



## Samenvatting

De gemeente sluit een exploitatieovereenkomst met Bouwinvest Development BV voor de ontwikkeling van 336 woningen in het Geusseltpark. Het exploitatiegebied ligt tussen het Geusseltstadion, Cour Renoir en de Terblijterweg. Het plan past binnen de nieuwe woonprogramming die door de raad is vastgesteld en het Masterplan Geusseltpark. Met deze ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de overeenkomst uit 2010 die met Bouwinvest is gesloten. Op basis van deze overeenkomst heeft de gemeente de bouwgrond reeds geleverd. Het kostenverhaal was al in de grondprijs begrepen.

De gemeente stemt ook in met het ontwerpbestemmingsplan 'Geusselt Scheggen 1a, 1b en 2' en geeft dit vrij voor terinzagelegging. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. In de periode van 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.

## Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst met Bouwinvest Development BV en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen, te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
2. Besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie het opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) voor het bestemmingsplan 'Geusselt Scheggen 1a, 1b en 2' niet noodzakelijk is, omdat de activiteit die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Geusselt Scheggen 1a, 1b en 2' ten behoeve van de zienswijzentermijn.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 2 november 2021:

Conform.



## 1. Aanleiding

### a. Inleiding

In het vervolg op uw besluit van 20 juli 2021 waarin u instemde met de brief aan Bouwinvest met een aantal uitgangspunten voor het doen van een haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van de Scheggen 1a, 1b en 2 in het Geusseltpark, kunnen we u thans de exploitatieovereenkomst voorleggen.

De gemeente sluit een exploitatieovereenkomst met Bouwinvest Development BV voor de ontwikkeling van 336 woningen in 3 appartementencomplexen in het Geusseltpark binnen het exploitatiegebied dat ligt tussen het Geusseltstadion, de 3e scheg (Cour Renoir) en de Terblijerweg. Met deze ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de in 2010 gesloten overeenkomst, op grond waarvan onder andere ten behoeve van de realisatie van (destijds nog) 152 woningen in 2 woonscheggen (Scheg 1a, 1b en 2) door de gemeente bouwgrond aan Bouwinvest werd geleverd. Op 6 juli 2010 heeft u ingestemd met deze verkoop. De bij levering betaalde koopsom was inclusief het wettelijk verplicht kostenverhaal en de planschade. Hierna wordt eerst ingegaan op de afspraken uit het verleden, daarna volgt het bouwplan en wordt de exploitatieovereenkomst toegelicht.

### b. Afspraken uit het verleden

In het vervolg op uw besluit van 6 juli 2010 ("Afwikkeling afspraken Geusseltpark") is op 8 juli 2010 de "Overeenkomst Geusselt tussen gemeente Maastricht en BPF" gesloten. Daarin werd niet alleen de grond voor woningbouw verkocht maar tevens de publiek-private samenwerking tussen Bouwinvest en de gemeente in de vorm van een maatschap beëindigd. Deze maatschap was opgericht naar aanleiding van de in 2001 gesloten Samenwerkingsovereenkomst Grote Stedenbeleid project Geusselt Businesspark. Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkelingen in het Geusseltpark is in 2006 door de gemeenteraad het Masterplan Geusseltpark vastgesteld waarvan woningbouw in 3 appartementencomplexen of woonscheggen deel uitmaakt. Het Masterplan is in 2011 geactualiseerd. Bij de grondverkoop en de leveringen is nadrukkelijk de verbinding met het Masterplan gelegd.

Met het oog op het in 2010 gewijzigd gemeentelijke woonbeleid bedong Bouwinvest in de "Overeenkomst Geusselt tussen gemeente Maastricht en BPF" een recht van teruglevering van de gronden aan de gemeente. De grond is gefaseerd geleverd, in 2012 (Scheg 2), 2015 (Scheg 1A) en 2019 (Scheg 1B) en in artikel 7 van de akten is het recht van teruglevering als volgt geformuleerd:

*"Indien Koper binnen tien jaar na het vaststellen van het bestemmingsplan Geusselt -*



