



Samenvatting

Het college heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met Stichting Woonpunt voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan het Malpertuisplein in de buurt Malpertuis (centrum) in Maastricht West. De herontwikkeling bestaat uit de (inmiddels gesloopte) bestaande sociale huurwoningen en winkels en nieuwbouw van 39 sociale huurappartementen en 20 vrije sector huurappartementen in het middensegment en een maatschappelijke ruimte. Ook wordt de openbare ruimte heringericht en een parkeerterrein gerealiseerd. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente als gevolg van het afwijken van het bestemmingsplan, de kostenverdeling inzake de herinrichting openbare ruimte, de vereiste grondtransacties en de verdere uitwerking van het bouwplan. Tevens besluit het college dat er geen milieueffectrapport (MER) wordt opgesteld.

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;
3. besluiten dat op basis van de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geen milieueffectrapport (MER) voor de omgevingsvergunning "Malpertuisplein" wordt opgesteld, nu is geconstateerd dat de activiteiten die de genoemde omgevingsvergunning mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 27 juni 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Op 15 november 2022 heeft het college ingestemd met het aangaan van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Stichting Woonpunt (hierna te noemen: “de ontwikkelaar”) met betrekking tot het initiatief voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan het Malpertuisplein in de buurt Malpertuis (centrum) in Maastricht West. In deze ondertekende intentieovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de onderzoekswerkzaamheden voor het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de door de ontwikkelaar gewenste ontwikkeling alsook het verhaal van de daarmee door de gemeente te maken kosten. Indien door partijen positief wordt besloten op de verdere ontwikkeling van het plan, zullen partijen daarna een (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten. Daarin worden de afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente, de verdere uitwerking van het bouwplan en de grondtransacties. Inmiddels hebben partijen positief besloten op de haalbaarheid van het plan. In vervolg op de intentieovereenkomst ligt nu de (anterieure) exploitatieovereenkomst ter vaststelling voor.

De herontwikkeling bestaat uit:

- de sloop van de huidige sociale huurwoningen en winkels (uitgevoerd);
- de nieuwbouw van 39 sociale huurappartementen (daeb);
- de nieuwbouw van 20 vrije sector huurappartementen in het middensegment (niet-daeb);
- inpandige fietsenstalling als onderdeel uitmakende van het bouwplan;
- maatschappelijke ruimte / Buurtbrök Malpertuis, waarvoor in het ontwerp rekening gehouden is met een ontmoetingsruimte van ca. 140 m² op de begane grond.
- de (her)inrichting van de openbare ruimte en aanleg parkeerterrein.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West. De gemeente wilt de realisering van het plan mogelijk maken door af te wijken van het bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo (‘projectafwijkingbesluit’) die de ontwikkelaar heeft aangevraagd.

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;
- Collegebesluit “Intentieovereenkomst Centrumplan Malpertuis” (2022.17360) d.d. 15.11.22.



3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1 en 8 van dit voorstel.

Voor onderhavig plan is een Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. - beoordeling opgesteld. Op basis van deze notitie kan worden geconcludeerd dat er geen milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld nu is geconstateerd dat de activiteiten die de genoemde omgevingsvergunning mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Voorliggend besluit wordt ingepast in de (ontwerp)omgevingsvergunning die ter inzage wordt gelegd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De ontwikkelaar zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan 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). Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. 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

Aansluitend op de nieuwbouw draagt de gemeente zorg voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte. Er vindt geen netto-uitbreiding van de openbare ruimte plaats. Het voorlopig ontwerp is gereed en wordt in de loop van dit jaar nader uitgewerkt tot een definitief ontwerp. In het plan voor de openbare ruimte wordt onder andere rekening gehouden met het opvangen en infiltreren van regenwater.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.



8. Financiën

Plankosten

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ruimtelijke onderbouwing om af te wijken van het bestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en dit ter toetsing voorgelegd 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 € 80.480,- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 40.240,- betaald is conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 40.240,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is.

Planschade

Eventuele planschade / nadeelcompensatie komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Grondtransacties

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 is een onderlinge grondtransactie tussen partijen noodzakelijk. Zonder deze grondtransactie is de herinrichting van de locatie en de realisatie van het plan Centrumplan Malpertuis niet mogelijk. De ontwikkelaar heeft vanwege zijn eigendomspositie een uitzonderlijke positie in deze situatie die de beschreven verkoop rechtvaardigt, temeer nu deze deel uitmaakt van een onderlinge grondtransactie waarbij de gemeente ten behoeve van de openbare ruimte in dit gebied grond van de ontwikkelaar koopt. De bekendmaking van het voorgenomen uitgifte is reeds op 17.11.22 bij het aangaan van de intentieovereenkomst voor 20 dagen op de gemeentelijke website bekendgemaakt, waarna zich geen andere gegadigden gemeld hebben.

