



Samenvatting

Het College heeft een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Woonpunt voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan het Malpertuisplein, Cantecleerstraat en Ermerikstraat in de buurt Malpertuis (centrum) in Maastricht West. Deze herontwikkeling houdt met name in de sloop en nieuwbouw van appartementen en de herinrichting van de openbare ruimte. In de intentieovereenkomst staan de voorwaarden waaronder de gemeente meewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek van Woonpunt voor de gewenste herontwikkeling en de kosten die hiermee gemoeid zijn voor de gemeente. Als Woonpunt 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, de verdere uitwerking van het bouwplan en de mogelijke grondtransactie om het initiatief mogelijk te maken.

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. 15 november 2022:

Conform.



1. Aanleiding

Woonpunt (hierna te noemen "de ontwikkelaar") heeft een initiatief ingediend voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan het Malpertuisplein, Cantecleerstraat en Ermerikstraat in de buurt Malpertuis (centrum) in Maastricht West.

Deze herontwikkeling (sloop en vervangende nieuwbouw) maakt onderdeel uit van het Wijkontwikkelingsplan Caberg-Malpertuis (als laatste deelplan) en de meerjarige prestatieafspraken Maastricht 2022-2026.

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling, bestaande uit:

- de sloop van de huidige sociale huurwoningen en winkels;
- de nieuwbouw van 40 sociale huurappartementen (daeb);
- de nieuwbouw van 21 vrije sector huurappartementen in het middensegment (niet-daeb);
- de (her)inrichting van de openbare ruimte.

De intentieovereenkomst voor het 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, de verdere uitwerking van het bouwplan en de mogelijke grondtransacties.

Mede gelet op de inmiddels door Woonpunt aangevangen voorbereidingen om tot sloop en nieuwbouw te komen en het overleg hierover met de gemeente, wordt het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst nog dit jaar verwacht.

De ontwikkelaar is eigenaar van de gronden binnen het exploitatiegebied met uitzondering van de bestaande openbare ruimte welke in eigendom is van de gemeente. Vanwege de (her)inrichting van de openbare ruimte en de aanpassing van de huidige ruimtelijke indeling zal -indien partijen positief besluiten tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst- een grondtransactie nodig zijn om het plan mogelijk te maken. In de (anterieure) exploitatieovereenkomst zullen de nader te bepalen voorwaarden over deze transactie verder worden uitgewerkt.



2. Context

- Bestemmingsplan Maastricht West vastgesteld op 18.09.12;
- Wijkontwikkelingsplan Caberg / Malpertuis vastgesteld door de gemeenteraad 08.11.05;
- Prestatieafspraken tussen de gemeente Maastricht en de Woningcorporaties 2022-2026;
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg d.d. vierde kwartaal 2016;
- Woonprogrammering Maastricht 2021 - 2030;
- Omgevingsvisie Maastricht 2040;
- Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014;
- Nota parkeernormen 2021;
- Woningwet 2015;
- Welstandsnota Maastricht 2018.

3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1 en 8 van dit voorstel.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

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 beoogde ontwikkeling en realisatie van het initiatief de methodiek van gasloos toepassen conform de Gaswet en bij de bouw van de woningen voldoen aan de wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie).

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing. Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, zal in deze overeenkomst de herinrichting van de openbare ruimte verder worden uitgewerkt.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.



8. Financiën

De eigen interne -en externe kosten voor de uitvoering van de intentieovereenkomst zijn geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is aan de gemeente een vooruitbetaling op de exploitatiebijdrage verschuldigd van € 40.240,- 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. 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 West. Als partijen positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief zal de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een nieuw bestemmingsplan / ruimtelijk besluit laten opstellen. De gemeente zal daarna het bestemmingsplan / ruimtelijk besluit toetsen en bij akkoord in procedure brengen nadat partijen een (anterieure) exploitatieovereenkomst zijn aangegaan. Eventuele planschade / nadeelcompensatie is voor rekening van de ontwikkelaar.

