

Samenvatting

Het College van burgemeester en wethouders legt het bestemmingsplan 'Tillystraat' ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de raad kan de herstructurering rondom de Tillystraat, Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat worden uitgevoerd. In de nota wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Tegen de ongewijzigde vaststelling kunnen alleen belanghebbenden beroep instellen, die verschoonbaar geen zienswijze hebben kenbaar gemaakt. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Beslispunten

1. In te stemmen met bijgaand ontwerp- raadsvoorstel 'Vaststellen bestemmingsplan Tillystraat';
2. Het ontwerp- raadsvoorstel aan te bieden voor de raadsvergadering van 19 juni 2018.

Besluit Burgemeester en Wethouders 5 juni 2018:

Conform.

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tillystraat' heeft vanaf 6 april tot en met 18 mei 2018 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 2 en 3 mei 2018 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Tillystraat' zijn geen mondelinge noch schriftelijke zienswijzen ontvangen.

2. Context

Bij de raad rust ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de taak om het bestemmingsplan vast te stellen.

3. Gewenste situatie

Om de herstructurering mogelijk te maken is het wenselijk voor het gebied rondom de Tillystraat, Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat een nieuw bestemmingsplan te maken.

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 is op 7 mei 2018 de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend. 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 zoals aangegeven op de overdrachtstekening die bij de overeenkomst is gevoegd. 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 zoals aangegeven op de overdrachtstekening voor de koopsom van €1,- exclusief omzetbelasting.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Tillystraat’ is conform de wettelijke vereisten, zoals voorgeschreven in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening zowel analoog als digitaal ter inzage gelegd gedurende

zes weken. Tijdens deze periode kon eenieder zijn/haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

11. Voorstel

1. In te stemmen met bijgaand ontwerp- raadsvoorstel 'Vaststellen bestemmingsplan Tillystraat';
2. Het ontwerp- raadsvoorstel aan te bieden voor de raadsvergadering van 19 juni 2018.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien geen zienswijzen zijn ingediend en het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld, kunnen alleen belanghebbenden beroep instellen, die verschoonbaar geen zienswijze hebben kenbaar gemaakt. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking c.q. wordt onherroepelijk (indien geen beroep wordt ingediend).