



Samenvatting

Het College heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met Woningstichting Servatius voor de herontwikkeling van fase 2 en 3 van het Blauwe Loper gebied in het wijkdeel Blauwdorp te Maastricht. Deze herontwikkeling houdt met name in de sloop en nieuwbouw van sociale huurappartementen en woningen en de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de Blauwe Loper. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente, de kostenverdeling van de herinrichting van de openbare ruimte en de verdere uitwerking van het bouwplan inclusief de grondtransactie aan de gemeente om het plan mogelijk te maken.

Beslispunten

1. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst;
2. wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. besluiten tot aankoop van de gronden van Servatius om de aanleg van infrastructuur en openbare ruimte ten behoeve van de Blauwe Loper mogelijk te maken.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 november 2019:

Conform.



1. Aanleiding

In juli 2017 zijn de gemeente en Woningstichting Servatius (hierna te noemen: “de ontwikkelaar”) een intentieovereenkomst aangegaan over de herontwikkeling van het wijkdeel Blauwdorp fase 1 t/m 3. Deze herontwikkeling houdt met name in de sloop en nieuwbouw van sociale huurappartementen en woningen en de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de Blauwe Loper. Fase 1 wordt door de ontwikkelaar momenteel gerealiseerd passend binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West. Inmiddels hebben partijen positief besloten op de haalbaarheid van fase 2 en 3 van het plan. In vervolg op de intentieovereenkomst ligt nu de (anterieure) exploitatieovereenkomst voor fase 2 en 3 ter vaststelling voor. Daarin zijn de afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente, de verdere uitwerking van het bouwplan en de grondtransactie aan de gemeente.

Het plan voorziet in de herstructurering van het exploitatiegebied bestaande uit:

FASE 2:

- de aanleg van infrastructuur en openbare ruimte ten behoeve van de Blauwe Loper voor rekening en risico van de gemeente. Om dat mogelijk te maken heeft de gemeente particuliere panden van derden aangekocht en zal de gemeente grond van de ontwikkelaar aankopen zoals omschreven in de financiële paragraaf van dit voorstel;
- herhuisvesting van circa 100 huishoudens (incl. maatwerk in een sociaal plan) en sloop van circa 100 woningen op eigendom van en voor rekening en risico van de ontwikkelaar gelegen aan de Proosdijweg / Pastoor Wijnenweg / Ruttensingel / Heimoweg;
- realisatie van een appartementencomplex bestaande uit circa 42 sociale huurappartementen (daeb) op eigendom van en voor rekening en risico van de ontwikkelaar (Blok A);
- realisatie van circa 38 sociale huurwoningen (daeb) gestapeld in 2 lagen langs de Blauwe Loper aan de Heimoweg op eigendom van en voor rekening en risico van de ontwikkelaar (Blok B en C);
- de aanleg van de infrastructuur en de noodzakelijke parkeervoorziening voor bovengenoemde programmering bestaande uit circa 88 parkeerplaatsen in de openbare ruimte welke voor rekening en risico van de gemeente worden aangelegd (rekening houdend met de geldende gemeentelijke parkeernormering).



FASE 3:

- de herinrichting van de openbare ruimte rondom het nieuwe bouwblok voor sociale huurwoningen gelegen tussen de Asterstraat, Chrysantenstraat, Anjelierenstraat en Ruttensingel inclusief herstelwerkzaamheden aan de Asterstraat als gevolg van deze werkzaamheden. De herinrichting vindt plaats conform het ontwerp zoals aan de (anterieure) exploitatieovereenkomst gevoegd en is voor rekening en risico van de ontwikkelaar.
- de sloop van 38 woningen gelegen tussen de Asterstraat, Chrysantenstraat, Anjelierenstraat en Ruttensingel en de nieuwbouw van 38 sociale huur (daeb) woningen (gestapeld) in eigendom van en voor rekening en risico van de ontwikkelaar (inclusief de eventueel benodigde bestemmingsplanwijziging) inclusief de aanleg van circa 15 parkeerplaatsen in de aanliggende openbare ruimte van de nieuwbouw. Het aantal parkeerplaatsen is afgeleid van het te realiseren programma en dient passend te worden beoordeeld op basis van de geldende gemeentelijke parkeernormering.

Het plan fase 2 en 3 is weergegeven in de bij de overeenkomst gevoegde structuurschets Blauwdorp.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West vastgesteld op 18 september 2012 waardoor voor de realisering van het plan een nieuw bestemmingsplan vereist is.

2. Context

In het Ambitiedocument Buurtontwikkeling Mariaberg (2013) is reeds aangegeven dat er voor Blauwdorp de noodzaak wordt gezien voor vernieuwing en verbetering. Daarbij hoort ook de aanleg van de Blauwe Loper. Deze noodzaak wordt opnieuw bevestigd bij het vaststellen van de herijking herstructurering eind 2016. De herontwikkeling is opgenomen in de nieuwe afspraken uit 2016 tussen de gemeente en de woningcorporaties.

Relevante documenten:

- Bestemmingsplan Maastricht West vastgesteld op 18.09.12;
- Ambitiedocument Buurtontwikkeling Mariaberg (raadsbesluit 17 dec 2013);
- 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 2018.

