



## **Samenvatting**

Het College heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met Kaspro B.V. (RO groep) voor de realisatie van 8 nieuwbouwwoningen op de locatie gelegen tussen de Cimbalenstraat, Largostraat en Rondostraat in de wijk Caberg te Maastricht. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente als gevolg van de bestemmingswijziging, de verdere uitwerking van het bouwplan en de grondtransactie 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.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 29 september 2020:**

**Conform.**



## 1. Aanleiding

De ontwikkelaar Kaspro B.V. (RO groep) is eigenaar van het merendeel van de gronden op de locatie gelegen tussen de Cimbalestraat, Largostraat en Rondostraat (het exploitatiegebied). Thans wenst de ontwikkelaar over te gaan tot de ontwikkeling van de locatie inhoudende de realisatie van 8 nieuwbouwwoningen en de aanleg van aangrenzende openbare ruimte. Voor deze ontwikkeling ligt nu de exploitatieovereenkomst ter vaststelling voor. Daarin worden de afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente als gevolg van de bestemmingswijziging, de verdere uitwerking van het plan en de grondoverdracht.

De ontwikkelaar is eigenaar van het exploitatiegebied met uitzondering van de volgende percelen:

- Maastricht, sectie L, nummer 4306 (gedeeltelijk) in eigendom van de gemeente. Vanwege de aanpassing van de huidige ruimtelijke indeling is een grondtransactie tussen partijen noodzakelijk onder de voorwaarden zoals vastgelegd in paragraaf 8 van dit collegevoorstel.
- Maastricht, sectie L, nummer 4326 (gedeeltelijk) in eigendom van Stichting Woonpunt. De ontwikkelaar is met Woonpunt een koopovereenkomst aangegaan om dit perceel te verwerven.

## 2. Context

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2012 waardoor voor de realisering van het plan een nieuw bestemmingsplan vereist is. Aan het College zal via een apart collegevoorstel een besluit worden gevraagd over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

De ontwikkelaar heeft de locatie gekocht van Woningcorporatie Servatius. Servatius heeft in het verleden op deze locatie 8 etagewoningen in de sociale huursector gesloopt. Tussen Servatius en de gemeente is afgesproken dat de locatie verkocht kan worden met 7 bouwtitels. Woonpunt en de gemeente leveren een strook grond grenzend aan de verkochte locatie door Servatius waarop de 8<sup>e</sup> woning kan worden gerealiseerd. De locatie valt onder de afspraak met de corporaties over de herstructurering, saldo nul berekening Maastricht en bevordering differentiatie inwoners van de wijk Caberg. In totaal zijn er 8 woningen gesloopt en worden 8 woningen teruggebouwd. Gelet op veel sociale huur in Caberg is tevens sprake van kwaliteitsverbetering middels voornoemde realisatie van de 8 vrije sector woningen.

## 3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1, 2 en 8 van dit collegevoorstel.



#### **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. De ontwikkelaar heeft de ambitie om bij de bouw van de woningen te voldoen aan de BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). 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**

De ontwikkelaar zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het plan realiseren inclusief de vereiste aanpassingen in de openbare ruimte waaronder:

- Het realiseren van een inrit aan de Rondostraat voor de garage en het daarvoor, indien noodzakelijk, verplaatsen van de lichtmast op het trottoir;
- Het verwijderen van twee tijdelijke afspanningsmasten op de locatie aan de Largostraat. De openbare verlichting wordt vervolgens bevestigd aan de gevel van de nieuw te bouwen woningen;
- Het doortrekken van de groenstrook en voetpad aan de Cimbalenstraat in hetzelfde profiel zoals dit reeds in de straat is gerealiseerd;
- De aanleg van de vereiste parkeerplaatsen op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid.

De openbare ruimte wordt door de ontwikkelaar ingericht volgens de gemeentelijke richtlijnen uit het 'Handboek Openbare Ruimte Gemeente Maastricht' en het door de gemeente goedgekeurde ontwerp en bestek.

Het plan wordt ingepast binnen de bestaande wegstructuur en een bestaande openbare strook met trottoir aan de Cimbalenstraat wordt in hetzelfde profiel doorgetrokken zoals dit reeds in deze straat is gerealiseerd. Hiermee wordt als het ware een groen- en wandelverbinding gerealiseerd vanuit de wijk richting het Viegenpark. Gedurende de garantietermijn van de aannemer (te weten één jaar na oplevering van de openbare ruimte) blijft de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Na afloop van de garantietermijn wordt het onderhoud en beheer door Stadsbeheer voortgezet. Het voorlopig ontwerp is in het IO-OR besproken en als ontwerp goedgekeurd met een aantal uitwerkingpunten. 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

### Plankosten

De ontwikkelaar laat voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerpbestemmingsplan maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en legt dit ter toetsing voor 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 € 19.586,- en is door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben.

### Planschade

Eventuele planschade is voor rekening van de ontwikkelaar.

### Grondruil

De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar, ten behoeve van woningbouw, het perceel bekend onder het kadastrale nummer Gemeente Maastricht, sectie L, nummer 4306 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 314 m<sup>2</sup> zoals aangegeven op de overdrachtstekening. De getaxeerde koopsom van het verkochte bedraagt € 32.257,- te vermeerderen met omzetbelasting. Het verkochte wordt bouwrijp geleverd ontdaan van alle opstallen en aanhorigheden. Het verkochte wordt door de gemeente aan de ontwikkelaar geleverd uiterlijk binnen 6 weken na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente, ten behoeve van de openbare ruimte, het perceel gelegen aan de Cimbalenstraat en bekend onder het kadastrale nummer Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 2814 (gedeeltelijk) ter grootte van in totaal circa 287 m<sup>2</sup> zoals aangegeven op de overdrachtstekening. De koopsom van het verkochte bedraagt € 1,-. Het verkochte wordt door de ontwikkelaar aan de gemeente geleverd uiterlijk binnen 6 weken nadat de openbare ruimte is gerealiseerd en opgeleverd.



De herontwikkeling is onderdeel van de grondexploitatie Caberg - Malpertuis. Zowel de kosten en opbrengsten inzake de grondverkoop komen ten laste en ten gunste van deze grondexploitatie.

Planrealisatie

De ontwikkelaar is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de realisatie van het bouwplan inclusief de (her)inrichting van de openbare ruimte.

## **9. Aanbestedingen**

In de exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar voor wat betreft de aanleg van de openbare ruimte is gehouden aan het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Het geraamde bedrag voor de aanleg van de openbare ruimte blijft onder het drempelbedrag van meervoudig aanbesteden.

## **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

## **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.

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

Partijen streven de volgende globale planning na:

- Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning via coördinatie-regeling: Q3/Q4'20
- Vaststellen bestemmingsplan en verlening vergunning: Q1/Q2'21 (indien geen zienswijzen zijn ingediend of beroep is ingesteld)
- Start bouwwerkzaamheden door de ontwikkelaar: Q3'21
- Oplevering plan door de ontwikkelaar: Q3'22