



Samenvatting

Op 22 mei 2018 stelde ons college de intentieovereenkomst Ravelijnstraat met MVJ Ontwikkelingen BV (MVJ) vast, welke de ontwikkeling mogelijk maakt van een woningbouwplan voor 12 grondgebonden woningen met bijhorende infrastructuur en openbare ruimte. Het Uitwerkingsplan Ravelijnstraat is vervolgens op 18 december 2018 vastgesteld. De vervolgstap betreft verkoop van 1.388 vierkante-meter binnen de in de intentieovereenkomst opgenomen kaders. De grondprijs is dekkend voor de gemeentelijke kosten die door middel van de Plankostenscan zijn geobjectiveerd. De verkoopvoorwaarden worden in de koopovereenkomst nader uitgewerkt.

Beslispunten

1. De verkoopovereenkomst gemeentelijke gronden Ravelijnstraat te sluiten en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de manager Ontwikkeling.

Besluit Burgemeester en Wethouders 29 januari 2019:

Conform.



1. Aanleiding

a. Waarom MVJ ontwikkelingen BV?

Een woningbouwplan op de locatie aan de Ravelijnstraat is opgenomen in de Package Deal tussen de gemeente en Servatius. MVJ heeft de grond aan de Ravelijnstraat gekocht van Servatius en daarmee de (eigendoms)positie van Servatius voor wat betreft dit plan overgenomen. Een beperkt deel van de grond onder het huidige woningbouwplan (verdeeld over 3 perceeltjes) is eigendom van de gemeente. Zonder MVJ is geen planrealisatie mogelijk aan de Ravelijnstraat. Daarbij heeft MVJ afstand gedaan van haar meerdere ontwikkelrechten op de locatie (oorspronkelijk was een zwaarder ontwikkelprogramma op deze locatie voorzien dan de 12 vrijstaande woningen). Die afstand is planologisch in het Uitwerkingsplan Ravelijnstraat verankerd.

b. De kaders van de intentieovereenkomst.

De gemeente heeft een intentieovereenkomst met MVJ gesloten om de haalbaarheid van een plan voor 12 vrijstaande woningen met bijhorende infrastructuur en openbare ruimte op de hoek Ravelijnstraat / Halvemaanstraat te onderzoeken. Bij het onderzoek is uitgegaan van een aantal vooronderstellingen/kaders, opgenomen in artikel 5 van de intentieovereenkomst:

“(1) er zijn geen ruimtelijke belemmeringen of deze zijn oplosbaar (bijvoorbeeld van stedenbouwkundige aard, of bodemkwaliteit of flora en fauna of archeologie) zodat de gemeente medewerking kan verlenen aan het uitwerkingsplan;

(2) de gemeente verkoopt en levert de benodigde gronden tegen minimaal de door middel van taxatie vast te stellen waarde aan MVJ (Uit de verkoopprijs moeten ten minste de gemeentelijke kosten die voorlopig berekend zijn op € 170.000,- gedekt worden om het plan haalbaar te laten zijn voor de gemeente. Bij uitvoering van in de specificatie genoemde onderdelen voor rekening en risico van MVJ in plaats van de gemeente, zal de voorlopige berekening worden bijgesteld);

(3) MVJ is voor 71% eigenaar van gronden waarop de infrastructuur is voorzien, ontwerpt en besteedt deze infrastructuur daarom aan conform gemeentelijke normen, en draagt na realisatie de infrastructuur en overige openbare ruimte na 2^e oplevering over aan de gemeente voor 1 euro v.o.n. (een en ander in de koopovereenkomst verder uit te werken);

(4) MVJ en de gemeente doen allebei afstand van de ingevolge het bestemmingsplan Maastricht West resterende woningbouwpotentie binnen het Plangebied (zodat na realisatie van de 12 woningen door MVJ definitief geen woningen meer in het Plangebied kunnen worden gerealiseerd en de onbebouwde gronden blijvend groen (bijv als grasveld) worden ingericht);

(5) Bij het Uitwerkingsplan zal het onder punt 4 gestelde planologisch worden vastgelegd.”