*bestemmingsplan is vastgesteld op achtentwintig juni tweeduizenddertien- een complete aanvraag voor de omgevingsvergunning (inclusief een goede ruimtelijke onderbouwing) indient voor woningen respectievelijk een woningbouwplan (die passen/dat past binnen de kaders van de in de considerans sub (i) bedoelde overeenkomst de dato acht juli tweeduizendtien), en ondanks haar maximale inspanningen daartoe geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan verkrijgen, heeft Koper het recht het Verkochte terug te leveren aan Verkoper. Verkoper zal het Verkochte aanvaarden in gelijke staat als dit thans wordt overgedragen, kosten koper, en de thans betaalde koopsom aan Koper retourneren. Deze koopsom zal alsdan worden geïndexeerd conform de index als vermeld in artikel 3 van de in de considerans sub (i) bedoelde overeenkomst de dato acht juli tweeduizendtien.”*

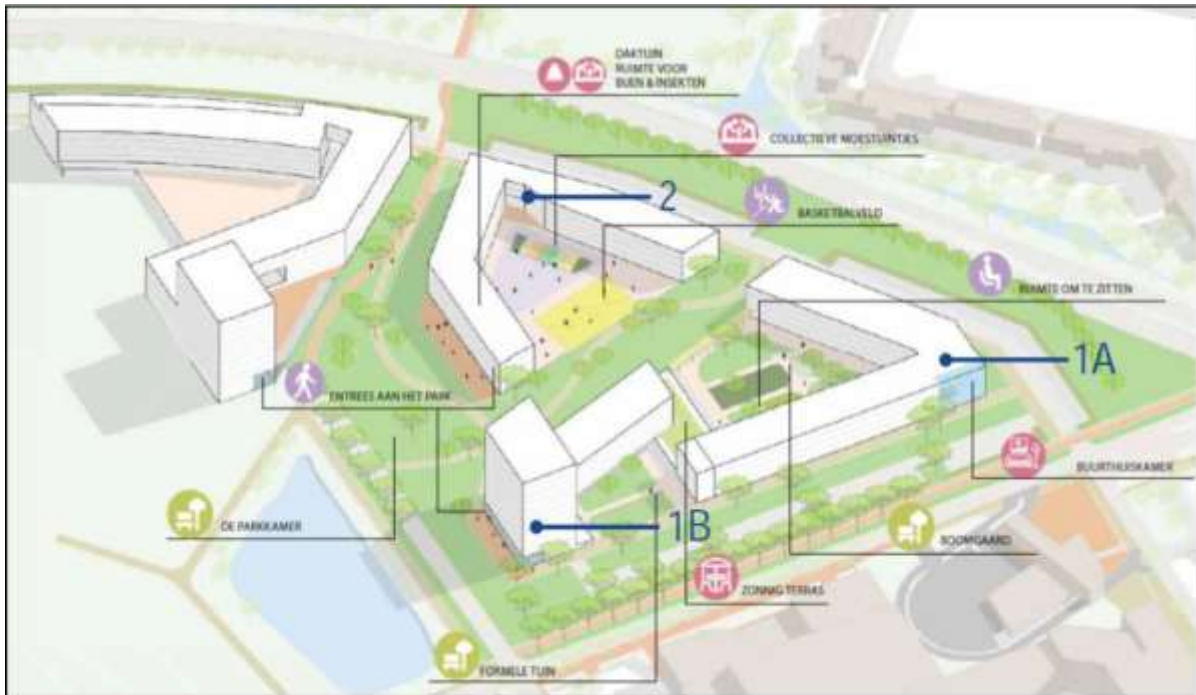
Daarnaast is bij de genoemde leveringsakten de correspondentie met een nadere uitwerking van in de overeenkomst gemaakte afspraken over onder andere bouw- en woonrijp maken gevoegd.

Met het oog op het recht op teruglevering zijn in de voorliggende exploitatieovereenkomst afspraken gemaakt over het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning door Bouwinvest. Met de ontwikkeling als thans voorzien in het Geusseltpark en de exploitatieovereenkomst worden de laatste “punten op de i” gezet met Bouwinvest voor wat betreft de afwikkelingsafspraken uit 2010.

### *c. Het Bouwplan*

Het voor rekening en risico van Bouwinvest te realiseren Bouwplan (in perspectief aangegeven op onderstaande impressie) bestaat uit in totaal 336 woningen verdeeld over 3 bouwblokken (die in het Masterplan en de notariële akten “scheggen” worden genoemd) inclusief parkeren:

- 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;
- 65 parkeerplaatsen in de kelder van blok 1B;
- 71 (openbare) parkeerplaatsen langs de Atletenbaan en;
- 97 parkeerplaatsen langs de Olympiaweg (233 parkeerplaatsen in totaal).



