



### Samenvatting

Het college stemt in met de verkoop en levering van gronden aan de Voltastraat conform de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst A2.

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 Strukton 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) 1.100 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: in dit geval voor de verkoop van 1.610 vierkante-meter aan de Voltastraat ten behoeve van de realisatie 29 woningen en een commerciële ruimte.

### Beslispunten

1. Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst over te gaan tot verkoop en levering van de percelen gemeente Maastricht sectie G nummers 7256, 7312 en 7313 tezamen groot 1.610 m<sup>2</sup> aan Avenue 2 voor € 1,- kosten koper;
2. In te stemmen met concept-verkoopovereenkomst van de ontwikkellocatie "Fase 1.2." tussen de gemeente en Avenue 2;
3. Het aanbrengen van noodzakelijke aanpassingen op ondergeschikte onderdelen aan de Teammanager Vastgoed te mandateren.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 december 2019:

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 Strukton 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) 1.100 woningen op een aantal aangewezen ontwikkellocaties binnen het plangebied A2. De levering van de ontwikkellocaties vormt 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 juridisch gezien geen verkoopovereenkomst is, is voorliggend besluit noodzakelijk: in dit geval voor de verkoop van 1.610 vierkante-meter aan de Voltastraat ten behoeve van de realisatie 29 woningen en een commerciële ruimte.

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

Fase 1.2. bestaat uit de percelen gemeente Maastricht sectie G nummers 7256, 7312 en 7313 tezamen groot 1.610 m<sup>2</sup> en ligt aan de Voltastraat. Fase 1.2 vormt een deel van een groter, rond het Lourdesplein gesitueerd plan. De omgevingsvergunning is reeds onherroepelijk en de woningen en de commerciële ruimte zijn verkocht aan een belegger (Mulleners uit Echt). Krachtens de IGO heeft Avenue 2 daarom de plicht om te starten met realisatie.

De ontwikkellocatie "Fase 1.2." wordt door de gemeente in de huidige staat geleverd. De 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 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 "Fase 1.2.") planologisch mogelijk. Aanvullende planologische besluitvorming is dus niet noodzakelijk. De omgevingsvergunning voor Fase 1.2. is verleend en onherroepelijk.



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.

e. Mandaat aan teammanager Vastgoed

De verkoopovereenkomst voor Fase 1.2. zal ondertekend worden door de gemeente en Avenue 2. Voor het aanbrengen van noodzakelijke aanpassingen op ondergeschikte onderdelen van de concept-verkoopovereenkomst wordt u gevraagd aan de Teammanager Vastgoed te mandateren. Tot ondertekening is de Teammanager Vastgoed reeds op grond van de mandaatlijst bevoegd.

## 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 IGO, die in oktober 2009 door partijen is ondertekend.

Met de verkoop en levering van Fase 1.1. (120 woningen Professor Quixstraat en omgeving) aan Avenue 2 is op 14 mei 2019 door uw college ingestemd.

## 3. Gewenste situatie

Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst overgaan tot verkoop en levering van de percelen gemeente Maastricht sectie G nummers 7256, 7312 en 7313 tezamen groot 1.610 m<sup>2</sup> aan Avenue 2 voor € 1,- kosten en in te stemmen met concept-verkoopovereenkomst van de ontwikkellocatie "Fase 1.2."



#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Op grond van bijlage, 'Schema doorleggen verplichtingen Integrale Gebiedsontwikkeling bepalingen' is in deze overeenkomst voor Fase 1.2. een inspanningsverplichting opgenomen tot verduurzaming conform artikel 23 lid 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 betreft hier de te realiseren woningen inclusief eventuele bijhorende privéparkeerplaatsen. 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 Fase 1.2..

In het kader van de uitvoering van de IGO, onderdeel openbare ruimte, zal u in de 1<sup>e</sup> helft van 2020 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 "Fase 1.2." 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

1. Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst over te gaan tot verkoop en levering van de percelen gemeente Maastricht sectie G nummers 7256, 7312 en 7313 tezamen groot 1.610 m<sup>2</sup> aan Avenue 2 voor € 1,- kosten koper;
2. In te stemmen met concept-verkoopovereenkomst van de ontwikkellocatie "Fase 1.2." tussen de gemeente en Avenue 2;
3. Het aanbrengen van noodzakelijke aanpassingen op ondergeschikte onderdelen aan de Teammanager Vastgoed te mandateren.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nu de oplevering van de infrastructuur (waaronder de Koning Willem Alexandertunnel en het in Maastricht gelegen deel van de A2) 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 concept-verkoopovereenkomst voor Fase 1.2., zal de Teammanager Vastgoed krachtens uw mandaatbesluit uit februari 2012, versie 30 maart 2018 tot ondertekening namens de gemeente overgaan.

De juridische levering van de ontwikkellocatie "Fase 1.2." (1.610 m<sup>2</sup> aan de Voltastraat) zal direct na uw besluit tot verkoop plaatsvinden.