- De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar, ten behoeve van woningbouw, de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4770 en 3662 allen gedeeltelijk ter grootte van in totaal circa 1.135 m² zoals aangegeven op de overdrachtstekening als bijlage aan de overeenkomst gevoegd (het verkochte I). De koopsom van het verkochte I bedraagt € 177.956,65 exclusief omzetbelasting.



- De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente, ten behoeve van de openbare ruimte, het perceel bekend onder het kadastrale nummer Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 3607 gedeeltelijk ter grootte van circa 1.055 m² zoals aangegeven op de overdrachtstekening als bijlage aan de overeenkomst gevoegd (het verkochte II). De koopsom van het verkochte II bedraagt € 165.413,45,- exclusief omzetbelasting.

Het verkochte I en II is op basis van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 over en weer verkocht en geleverd tegen dezelfde residueel (door een onafhankelijke taxateur in opdracht van de gemeente) getaxeerde prijs.

De onderling over te dragen percelen worden door de ontwikkelaar en de gemeente geleverd ontdaan van alle opstallen, aanhorigheden en niet functioneel zijnde kabels en leidingen van nuts- en communicatievoorzieningen. De notariële overdracht vindt plaats uiterlijk binnen 6 weken na verlening van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan en na het bouwrijp maken van het verkochte I en II.

Bijdrage (her)inrichting openbare ruimte

De ontwikkelaar dient aan de gemeente de totale daadwerkelijke kosten voor de aanleg van de openbare ruimte (waaronder mede begrepen alle gemeentelijke apparaatskosten) ten behoeve van de niet-daeb woningen en tevens het parkeerterrein te vergoeden. De verdeling van de kosten voor de openbare ruimte (exclusief het parkeerterrein) binnen het exploitatiegebied is naar rato van de grondopbrengst als volgt vastgesteld: 37,72% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is toe te rekenen aan de niet-daeb woningen en 62,28% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is toe te rekenen aan de daeb woningen. De ontwikkelaar dient aan de gemeente 37,72% van de totale daadwerkelijke kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte en tevens 100% van de aanleg van het parkeerterrein te vergoeden in twee delen: 50% bij opdrachtverlening door de gemeente aan de aannemer die de openbare ruimte gaat realiseren en 50% na oplevering van de openbare ruimte.

Indien de daadwerkelijke kosten hoger zijn dan de voornoemde geraamde kosten zoals tussen partijen bekend, zullen partijen in overleg treden over een eventuele versoering van het herinrichtingsplan. De eindafrekening vindt plaats op basis van de daadwerkelijke gemaakte kosten door de gemeente. De ontwikkelaar dient bij opdrachtverlening door de gemeente aan de aannemer die de openbare ruimte gaat realiseren een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen ten behoeve van de gemeente tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van bovenstaande betalingsverplichting en zoals vastgelegd in de overeenkomst.



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. Hiervan wordt een subsidie van € 190.000,- verleend aan de ontwikkelaar ten behoeve van het centrumplan Malpertuis onder nader te stellen voorwaarden.

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).

9. Aanbestedingen

De gemeente zal de herinrichting van de openbare ruimte aanbesteden conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

10. Participatie tot heden

De buurt en omwonenden zijn geïnformeerd tijdens een informatiebijeenkomst in juli 2022. Voor aanvang van de sloopwerkzaamheden (begin 2023) heeft de ontwikkelaar alle omwonenden per brief geïnformeerd. Daarnaast is een artikel over dit bouwplan in de Buurtkrant geplaatst (afgelopen maart huis aan huis in de bus).

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.
3. besluiten dat op basis van de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geen milieueffectrapport (MER) voor de omgevingsvergunning “Malpertuisplein” wordt opgesteld, nu is geconstateerd dat de activiteiten die de genoemde omgevingsvergunning mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Partijen streven de volgende globale planning na:

- Verlenen omgevingsvergunning: Q3 2023 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Start bouwwerkzaamheden: Q3 2023
- oplevering bouwplan: Q1 2025
- oplevering openbare ruimte: Q1/2 2025