



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Planontwikkeling woningbouw Geusselt

DATUM
2 november 2021
Verz. 3 november 2021

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
APJ (Astrid) Savelberg

TELEFOONNUMMER
043 350 4515

ONZE REFERENTIE
2021.30822

E-MAILADRES
Astrid.Savelberg@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u dat het college van burgemeester en wethouders op 2 november 2021 heeft ingestemd met het sluiten van een exploitatieovereenkomst (antereure overeenkomst) met Bouwinvest Development BV voor de ontwikkeling van 336 woningen in het Geusselpark. Deze ontwikkeling past binnen de afspraken die de gemeente hierover in 2010 met Bouwinvest heeft gemaakt. Tevens past dit plan (als een van de eerste plannen) binnen de door uw raad vastgestelde Woonprogrammering. Er wordt voldaan aan de norm van 60% betaalbare woningbouw. Van de 336 appartementen worden er 202 in de sociale sector gerealiseerd (huur of koop). De ontwikkeling past ook binnen het Masterplan Geusselpark en voorziet erin om binnen het Geusselpark te komen tot de ontwikkeling van de woonscheggen 1a, b en 2, zodat een kwalitatieve invulling komt naast het al gerealiseerde appartementencomplex Cour Renoir (scheg 3).

Bestemmingsplanprocedure nodig

Het bouwplan kan niet worden gerealiseerd op basis van de thans geldende bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en Maatschappelijk' zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' van de gemeente Maastricht. Om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken heeft het college op 2 november 2021 ook ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Geusselt Scheggen 1a, 1b en 2' vrij te geven voor terinzagelegging. In de periode 12 november tot en met 23 december 2021 ligt het plan ter inzage bij het GemeenteLoket en kan iedereen een zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Hierna neemt de raad een besluit over het (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan.

Afspraken uit het verleden

Bouwinvest, toentertijd onze partner in de publiek-private samenwerking in het Geusselpark heeft het appartementengebouw Cour Renoir op de zogenaamde 'woonscheg 3' aan de Atletenbaan gerealiseerd. In 2010 zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt met Bouwinvest over de toekomstige behandeling van een plan voor woningbouw op de nog te ontwikkelen scheggen 1a, b en 2. Dit alles onder behoud van onze publiekrechtelijke verantwoordelijkheden en beleidsmatige afwegingen. De gronden zijn uiteindelijk verkocht aan Bouwinvest Development BV als rechtsopvolger van Bouwinvest.



DATUM
2 november 2021

Er is geen garantie gegeven op het succesvol doorlopen van publiekrechtelijke procedures. Er geldt wel een terugkoopplicht indien de gemeente weigert een haalbaar plan, dat past binnen de afgesproken gemeentelijke kaders, in procedure te brengen. Bouwinvest Development BV heeft daarbij uiteraard de verplichting om hiertoe een haalbaar plan in te dienen.

Recente ontwikkelingen

In het licht van de afspraken van 2010 heeft Bouwinvest Development BV (en namens haar de ontwikkelaar RO-groep) intensief gezocht naar een mogelijkheid om tot een ontwikkeling te komen van de scheggen 1a, b en 2.

Dit proces heeft geresulteerd in een studie die voorziet in een mix van seniorenwoningen met een meer of minder mate van zorgvraag, jongeren/starterswoningen en reguliere middenhuur. Deze studie is getoetst aan de door uw raad in begin 2021 vastgestelde Woonprogrammering 2021-2030 en daaruit bleek dat het bouwinitiatief beleidsmatig en kwantitatief kansrijk was. Vervolgens is het initiatief getoetst aan het Masterplan voor het Geusselpark en ook dat bleek positief. Op basis van deze conclusies konden ook de andere ruimtelijke aspecten op haalbaarheid worden onderzocht. Aanvullend aan de afspraken uit 2010 zijn afgelopen juli een aantal hoofduitgangspunten richting Bouwinvest vastgelegd. Op basis daarvan heeft Bouwinvest het ontwerpbestemmingsplan laten opstellen om uiteindelijk te komen tot een kwalitatieve invulling te komen naast het bestaande appartementencomplex Cour Renoir.

Het bouwplan

Het bouwplan omvat:

Blok 1A 80 zorggeschikte woningen in de huursector waarvan 29 sociaal,
Blok 1B 83 middel dure tot dure huur- of koopwoningen,
Blok 2 173 jongerenwoningen in de sociale huursector en
65 parkeerplaatsen in de kelder van blok 1B, 71 parkeerplaatsen langs de Atletenbaan en 96 parkeerplaatsen langs de Olympiaweg (233 parkeerplaatsen totaal).

Op onderstaande impressie zijn de blokken 1a, 1b en 2 als ook de inmiddels gerealiseerde scheg 3, Cour Renoir, in perspectief aangeduid.



DATUM
2 november 2021



3D-perspectief Bron: bureau BFAS)

Rekening gehouden met toekomstig beleid

Vooruitlopend op de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' is voor de bouw van 336 appartementen in het Geusseltpark ingezet op 60% betaalbare woningbouw, (sociale huur of sociale koop), dus in totaal 202 woningen. Naast 202 betaalbare sociale huurappartementen (waarvan er 29 geschikt zijn voor zorgwonen) worden nog 51 zorg geschikte woningen in het middensegment gerealiseerd. De overige 83 woningen vallen in de overige segmenten. Er wordt daarmee voldaan aan de vereisten van het Maastrichtse woonbeleid. Er zijn afspraken gemaakt dat de 202 sociale huurwoningen tenminste 15 jaar beschikbaar moeten blijven als sociale huurwoning.

Bij de voorbereiding van dit ontwerpbestemmingsplan is vooruitlopend op de vaststelling van de nieuwe parkeernormen door uw raad (vaststelling heeft plaatsgevonden op 19 oktober 2021) gewerkt met deze nieuwe normen. Dit is gedaan omdat de nieuwe gemeentelijke parkeernormen veel beter aansluiten bij de parkeervraag van deze tijd. De parkeernormen uit 2017 boden overigens de mogelijkheid om af te wijken.

Informatie omgeving

De ontwikkeling vloeit voort uit het Masterplan Geusseltpark waarover met de buurt in het verleden is gesproken. De omgeving wordt op 22 november aanstaande via een inloopbijeenkomst geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure, de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het bouwplan. De inloopbijeenkomst wordt door de initiatiefnemer georganiseerd.

Planning

De voorlopige planning ziet er als volgt uit, uiteraard onder voorbehoud van zienswijzen, bezwaar en beroep.

- Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan van 12 november t/m 23 december aanstaande;
- Maart april 2022 vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad;
- 2^e kwartaal 2022 publicatie vastgesteld bestemmingsplan;



DATUM
2 november 2021

- Juni 2022 aanvraag ontvankelijke omgevingsvergunning (kan pas na afloop publicatietermijn vastgesteld bestemmingsplan);
- Zomer 2022 bestemmingsplan onherroepelijk (onder voorbehoud);
- Zomer 2022 omgevingsvergunning onherroepelijk (onder voorbehoud);
- 4^e kwartaal 2022 start bouw (binnen 26 weken);
- Medio 2024 bouw gereed.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie.