



Samenvatting

Het College heeft een intentieovereenkomst gesloten met Woningstichting Servatius voor de herontwikkeling van het gebied tussen de Henri Jonaslaan, Peter Huysenslaan, Theo van der Schuerlaan en Gilles Doyenstraat in de wijk Caberg te Maastricht. Deze herontwikkeling houdt met name in de sloop en nieuwbouw van woningen en appartementen en de herinrichting van de openbare ruimte. In de intentieovereenkomst staan de voorwaarden waaronder de gemeente meewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek van Servatius voor de gewenste herontwikkeling en de kosten die hiermee gemoeid zijn voor de gemeente. Als Servatius en de gemeente besluiten om het initiatief verder te ontwikkelen, dan sluiten de partijen een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de afspraken over de kosten van de gemeente, de verdere uitwerking van het bouwplan en de mogelijke grondruil om het initiatief mogelijk te maken.

Beslispunten

1. besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;
2. wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. besluiten tot het verlenen van een bijdrage aan de aanleg openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen tot maximaal € 250.000,- te vermeerderen met de gemeentelijke grondopbrengst in het kader van de grondruil, indien partijen besluiten om het initiatief verder te ontwikkelen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 9 april 201(;

Conform.



1. Aanleiding

Servatius (hierna te noemen “de ontwikkelaar”) heeft een initiatief ingediend voor de herontwikkeling van het gebied tussen de Henri Jonaslaan, Peter Huysenslaan, Theo van der Schuerlaan en Gilles Doyenstraat in de wijk Caberg te Maastricht.

Deze herontwikkeling (sloop en vervangende nieuwbouw) maakt onderdeel uit van het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Caberg / Malpertuis. Ook is de herontwikkeling opgenomen in de nieuwe afspraken uit 2016 tussen de gemeente en de woningcorporaties waarin is opgenomen dat Servatius de herontwikkeling realiseert.

Het voorlopig initiatief voorziet in de herontwikkeling van voornoemd gebied bestaande uit:

- de sloop van de huidige 110 woningen;
- nieuwbouw van max. 35 niet daeb huur- / koopwoningen (fase 1);
- nieuwbouw van max. 60 sociale (daeb; diensten van algemeen economisch belang) huur appartementen van ca. 60 m² BVO (fase 2);
- de (her)inrichting van de openbare ruimte.

De intentieovereenkomst voor voornoemd initiatief tussen de gemeente en de ontwikkelaar ligt nu ter vaststelling voor. In deze overeenkomst staan de voorwaarden over de gemeentelijke kostenvergoeding en waaronder de gemeente meewerkt aan de onderzoekswerkzaamheden voor het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief. Als de partijen besluiten om het plan verder te ontwikkelen sluiten de partijen een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de afspraken over de kosten van de gemeente, de verdere uitwerking van het bouwplan en de mogelijke grondruil.

De ontwikkelaar is eigenaar van de gronden binnen het exploitatiegebied met uitzondering van de bestaande openbare ruimte welke in eigendom is van de gemeente. Vanwege de (her)inrichting van de openbare ruimte en de aanpassing van de huidige ruimtelijke indeling zal - indien partijen positief besluiten tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst - een grondruil nodig zijn. In de (anterieure) exploitatieovereenkomst zullen de nader te bepalen voorwaarden over de grondruil verder worden uitgewerkt op basis van de uitgangspunten zoals verwoord in paragraaf 8 van dit voorstel.



2. Context

In de nieuwe afspraken uit 2016 tussen de gemeente en de woningcorporaties is opgenomen dat Servatius voornemens is het eerdere sloopbesluit van 110 woningen Caberg Zuid Oost gefaseerd uit te voeren. Het gedachte nieuwbouwprogramma zal een mix betreffen van sociale huur en marktwoningen. De gemeente en Servatius hebben met inbreng van bewoners en adviseurs een stedenbouwkundige schets gemaakt voor de nieuwbouwinvulling. De gemeente heeft een beperkt budget voor de inrichting van de openbare ruimte met betrekking tot het deel sociale huurwoningen (daeb) meegenomen in haar herijkte financiële kader. Voor het totaalbeeld zal de Cartigny-locatie in de visie worden meegenomen. De Cartigny locatie is eigendom van Stichting Woonpunt. In de afspraken uit 2016 is opgenomen dat Woonpunt deze locatie (bedrijfsbestemming) wil ontwikkelen naar wonen. De gemeente stemt hiermee in mits er een gezamenlijk plan met Servatius komt (herontwikkeling Caberg Zuid Oost) dat in totaal een verdunning en mix van sociaal en particulier programma behelst.

Relevante documenten:

- Bestemmingsplan Maastricht West vastgesteld op 18.09.12;
- Wijkontwikkelingsplan Caberg / Malpertuis vastgesteld door de gemeenteraad 08.11.05;
- 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

Niet in deze fase van toepassing. Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, zal in deze overeenkomst een passage over duurzaamheid worden opgenomen.



