



## Samenvatting

De gemeente Maastricht stemt aansluitend op de overeenkomst met Bouwinvest van 2010 en de daaropvolgende notariële akten van levering, in met een aantal uitgangspunten voor het doen van een haalbaarheidsonderzoek en deze vast te leggen in een brief aan Bouwinvest. Dit onderzoek heeft betrekking op de ontwikkeling van woningbouw in het Geusseltpark op de gronden in eigendom van Bouwinvest. In het masterplan Geusseltpark uit 2005 (gevolgd door een update in 2011) is deze woningbouwontwikkeling opgenomen en aangeduid als Woonscheggen. Woonscheg 3 is inmiddels gerealiseerd, het betreft het appartementencomplex Cour Renoir aan de Atletenbaan. Het nu uit te voeren haalbaarheidsonderzoek heeft betrekking op de Woonscheggen 1 en 2.

## Beslispunten

1. Aansluitend op de overeenkomst met Bouwinvest van 2010 en de daaropvolgende notariële akten van levering, instemmen met een aantal uitgangspunten voor het doen van een haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van woningbouw op de gronden in eigendom van Bouwinvest in het Geusseltpark.
2. Akkoord te gaan met bijgaande brief aan Bouwinvest Development BV waarin aanvullend op de contractuele afspraken van 2010, de uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek van de woonscheggen 1 en 2 in het Geusseltpark zijn vastgelegd om te komen tot een anterieure overeenkomst.
3. De manager Projecten en Vastgoed te mandateren om (mineure) tekstaanpassingen in de brief aan Bouwinvest Development BV aan te brengen.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 juli 2021:

Conform.



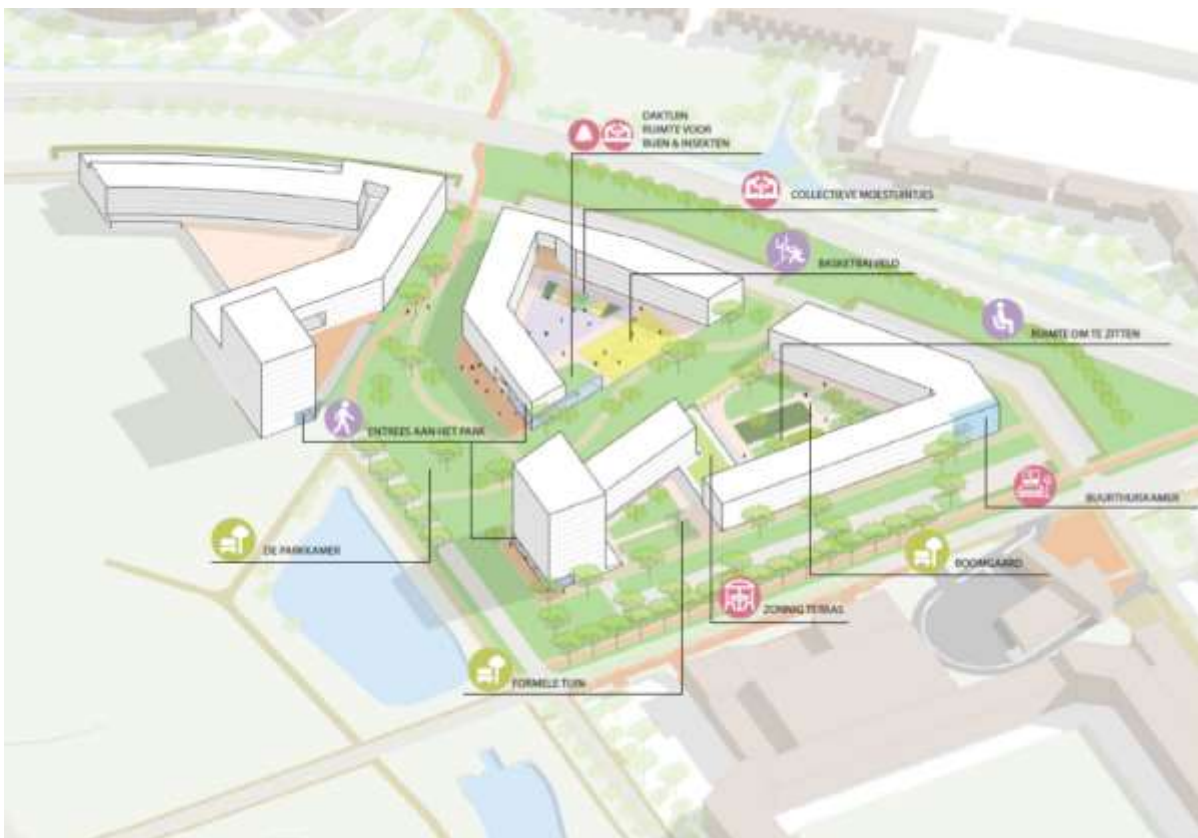
## 1. Aanleiding

Na enkele jaren van stilte dient zich momenteel een interessant bouwinitiatief aan voor de ontwikkeling van de gronden in eigendom van Bouwinvest in het Geusseltpark.

