussen de Professor Quixstraat en de Professor Cobbenhagenstraat) zal rond de jaarwisseling actueel worden.