3D-perspectief Bron: bureau BFAS)

Het beoogde 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. Daarom is in opdracht van Bouwinvest een ontwerpbestemmingsplan opgesteld met bijhorende onderzoeken dat door de gemeente is getoetst en nu ter inzage kan worden gelegd voor de zienswijzentermijn indien uw college instemt met dit voorstel.

#### *d. Verdere afspraken in de exploitatieovereenkomst*

De exploitatieovereenkomst is het vervolg op uw besluit van 20 juli 2021 waarmee u ingestemd heeft om de hoofduitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek vast te stellen voor de bouw van 336 appartementen in het Geusseltpark. Het bouwprogramma is groter geworden dan de initiële 152 woningen. Daarnaast is de Woonprogrammering 2021-2030 in maart 2021 vastgesteld, met onder andere adaptief woonbeleid en betaalbaar wonen. Om deze redenen is gekozen voor een bestemmingsplanwijziging in plaats van een omgevingsvergunningaanvraag met ruimtelijke onderbouwing. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken opgenomen over het moment waarop de omgevingsvergunning bouwen moet worden aangevraagd na het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan door de Raad.



Bouwinvest verplicht zich ertoe om uiterlijk binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Geusselt een complete en ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen in te dienen. De 202 sociale huurwoningen zullen door middel van een te vestigen kwalitatieve verplichting ten minste 15 jaar beschikbaar moeten blijven als sociale huurwoning. Met de kwalitatieve verplichting wordt ook bij verkoop, de nieuwe eigenaar/exploitant gebonden aan deze afspraak. De kwalitatieve verplichting dient vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning gevestigd te zijn. In de exploitatieovereenkomst (artikel 15) is opgenomen dat voor een overdracht door Bouwinvest aan derde partij, deze omgevingsvergunningaanvraag, het vestigen van de kwalitatieve verbintenis voor genoemde 202 sociale huurwoningen en de betaling van de 2 overeengekomen bedragen aan de gemeente (een onverplichte compensatie en een eerste aanbetaling op de afkoopsom voor parkeerplaatsen) hebben plaatsgevonden.

Met Bouwinvest is afgesproken dat additionele grondleveringen ten behoeve van grenscorrecties om niet en “as is” zullen plaatsvinden. Om “additioneel” te specificeren is in de exploitatieovereenkomst een grens van maximaal 5% van de reeds aan Bouwinvest geleverde gronden opgenomen. Het meerdere zal met toepassing van het geldende Gronduitgifte- en Grondprijzenbeleid worden overgedragen.

De gemeente heeft de gronden fiscaal bouwrijp geleverd en heeft in het kader van bouwrijp maken nog de verplichting kabels en leidingen tot de grens van de kavels aan te leggen. Ook maakt de gemeente de openbare gronden woonrijp. Daartoe zal een ontwerp worden opgesteld en met toepassing van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid zal opdracht voor de aanleg worden verleend. Met de grondleveringen en de voorliggende exploitatieovereenkomst is het kostenverhaal inclusief de planschade verzekerd en zal bij vaststelling van het bestemmingsplan, de gemeenteraad worden voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

## **2. Context**

De basis voor de ontwikkeling van de woningbouw is opgenomen in het masterplan Geusseltpark uit 2006 (gevolgd door een update in 2011). Verder zijn er contractuele afspraken gemaakt over deze ontwikkeling tussen de gemeente Maastricht en de huidige grondeigenaar. Gezien de lage score van de Geusselt in de gemeentelijke Woonprogrammering in die tijd (2010), was er geen ruimte om nog meer woningen te realiseren. Op basis van de door de gemeenteraad op 27 maart 2021 vastgestelde Woonprogrammering zijn er thans wel voldoende mogelijkheden om de ontwikkeling van de scheggen 1a, 1b en 2 ter hand te nemen.



Om de realisering van 336 woningen in 3 appartementencomplexen in het Geusseltpark mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan ligt thans voor. Op het gebied van parkeren en wonen zijn de exploitatieovereenkomst en het ontwerpbestemmingsplan in overleg met de beleidsafdelingen afgestemd op het nieuwe beleid.