In het masterplan Geusseltpark uit 2006 (gevolgd door een update in 2011) is deze woningbouwontwikkeling opgenomen en aangeduid als Woonscheggen. Het betreft 3 Woonscheggen. Woonscheg 3 is inmiddels gerealiseerd. Dit betreft het appartementencomplex Cour Renoir aan de Atletenbaan. Het vorengenoemde bouwinitiatief heeft betrekking op de Woonscheggen 1 en 2.

De ontwikkeling van deze scheggen is het sluitstuk van afspraken die we als gemeente jaren geleden (2010) met de initiatiefnemer (Bouwinvest) hebben gemaakt rondom het masterplan Geusseltpark.

Op onderstaande tekening zijn de scheggen 1 en 2 als ook de inmiddels gerealiseerde scheg 3, Cour Renoir, aangeduid.





## 2. Context

Door Bouwinvest, toentertijd onze PPS-partner in het Geusseltpark, is het appartementengebouw Cour Renoir op de zogenaamde woonscheg 3 aan de Atletenbaan gerealiseerd, bestaande uit 103 appartementen. In 2010 namen wij middels een beëindigingsovereenkomst contractueel afscheid van Bouwinvest. In die overeenkomst zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt, over de toekomstige behandeling van een plan voor woningbouw in de scheggen 1 en 2, onder behoud van onze publiekrechtelijk verantwoordelijkheden en beleidsmatige afwegingen. De gronden zijn uiteindelijk verkocht aan Bouwinvest Development BV als rechtsopvolger van Bouwinvest.

Van belang in deze is dat er nooit een garantie is 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 wel de verplichting om hiertoe een haalbaar plan voor te bereiden. Daar wordt nu gezamenlijk aan gewerkt zoals onderstaand wordt beschreven.

Gezien de lage score van de Geusselt in de gemeentelijke Woonprogrammering in die tijd (2010), heeft Bouwinvest Development BV de jaren daarna geen concrete en kansrijke ontwikkeling op de scheggen 1 en 2 geïnitieerd. Wij hebben uw College en de gemeenteraad daarover met enige regelmaat (onder andere via de P&C-cyclus) geïnformeerd.

### *Recente ontwikkelingen*

In het licht van de afspraken van 2010 die onder andere bepalen dat er medio 2023 een onherroepelijke omgevingsvergunning moet zijn (met in achtneming van de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente), heeft Bouwinvest Development BV (en namens haar de ontwikkelaar RO-groep) het laatste jaar intensief gezocht naar een mogelijkheid om tot een ontwikkeling te komen van de woonscheggen 1 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 (o.a. voor afgestudeerde MBO'ers en reguliere midden huur. Deze studie is enige maanden geleden aan ons voorgelegd.

Op basis van de in begin 2021 vastgestelde Woonprogrammering is het voornoemde bouwinitiatief beleidsmatig en kwantitatief als kansrijk in te schatten. De overeenkomst in 2010 ging uit van 152 woningen in de duurdere koopsector. Dit type woningen is binnen de huidige beleidskaders niet meer wenselijk. Op basis van de huidige Woonprogrammering moeten woningbouwplannen in minimaal 60% sociale woningbouw in de huursector (sociale huur voor minimaal 15 jaar) waarbij een deel van



deze 60% ook mag bestaan uit goedkope koop (mét een antispeculatie beding voor de koper en eigenbewonersplicht) voorzien. Om toch dezelfde stedenbouwkundige massa te bereiken zoals bij woningen in de duurdere koopsector, moeten er meer woningen gerealiseerd worden. En daarnaast zorgen meer woningen voor een financieel haalbaarder plan. De voorgestelde planontwikkeling omvat nu 336 woningen, waarvan dus minimaal 60% sociale huur- en koopwoningen. Hiermee voldoet het initiatief aan de Woonprogrammering. Een voorbehoud geldt nog met betrekking tot de Doelgroepenverordening, waarvan de vaststelling door de gemeenteraad is voorzien in het najaar van 2021.

In de op 8 juni jongstleden aan u voorgelegde MPG als bijlage bij de jaarrekening, bent u al kort over het bouwinitiatief geïnformeerd.

