



## **Samenvatting**

Het College heeft een intentieovereenkomst gesloten met Woningstichting Servatius voor de herontwikkeling van de locatie gelegen op de kop van de Balijeweg en Populierweg in de buurt Limmel te Maastricht. Deze herontwikkeling houdt met name in de sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen. 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 en de verdere uitwerking van het bouwplan.

## **Beslispunten**

1. besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;
2. wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 18 februari 2020:**

**Conform.**



## 1. Aanleiding

Servatius (hierna te noemen “de ontwikkelaar”) heeft een initiatief ingediend voor de herontwikkeling van de locatie gelegen op de kop van de Balijeweg en Populierweg in de buurt Limmel te Maastricht, bestaande uit:

- de sloop van 18 eengezinswoningen;
- de nieuwbouw van max. 27 levensloopbestendige sociale huurappartementen van kleiner of gelijk aan 60-70m<sup>2</sup> GBO met lift;
- de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein conform de dan geldende Parkeernormen Maastricht.

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 en de verdere uitwerking van het bouwplan.

De gemeente stelt inzake het initiatief stedenbouwkundige randvoorwaarden op, welke de ontwikkelaar in het bouwplan / beeldkwaliteitsplan dient te verwerken.

## 2. Context

In de nieuwe afspraken uit 2016 tussen de gemeente en de woningcorporaties is het volgende opgenomen “De beoogde afname van de nieuwbouwwoningen Hoolhoes leidt er waarschijnlijk toe dat Servatius geen sloop-nieuwbouw met toevoeging realiseert aan de kop van de Balijeweg. Servatius is van plan de 18 woningen te renoveren. Servatius overlegt met de gemeente over de aansluiting van de bebouwing op de openbare ruimte conform het overleg dat de afgelopen jaren met de buurt is gevoerd.” Afwijkend hiervan wil Servatius wel tot herontwikkeling overgaan en de toename van het aantal wooneenheden zal door Servatius gecompenseerd moeten worden conform de saldo-nul benadering in overleg met de andere woningstichtingen en andere regionale overheden.

Het voornemen om appartementen aan de kop van de Balijeweg en Populierweg te realiseren is ook vastgesteld in het Wijkontwikkelingsplan Limmel-Nazareth in 2010 (vastgesteld in de herijking van de herstructurering die onderdeel uitmaakte van de woonprogrammering 2016).

Sindsdien is er veel gebeurd in deze omgeving. De hoogspanningsleidingen zijn onder de grond gebracht, de spoorwegonderdoorgang is gerealiseerd en de locatie Hoolhoes aan de overzijde van



de Balijeweg is in ontwikkeling als nieuwe centrumlocatie voor Limmel en Nazareth met een integraal kindcentrum, een supermarkt, buurtwinkels en horeca. De rijwoningen langs de Balijeweg en de Populierweg zijn inmiddels gerenoveerd. De kop aan de Balijeweg is niet meegenomen in de renovatie. Het kopblok met een hoogte van 3 lagen, dat op deze locatie zal worden gerealiseerd is onderdeel van de nieuwe gewenste stedenbouwkundige setting. De locatie is een markante plek in het nieuwe centrum van Limmel en Nazareth.

Door het slopen van het bestaande blok van eengezinswoningen en de terugbouw van levensloopgeschikte appartementen wordt er invulling gegeven aan de omvorming van de woningvoorraad conform de demografische ontwikkeling, waarbij het aantal één en twee persoons huishoudens toeneemt evenals het aantal senioren. De ontwikkeling van deze appartementen maken deel uit van de uitvoering van de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en de gemeente, waarbij aandacht is voor levensloopgeschikt bouwen, duurzaamheid en betaalbaarheid. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan de uitvoering van de Woonvisie Maastricht 2018, die door de raad is vastgesteld.

Relevante documenten:

- Bestemmingsplan Maastricht Noordoost vastgesteld op 13.01.15;
- 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 en Parkeernormen Maastricht 2017;
- Woningwet 2015;
- Welstandsnota Maastricht 2018;
- Woonvisie Maastricht 2018;
- Prestatieafspraken Wonen en Wijken Maastricht 2020.

### **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. De ontwikkelaar zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan de methodiek van gasloos bouwen toepassen.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Er vindt geen wijziging van het areaal van de openbare ruimte plaats.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

De ontwikkelaar is aan de gemeente een vooruitbetaling op de exploitatiebijdrage verschuldigd van € 24.436,- 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 waarmee het verplichte kostenverhaal wordt verzekerd. De uiteindelijk door de ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage wordt verrekend met de al betaalde bijdrage.

Het initiatief past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Maastricht Noordoost. Als partijen positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief zal de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een planologisch besluit voorbereiden. Eventuele planschade is voor rekening van de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de realisatie van het initiatief inclusief de aansluiting van de te realiseren parkeerplaatsen op de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de gemeente opdrachtgever is voor de herinrichting van de bestaande openbare ruimte binnen het



exploitatiegebied en dat de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte voor rekening van de ontwikkelaar komen.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

#### **10. Participatie tot heden**

Zie paragraaf 13 van dit voorstel.

#### **11. Voorstel**

1. besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;
2. wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

#### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De onderzoeksfase inzake de ruimtelijke en financiële haalbaarheid vangt aan bij ondertekening van de intentieovereenkomst en eindigt 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst.

Partijen zullen binnen de onderzoeksfase negatief of positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief.

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 planologisch besluit ter visie leggen.