5. Effect op de openbare ruimte

Niet in deze fase van toepassing. Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, zal in deze overeenkomst de herinrichting van de openbare ruimte verder worden uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij zal zijn dat de gemeente zorg draagt voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte. Het plan heeft tot gevolg dat er een netto-uitbreiding van de openbare ruimte gaat plaatsvinden. Naar verwachting zal het plan dit jaar (medio 2019) in IOOR worden geagendeerd voor toetsing op beheeraspecten. Ook wordt in het plan voor de openbare ruimte rekening gehouden met afvalinzameling.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De eigen interne -en externe kosten voor de uitvoering van de intentieovereenkomst zijn geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is aan de gemeente een vooruitbetaling op de exploitatiebijdrage verschuldigd van € 28.712,- als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de onderzoeksfase. De datum waarop de exploitatiebijdrage verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen de intentieovereenkomst getekend hebben. Als de gemeente of de ontwikkelaar negatief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief of als partijen geen opvolgende (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten, dan heeft de ontwikkelaar geen recht op terugbetaling van de betaalde exploitatiebijdrage. Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief zal op basis van een te sluiten (anterieure) exploitatieovereenkomst een finale plankostenscan worden opgesteld. De uiteindelijk door de ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage wordt verrekend met de voornoemde vooruitbetaling.

Het initiatief past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Maastricht West. Als partijen positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief zal de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een nieuw bestemmingsplan laten opstellen. De gemeente zal daarna het bestemmingsplan toetsen en bij akkoord in procedure brengen nadat partijen een (anterieure) exploitatieovereenkomst zijn aangegaan. Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.



De ontwikkelaar is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de realisatie van het initiatief met uitzondering van de (her)inrichting van de openbare ruimte waarover partijen nog nadere afspraken dienen te maken inzake het opdrachtgeverschap en de onderlinge kostenverdeling.

Uitgangspunt van de ontwikkelaar voor de financiële haarbaarheid van het voorlopig initiatief is een maximale bijdrage van €175.000,- voor de (her)inrichting van de totale openbare ruimte.

Een mogelijke bijdrage van de gemeente aan de (her)inrichting van de openbare ruimte heeft alleen betrekking op de te realiseren sociale huurwoningen tot maximaal een bedrag van € 250.000,- te vermeerderen met de nog te taxeren grondprijs voor de aan de ontwikkelaar te verkopen grond in het kader van de grondruil tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Indien het voorlopig initiatief niet haalbaar blijkt binnen de bovengenoemde uitgangspunten, dan zullen partijen binnen de intentiefase onderzoeken of een mogelijk aangepast initiatief wel haalbaar is.

Dekking van de gemeentelijke bijdrage van € 250.000,- is voorzien binnen de grondexploitatie Wijkontwikkelingsplan Caberg / Malpertuis conform besluitvorming gemeenteraad “Herijking herstructurering” d.d. 13 december 2016. De gemeentelijke opbrengst als gevolg van de grondruil wordt eveneens aangewend voor de aanleg van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen.

In de (anterieure) exploitatieovereenkomst zullen de nader te bepalen voorwaarden inzake de herinrichting van de openbare ruimte en daarvoor benodigde grondruil verder worden uitgewerkt. Uitgangspunt bij de grondruil is dat de aan de ontwikkelaar te verkopen bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw verkocht zal worden door de gemeente tegen een marktconforme prijs op basis van een onafhankelijke taxatie in opdracht van de gemeente. De door de ontwikkelaar te verkopen grond (ontdaan van alle opstallen, aanhorigheden en niet functioneel zijnde kabels en leidingen van nuts- en communicatievoorzieningen) aan de gemeente ten behoeve van openbare ruimte zal door de ontwikkelaar verkocht worden tegen € 1,-.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De raad is nog niet betrokken geweest bij dit voorstel. Communicatie over het initiatief vindt tot op heden plaats via regelmatig overleg tussen Servatius en de buurtraden van Malpertuis en Caberg.



Op 18 juni 2018 heeft er een informatieavond plaatsgevonden en is het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan getoond aan de buurt.

11. Voorstel

1. besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;
2. wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. besluiten tot het verlenen van een bijdrage aan de aanleg openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen tot maximaal € 250.000,- te vermeerderen met de gemeentelijke grondopbrengst in het kader van de grondruil, indien partijen besluiten om het initiatief verder te ontwikkelen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De onderzoeksfase vangt aan bij ondertekening van de intentieovereenkomst en eindigt 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst. De ontwikkelaar moet in elk geval onderzoeken en aan tonen dat het initiatief past binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg d.d. vierde kwartaal 2016, de Woonprogrammering Maastricht d.d. 28.06.16, de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014, de beleidsnota parkeren 2008, de Woningwet 2015 en de Welstandsnota Maastricht 2018. Tevens zal de ontwikkelaar een onderzoek doen naar de financiële en markttechnische haalbaarheid van het initiatief.

De gemeente onderzoekt de fysieke aspecten van het voorlopige exploitatiegebied (o.a. grondposities en bestaande bebouwing), wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid en toetst de door de ontwikkelaar voornoemde uit te voeren onderzoeken. Aan de hand van de uitkomsten uit bovenstaande onderzoeken zullen partijen binnen de onderzoeksfase negatief of positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief.

Door de ontwikkelaar is voor het exploitatiegebied in overleg met de gemeente en Welstand-/Monumentencommissie Maastricht een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de samenhang van de verschillende onderdelen (appartementen, grondgebonden woningen en het plangebied in eigendom van Woonpunt) te waarborgen, passend binnen de tuindorp-karakteristiek van Oost Caberg. Met betrekking tot de ruimtelijke vormgeving dienen beide corporaties voor de woningen rondom het park dezelfde uitstraling en architectuur te hanteren waarbij het beeldkwaliteitsplan uitgangspunt is.

Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief zal een (anterieure) exploitatieovereenkomst worden gesloten. Nadat een (anterieure)



exploitatieovereenkomst is getekend, zal de gemeente het ontwerp bestemmingsplan ter visie leggen.

Collegevoorstel