3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1 en 8 van dit voorstel.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De ontwikkelaar zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan de methodiek van gasloos toepassen. Tevens is de ontwikkelaar voornemens tot het plaatsen van zonnepanelen op de daken van de woningen binnen het exploitatiegebied. De ontwikkelaar heeft de ambitie om bij de bouw van de woningen te voldoen aan de wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

5. Effect op de openbare ruimte

Door de aanpak van Blauwdorp en aanleg van de Blauwe Loper ontstaat er een andere verdeling van de openbare ruimte. Er is sprake van een toename van groene openbare ruimte (verwachting 5500 m²). De m² verharding voor het nieuwe fiets- en wandelpad worden ook toegevoegd. Bij het ontwerpproces zijn de diverse disciplines nauw betrokken (verkeer, groen, stedenbouw). Bij de uitwerking van het ontwerp worden nadere afspraken gemaakt met Stadsbeheer, zodat we bij realisatie de juiste randvoorwaarden van onderhoud en beheer kunnen borgen.

De exacte invulling van het nieuwe buurtpark bepalen we samen met de bewoners. Er zijn nu vier bewonersbijeenkomsten gehouden waar samen gewerkt is aan een eerste basisontwerp. Dit wordt eind november 2019 ook breed gedeeld met de buurt om reacties op te halen. Zoals het er nu uit ziet wordt erbij het ontwerp uitgegaan van een onderhoudsvriendelijk ontwerp, waar geen directe noodzaak is voor beheertaken van bewoners. Dit na afstemming met de betrokken bewonersgroep. Kosten voor aanleg van de infra en groene ruimte binnen het plangebied zijn voorzien binnen het project van de Blauwe Loper. Er is eveneens een bijdrage voor de inrichting van het park voorzien vanuit de projecten gekoppeld aan de groenstructuurvisie.



Het plan zal in Q1 2020 in IOOR worden geagendeerd voor toetsing op beheeraspecten. Daarna zal de uitbreiding van het areaal in beheer worden genomen door Stadsbeheer conform de reguliere procedure. De netto-areaaluitbreiding wordt bij vaststelling van het definitief ontwerp meegenomen in het meerjarenoverzicht areaaluitbreidingen dat door het team Wonen en Leefkwaliteit wordt bijgehouden. In het plan voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met afvalinzameling.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Aankoop gronden Servatius

De kosten met betrekking tot de aankoop van de gronden van Servatius worden gedekt binnen het budget van de Herijking Herstructurering (vastgesteld door de gemeenteraad december 2016).

Plankosten

De ontwikkelaar zal voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp-bestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en zal dit ter toetsing voorleggen aan de gemeente.

Het herontwikkelingsplan 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 € 72.640,- en is door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben.

Planschade

Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.



9. Aanbestedingen

De gemeente zal de (her)inrichting van de openbare ruimte fase 2 aanbesteden conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid. De ontwikkelaar houdt bij de werkzaamheden aan de openbare ruimte voor fase 3 tevens het gemeentelijk aanbestedingsbeleid in acht.

10. Participatie tot heden

In de periode tot nu is het nieuwe buurtnetwerk georganiseerd en in stappen doorontwikkeld. In deze ontwikkelfase hebben we veelvuldig afgestemd over de toekomst van de buurt en de planvorming in Blauwdorp. Het buurtnetwerk heeft zelf een buurt enquête ontwikkeld, verspreid en laten vertalen naar duidelijke resultaten. Dat geeft een startpunt voor de toekomstige plannen en initiatieven, zeker voor de sociale aanpak.

Daarnaast is voor het ontwerp van het nieuwe buurtpark een werkgroep gevormd met bewoners. Hiervoor zijn verschillende oproepen gedaan en ook via via hebben bewoners zich spontaan gemeld om mee te doen. Met deze groep is nu in vier bijeenkomsten geïnventariseerd wat de wensen en behoeften zijn voor het nieuwe park in de buurt. Dit is vervolgens in gezamenlijke ontwerpessies verder uitgewerkt. Ook met een groep kinderen uit de buurt is een ontwerpessie gehouden.

Nu ligt er een basisontwerp en een aantal inrichtingsmogelijkheden. Dit wordt teruggekoppeld aan de buurt bij de buurtbrede informatiebijeenkomst eind november 2019. Hier kunnen bewoners middels een maquette een beeld krijgen van de opzet zoals die nu tot stand is gekomen en een reactie geven. Dit wordt door de gemeente verwerkt en meegenomen bij de verdere uitwerking tot een definitief ontwerp en beplantingsplan. Bewoners blijven betrokken.

Informatie wordt verspreid middels buurtbrede informatiebijeenkomsten, gerichte informatiebijeenkomsten voor huurders van Servatius, de nieuwe buurtkrant, websites en via uitzendingen van korte filmpjes bij Rtv Maastricht.

11. Voorstel

1. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst;
2. wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. besluiten tot aankoop van de gronden van Servatius om de aanleg van infrastructuur en openbare ruimte ten behoeve van de Blauwe Loper mogelijk te maken.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Partijen streven de volgende globale planning na:



- Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan na ondertekening van deze overeenkomst door partijen: 2019
- Vaststellen bestemmingsplan: 2020 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Verlenen omgevingsvergunning: 2020/2021 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Start (sloop)werkzaamheden fase 2 door de ontwikkelaar: 2020
- Notariële levering fase 2 aan gemeente: 2020/2021
- Start (sloop)werkzaamheden fase 3 door de ontwikkelaar: 2024
- Oplevering plan door de ontwikkelaar en de gemeente fase 2: 2022/2023
- Oplevering plan door de ontwikkelaar en de gemeente fase 3: 2024/2025