#### *Haalbaarheidsonderzoek/intentieovereenkomst*

Op basis van bovenstaande haalbaarheidsinschatting is het opportuun ook de haalbaarheid van de ruimtelijke aspecten te toetsen. Op een aantal aspecten heeft al een eerste ambtelijke afstemming plaatsgevonden, zoals onder andere de toets aan het Masterplan voor het Geusseltpark. Voor de landschappelijke inpassing is overigens door Bouwinvest Development BV de landschapsarchitect ingeschakeld die in 2005 het Masterplan mee heeft opgesteld. De eerste toetsing leert dat het initiatief in de basis het potentieel heeft om de afronding van de gebiedsontwikkeling Geusseltpark een forse stap vooruit te brengen. Het gebied vraagt naast de inmiddels gerealiseerde projecten, het Geusseltpark, het United World College, de nieuwe sporthal en het nu nog solitair gelegen Cour Renoir nadrukkelijk om een kwalitatieve invulling op deze plek.

Op basis van onze eerste positieve ambtelijke reacties is inmiddels een ruimtelijke onderbouwing door Bouwinvest Development BV opgesteld en deze ligt nu voor ter beoordeling (het haalbaarheidsonderzoek).

Het is gebruikelijk dat vóór een haalbaarheidsonderzoek een intentieovereenkomst wordt afgesloten. In dit geval is dit overbodig, gezien de afspraken over deze planontwikkeling met Bouwinvest Development BV in 2010. Bij een akkoord op de ruimtelijke onderbouwing, is het voornemen uw college in september/begin oktober aanstaande de anterieure overeenkomst ter vaststelling voor te leggen.

Vooruitlopend op het vaststellen van de anterieure overeenkomst is het wel van belang een aantal uitgangspunten richting Bouwinvest Development BV schriftelijk vast te leggen aansluitend op de overeenkomst van 2010 en de daaropvolgende akten van levering.



### **3. Gewenste situatie**

Van belang is uiteindelijk te komen tot de ontwikkeling van de woonscheggen 1 en 2 in het Geusselpark zodat er een kwalitatieve invulling komt op deze plek naar het appartementencomplex Cour Renoir.

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

Op dit moment nog niet van toepassing. Op het moment dat de planologische haalbaarheid is aangetoond en er een anterieure overeenkomst wordt gesloten, zal het aspect duurzaamheid, met in acht name van de wettelijke kaders, in overleg met de duurzaamheidscoördinator onderzocht worden.

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

Of er een effect is op de openbare ruimte zal moeten blijken uit de verdere doorontwikkeling van het bouwplan. Tijdens de verdere ontwerpfase zal dat nader verkend worden, in samenspraak met de betrokken disciplines.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

### **8. Financiën**

De betreffende gronden zijn in eigendom van Bouwinvest Development BV. De financiële aspecten met betrekking tot de verkoop van de gronden en het wettelijk verplicht kostenverhaal zijn in de beëindigingsovereenkomst van 2010 geregeld. De gemeentelijke kosten voor zover dat van toepassing is, komen ten laste van de door de raad vastgestelde grondexploitatie Geusselt.

### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

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



Gezien het stadium van de planontwikkeling heeft er nog geen participatie plaatsvonden. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe de raad wordt geïnformeerd. En het spreekt voor zich dat ook de directe omgeving wordt geïnformeerd nadat de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek positief zijn.

#### **11. Voorstel**

1. Aansluitend op de overeenkomst met Bouwinvest van 2010 en de daaropvolgende notariële akten van levering, instemmen met een aantal uitgangspunten voor het doen van een haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van woningbouw op de gronden in eigendom van Bouwinvest in het Geusselpark.
2. Akkoord te gaan met bijgaande brief aan Bouwinvest Development BV waarin aanvullend op de contractuele afspraken van 2010, de uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek van de woonscheggen 1 en 2 in het Geusselpark zijn vastgelegd om te komen tot een anterieure overeenkomst.
3. De manager Projecten en Vastgoed te mandateren om (mineure) tekstaanpassingen in de brief aan Bouwinvest Development BV aan te brengen.

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

De planning voor de komende periode ziet er als volgt uit:

- Juli 2021 versturen brief met uitgangspunten aan Bouwinvest Development BV
- Juli/augustus 2021 toets ruimtelijke onderbouwing;
- September/oktober 2021 vaststelling anterieure overeenkomst door college (als ruimtelijke onderbouwing akkoord is);
- Begin oktober 2021 conceptplan/ruimtelijke onderbouwing gereed;
- November collegebehandeling ontwerpbestemmingsplan.