De punten 1, 4 en 5 zijn “afgevinkt” met de vaststelling van het Uitwerkingsplan Ravelijnstraat op 18 december 2018. De punten 2 en 3 worden uitgewerkt in de koopovereenkomst. De begrote kosten van € 170.000,- vallen € 100.000,- lager uit omdat MVJ het park conform de gemeentelijke eisen en gemeentelijk aanbestedingsbeleid, voor eigen rekening en risico aanlegt.

c. Woonbeleid en planologie

Het plan voor de Ravelijnstraat met 12 luxe vrijstaande woningen past binnen de Woonprogrammering Maastricht 2016 – 2020 (Raadsbesluit 59-2016) over kwaliteitsverbetering van de woningbouw binnen de gemeente Maastricht en is overeenkomstig de met Servatius in de Package Deal gemaakte afspraken ter uitvoering van de Woonprogrammering.

Op de locatie ligt de bestemming “wonen met uitwerkingsverplichting” (bestemmingsplan Maastricht-West). Een uitwerkingsplan is geen ruimtelijk besluit waarvoor wettelijk kostenverhaal aan de orde is (artikel 6.12 lid 1 Wro) en ook in het bestemmingsplan is geen kostenverhaal geregeld. Daarom is er geen wettelijke grond voor kostenverhaal en kan de gemeente geen anterieure- of exploitatieovereenkomst met MVJ sluiten. Wel zijn de gemeentelijke kosten gedekt door de opbrengsten uit de grondverkoop. Het Uitwerkingsplan Ravelijnstraat is op 18 december 2018 vastgesteld en maakt de planrealisatie mogelijk, conform het stedenbouwkundig ontwerp met 12 vrijstaande woningen, bijhorende infrastructuur en openbare ruimte op de hoek Ravelijnstraat / Halvemaanstraat.

d. De hoofdpunten uit de verkoopovereenkomst

Verkoop van 1.388 vierkante-meter vindt plaats tegen de getaxeerde grondprijs van € 68.500,- exclusief btw aan MVJ. Deze grondprijs is dekkend voor de gemeentelijke kosten die door middel van de Plankostenscan zijn geobjectiveerd. De algemene verkoopvoorwaarden 2013 zijn van toepassing. De bodemkwaliteit is door MVJ zelf volledig in beeld gebracht zodat deze “as is” wordt verkocht. MVJ legt voor eigen rekening en risico de openbare ruimte aan en past daarbij het gemeentelijk aanbestedingsbeleid toe. Na de aanleg wordt de openbare ruimte voor € 1,- vrij op naam aan de gemeente geleverd. MVJ spant zich in om 12 duurzame, vrijstaande woningen te realiseren en gaat daarover in overleg met de gemeentelijke duurzaamheidscoördinator.

2. Context

Het plan heeft een relatie met de navolgende nota's en beleidsstukken.

- Bestemmingsplan Maastricht West, Raadsbesluit d.d. 18 december 2012

Hierin is de bestemming van het plangebied vastgelegd als “wonen – uit te werken”.



- Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL), Raadsbesluit d.d. 27 september 2016
- Woonprogrammering Maastricht 2016 – 2020, Raadsbesluit d.d. 27 september 2016
- Package Deal gemeente Maastricht- Woningcorporaties, Raadsbesluit d.d. 13 december 2016
- Intentieovereenkomst 12 woningen Ravelijnstraat, Collegebesluit 22 mei 2018
- Uitwerkingsplan Ravelijnstraat, Collegebesluit 18 december 2018

3. Gewenste situatie

In het vervolg op de intentieovereenkomst en het Uitwerkingsplan Ravelijnstraat de verkoopovereenkomst met MVJ te sluiten.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

In overleg met de gemeentelijke duurzaamheidscoördinator is een inspanningsverplichting van MVJ opgenomen in de koopovereenkomst.