De gemeente is opdrachtgever voor de aanleg van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale- en vrijesectorwoningen waarvan de kosten inzake de openbare ruimte ten behoeve van de vrijesectorwoningen en de kosten ten behoeve van de aanleg van het parkeerterrein (inclusief alle gemeentelijke apparaatskosten en externe planontwikkelingskosten) voor rekening van de ontwikkelaar komen waarover partijen nog nadere afspraken maken over de onderlinge kostenverdeling wat wordt vastgelegd in de opvolgende (anterieure) exploitatieovereenkomst.

De gemeente heeft voor de herontwikkeling aanspraak gemaakt op de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting, waarvoor inmiddels een positief advies is ontvangen en is toegekend middels een beschikking van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De gemeentelijke (financiële) dekking is voorzien binnen de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken met de Woningcorporaties 2022-2026 vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 januari 2022 (124-2021).



Vanwege de (her)inrichting van de openbare ruimte en de aanpassing van de huidige ruimtelijke indeling is -indien partijen positief besluiten tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst- een grondtransactie noodzakelijk zoals in concept (op basis van het ontwerp) is weergegeven op de tekening zoals aan de intentieovereenkomst gevoegd. In de (anterieure) exploitatieovereenkomst zullen de nader te bepalen voorwaarden inzake de transactie en de staat en toestand van de te leveren gronden verder worden uitgewerkt op basis van het definitieve plan. Uitgangspunt hierbij is dat de gronden over en weer worden verkocht en geleverd tegen dezelfde residueel (door de gemeente) getaxeerde prijs per m² conform de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht (vastgesteld op 27.09.22). Op de grondruil zijn de gemeentelijke verkoopvoorwaarden van toepassing. In de (anterieure) exploitatieovereenkomst zullen de nader te bepalen voorwaarden inzake de benodigde grondtransactie verder worden uitgewerkt.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

De buurt en omwonenden zijn geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst afgelopen juli.

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 vangt aan bij ondertekening van de overeenkomst. De ontwikkelaar dient in elk geval te onderzoeken en aan te tonen dat het initiatief past binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg d.d. vierde kwartaal 2016, Woonvisie 2018, Woonprogrammering Maastricht 2021-2030, de Omgevingsvisie Maastricht 2040, de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014, Nota parkeernormen 2021, de Woningwet 2015 en de Welstandsnota Maastricht 2018 en het advies van Mobiliteit zoals aan de overeenkomst gevoegd. Tevens zal de ontwikkelaar een onderzoek doen naar de financiële en markttechnische haalbaarheid van het initiatief en een planschade quickscan doen. Gelet op de huidige Buurtbrök Malpertuis in de plint van de bestaande bebouwing (en partijen meerwaarde zien van een maatschappelijke functie), onderzoeken partijen de (financiële) haalbaarheid voor het realiseren van een ontmoetingsruimte (algemene voorziening) als onderdeel van de nieuwbouw. Hierbij wordt door de gemeente eveneens verkend hoe de samenwerking met



culturele partners in het gebied mogelijk van meerwaarde kan zijn in het beoogd gebruik van deze ontmoetingsruimte en de uiteindelijke omvang en locatie hiervan. Het resultaat van deze verkenning wordt meegenomen in de nog af te sluiten anterieure overeenkomst. De gemeente toetst de door de ontwikkelaar voornoemde uit te voeren onderzoeken en geeft opdracht om tot een definitief ontwerp en kostenraming te komen voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Aan de hand van de uitkomsten uit bovenstaande onderzoeken zullen partijen binnen de onderzoeksfase negatief of positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief. Onderdeel van de haalbaarheid zal tevens zijn de tussen partijen te bepalen afspraken inzake de grondtransactie en de (her)inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied, zoals het definitieve ontwerp en de kosten inzake de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Uitgaande van een positief besluit over de haalbaarheid streven partijen ernaar om dit jaar de opvolgende (anterieure) overeenkomst te tekenen. Partijen houden de volgende indicatieve planning aan:

- sloop bestaande bebouwing: Q4 2022 / Q1 2023
- start nieuwbouw: Q2 2023
- oplevering bouwplan: Q4 2024
- oplevering openbare ruimte: Q1 2025