Op 19 oktober 2021 zijn de nieuwe parkeernormen door de raad vastgesteld. Deze worden op 1 december 2021 gepubliceerd en treden daarmee op 2 december 2021 in werking. Formeel gelden op dit moment dus nog de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen 2017'. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is gewerkt met de afwijkingsmogelijkheid in het huidige beleid, die aansluit bij de nieuwe parkeernormen. Een en ander zodat parkeernormen aansluiten bij de parkeervraag van deze tijd.

Het huidige beleid geeft de volgende afwijkingsmogelijkheid: *'De parkeervraag is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie. Het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan op basis van de berekende parkeervraag blijkt. Ook de mobiliteitskenmerken van de locatie en (potentiële) gebruikers en/of door de initiatiefnemer gebezigd mobiliteitsmanagement kan van invloed zijn op de parkeervraag. In voorkomend geval kan de gemeente met dergelijke factoren in de berekening van de parkeervraag rekening houden.'*

Op basis van de huidige parkeernormen zijn (zonder gebruik van de afwijkingsmogelijkheid) 464 parkeerplaatsen berekend. Op basis van de afwijkingsmogelijkheid c.q. nieuwe parkeernormen zijn 236 parkeerplaatsen noodzakelijk. Bij het opstellen van de nieuwe gemeentelijke parkeernormen is rekening gehouden met de nieuwe kentallen van het CROW en het daadwerkelijke autobezit in Maastricht. Hierin zitten o.a. mobiliteitskenmerken van de locatie en verschillende doelgroepen verwerkt. De nieuwe normen laten zien dat de mobiliteitskenmerken van de locatie en (potentiële) gebruikers een andere hoeveelheid parkeerplaatsen rechtvaardigen.

In lijn met de vastgestelde woonprogrammering die oproept om enkel medewerking te verlenen aan plannen met minimaal 60% betaalbare woningbouw (centrumgebied en kleinschalige plannen uitgezonderd) is voor de bouw van 336 appartementen in het Geusseltpark ingezet op minimaal 60% betaalbare woningbouw, (sociale huur of sociale koop), derhalve in totaal 202 woningen. In de nog door de raad vast te stellen verordening wordt voor de grens van betaalbare koopwoningen aangesloten bij de grens voor het krijgen van Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Deze grens is voor 2021 gesteld op € 325.000.-. 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.

### **3. Gewenste situatie**

Instemmen met het sluiten van de exploitatieovereenkomst met Bouwinvest Development BV, waardoor de afronding van het Geusselpark, passend binnen het nieuwe woonbeleid, een stap dichterbij wordt gebracht. En het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de zienswijzentermijn.

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

Naast de wettelijke BENG-criteria en klimaatadaptief bouwen worden de 2 woonscheggen gerealiseerd met een lucht water warmtepomp. Aangezien de infrastructuur in het gebouw gelijk is aan een oplossing met een warmtenet kan na de technische levensduur van de warmtepompen relatief gemakkelijk worden overgegaan op een warmtenet, mocht dit gerealiseerd worden. Aanvullend zal een GPR-berekening op de thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde worden opgesteld om de duurzaamheid van het project inzichtelijk te maken.

Voor het bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Op basis van de effectstudies kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten op de beschouwde milieuaspecten. De voorgestane ontwikkeling van 336 woningen heeft geen nadelige milieugevolgen voor de leefomgeving.

In totaal worden 336 appartementen voorzien. Een groot deel van de appartementen zijn aan alle zijden als geluidluw te bestempelen en zijn daarmee automatisch akoestisch gunstig ingedeeld.

De in het geluidsonderzoek betrokken zone plichtige wegen zijn de Terblijterweg, de Olympiaweg (gedeeltelijk) en de Dr. Schaepmanstraat. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Terblijterweg ten hoogste 54 dB bedraagt inclusief aftrek conform art. 110g Wet geluidhinder (Wgh). Deze geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Van de 336 appartementen hebben 74 appartementen een hogere waarde Wet geluidhinder nodig als gevolg van de Terblijterweg. Voor 20 van de 74 appartementen is deze hogere waarde kleiner dan of gelijk aan 53 dB. Voor deze appartementen wordt gelijktijdig met dit ontwerpbestemmingsplan een ontwerpbesluit tot toekenning van hogere grenswaarden op basis van de Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

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

---



Een deel van de gronden komt in beheer en onderhoud bij de gemeente. Het betreft de openbare ruimte: openbaar groen, openbare paden, de openbare weg en de openbare bezoekersparkeerplaatsen. Het onderhoud en beheer zal door Ruimte uitgevoerd gaan worden. De kosten hiervan maken onderdeel uit van de post areaaluitbreiding in de gemeentebegroting.

## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

## **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

Het kostenverhaal en de planschade zijn begrepen in de bij levering betaalde grondprijs. De op 8 juli 2010 overeengekomen verkoopprijs 2010 ad € 7.600.000,—is tot stand gekomen (1) in het licht van de beëindiging van de samenwerking in de gebiedsontwikkeling Geusselt (2) met het bouwprogramma van 152 woningen binnen een bepaalde planning voor de levering (3), met toepassing van het CBS-productprijsindexcijfer gebouwen totaal nieuwbouw en overige bouw. Genoemde 3 factoren hebben ertoe geleid dat Bouwinvest bereid is (onverplicht) de gemeente eenmalig een nettobedrag van € 412.003,- te compenseren. Dit bedrag wordt betaald binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Geusselt en komt ten gunste van de grondexploitatie Geusselt.

De omzetting van het oorspronkelijk voorziene programma van 152 naar 336 woningen leidt niet tot een bijbetalingsverplichting, omdat een dergelijke verplichting niet is opgenomen in de overeenkomst uit 2010 die een “package deal” betrof. Ook is het programma uit 2010 met middensegment woningen, door de gewijzigde behoefte aan betaalbare en zorggeschikte woningen achterhaald. Met 60% sociale huurwoningen en 80 zorggeschikte woningen wordt voldaan aan de actuele marktvrage (en Maastrichts woonbeleid).

Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm moeten 71 openbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd worden. De gemeente legt deze parkeerplaatsen aan en Bouwinvest betaalt een afkoopsom van € 6.000,- per parkeerplaats, derhalve € 426.000,- totaal. Dit is als verplichting opgenomen in de exploitatieovereenkomst.





De gemeentelijke kosten voor zover dat van toepassing is, komen ten laste van de door de raad vastgestelde grondexploitatie Geusselt.

## **9. Aanbestedingen**

De gronden zijn fiscaal bouwrijp geleverd aan Bouwinvest, vanuit het bouwrijp maken resteert de verplichting voor de gemeente kabels en leidingen tot de kavelgrens aan te leggen. De gemeente heeft de verplichting de openbare ruimte woonrijp te maken na realisatie van de Scheggen 1a, 1b en 2. De opdrachten zullen met toepassing van het gemeentelijk aanbestedingsbeleid worden verleend.

## **10. Participatie tot heden**

De omgeving is zowel bij de totstandkoming van het Masterplan 2006 als de herijking van 2011 betrokken. De ontwikkeling van de woonscheggen is een uitvoering van het Masterplan. De omgeving wordt over deze ontwikkeling uiteraard nog geïnformeerd en daarmee geattendeerd op de start van de bestemmingsplanprocedure en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De initiatiefnemer organiseert een inloopbijeenkomst na uw besluit over de exploitatieovereenkomst en de terinzagelegging van het bestemmingsplan, op 22 november aanstaande.

## **11. Voorstel**

1. Besluiten tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst (met Bouwinvest Development BV. en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen, te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
2. Besluiten dat op basis van de m.e.r.-beoordelingsnotitie het opstellen van een milieueffectrapport (m.e.r.) voor het bestemmingsplan 'Geusselt Scheggen 1a, 1b en 2' niet noodzakelijk is, omdat de activiteit die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft;
3. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Geusselt Scheggen 1a, 1b en 2' ten behoeve van de zienswijzentermijn.

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Geusselt Scheggen 1a 1b en 2' wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kunnen



belanghebbenden beroep instellen tegen het besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Schematisch kan het volgende worden weergegeven:

- ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan van 12 november tot 23 december 2021;
- behandeling eventuele zienswijzen;
- maart 2022 vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad;
- 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 publicatie vastgesteld bestemmingsplan;
- juni 2022 aanvraag ontvankelijke omgevingsvergunning;
- zomer 2022 bestemmingsplan onherroepelijk (onder voorbehoud);
- zomer 2022 omgevingsvergunning onherroepelijk (onder voorbehoud);
- 4<sup>e</sup> kwartaal start bouw (binnen 26 weken);
- medio 2024 bouw gereed.