5. Effect op de openbare ruimte

Het plan is door het IO-OR vastgesteld op 18 december 2018. De openbare ruimte wordt, gezien de eigendomsverhoudingen en met inachtneming van het Maastrichtse aanbestedingsbeleid, aangelegd door MVJ. Dit geschiedt conform het Handboek openbare ruimte 2014 (voor wat betreft de infrastructuur) en met inachtneming van het gemeentelijke inrichtingsplan (voor wat betreft het park met kwaliteitsniveau “Frontenpark”). Na realisatie draagt MVJ de door haar aangelegde openbare ruimte in eigendom over aan de gemeente voor € 1,- v.o.n. De areaaluitbreiding betreft ca 1.650 m² aan openbare weg en ca 4.412 m² aan groenontwikkeling. Deze uitbreiding zal in 2020 in beheer worden genomen door de gemeente en is in overleg met Wonen en Leefkwaliteit reeds opgenomen in de database areaaluitbreidingen en financieel voorzien.

6. Personeel en organisatie

Nvt.

7. Informatiemanagement en automatisering

Nvt.



8. Financiën

De gemeentelijke plankosten zijn berekend met behulp van de Plankostenscan (deze wordt ook gebruikt als wettelijk verplicht kostenverhaal wel aan de orde is). Ten opzichte van de plankostenscan behorende bij de intentieovereenkomst, vallen de geraamde kosten voor realisatie nu € 100.000,- lager uit omdat MVJ het park voor eigen rekening en risico zal aanleggen. De getaxeerde, marktconforme grondopbrengst ad € 68.500,= exclusief btw is daarmee dekkend voor de gemeentelijke plankosten maar er is geen sprake van een significant, positief resultaat. Reeds als voorschot betaalde plankosten bij het sluiten van de intentieovereenkomst worden verrekend bij de notariële levering. De kosten van aanleg van de openbare ruimte neemt MVJ voor haar rekening. Er zijn geen planschadeposten aan de orde omdat het wegbestemmen van plancapaciteit voor MVJ voorzienbaar was (het Uitwerkingsplan is in opdracht van MVJ opgesteld).

9. Aanbestedingen

MVJ is volgens artikel 8B van de koopovereenkomst verplicht te handelen conform gemeentelijk aanbestedingsbeleid.

10. Participatie tot heden

Met een drietal raadsinformatiebrieven is de raad geïnformeerd over de ontwikkelingen rond het initiatief van MVJ (registratienummers 2018-15345, 2018-20082 en 2018-39974). Daarnaast zijn er een drietal verzoeken ex art. 47 RvO ingediend en hebben diverse, individuele raadsleden de projectorganisatie verzocht om nadere informatie rond het plan en de geldende procedures te verstrekken. Deze verzoeken zijn allen beantwoord.

Ook de omwonenden zijn op diverse momenten over de plannen geïnformeerd. Naast diverse contacten per mail en per telefoon, vond er onder andere overleg plaats tussen wethouder Krabbendam en een bewonersdelegatie (9 mei 2018) en organiseerde MVJ een informatiebijeenkomst over het plan (18 juli 2018). Daarnaast hebben er gesprekken plaatsgevonden met enkele specifieke belanghebbenden binnen het plangebied.

11. Voorstel

1. De verkoopovereenkomst gemeentelijke gronden Ravelijnstraat te sluiten en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de manager Ontwikkeling.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Volgens de Kadernota grond- en vastgoedbeleid (§ 2.4) kan de een-op-een verkoop van grond met woonbestemming aan een ontwikkelaar, plaatsvinden zonder consultatie van de raad. Op grond van de Financiële verordening (Raadsbesluit 38-2018) is het college eveneens beslissingsbevoegd omdat de verkoop minder dan € 1 miljoen bedraagt en marktconform is. Nadat uw college akkoord is gegaan met dit collegevoorstel, zal de verkoop van de grond worden gesloten.

Collegevoorstel