



Samenvatting

De gemeente heeft een exploitatieovereenkomst gesloten met Servatius voor de herontwikkeling van de locatie aan de Widelanken/Craiantstraat. Deze herontwikkeling houdt de sloop in van de huidige woningen, de bouw van 35 sociale huurappartementen en 18 grondgebonden koopwoningen en de herinrichting van de openbare ruimte. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten voor de gemeente, de kostenverdeling van de herinrichting van de openbare ruimte en de verdere uitwerking van het bouwplan inclusief de grondruil om het plan mogelijk te maken. Een deel van de grondgebonden woningen is 2,5 bouwlaag en dat is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het college legt het ontwerpbestemmingsplan 'Widelanken Noord' daarom ter inzage. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is niet noodzakelijk.

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 tot het verlenen van een bijdrage aan de aanleg openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen tot maximaal € 15.000,- te vermeerderen met de gemeentelijke grondopbrengst in het kader van de grondruil ten behoeve van de woningbouw door de ontwikkelaar.
4. Besluiten dat op basis van de in de plantoelichting opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordeling geen milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan "Widelanken Noord" wordt opgesteld, nu is geconstateerd dat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben;
5. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Widelanken Noord" ten behoeve van de zienswijzentermijn.
6. In te stemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief over het ontwerp bestemmingsplan De Widelanken Noord en deze te verzenden naar de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 9 mei 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Servatius Wonen en Vastgoed is bezig met de uitvoering van diverse herstructureringsplannen in Maastricht. Eén van deze herstructureringsplannen betreft de locatie aan de Widelanken/Craiantstraat. Ter plaatse waren hier voorheen 66 woningen aanwezig, waarvan 48 portiekappartementen en 18 grondgebonden rijwoningen.

Het voornemen is nu om totaal 53 nieuwe woningen op deze locatie te realiseren, waarvan 35 gestapelde sociale huurwoningen en 18 grondgebonden koopwoningen. De stedenbouwkundige opzet is in grote mate overeenkomstig aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige situatie.

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied vast te stellen.

Voor het wettelijk verplicht kostenverhaal wordt een exploitatie overeenkomst gesloten.

2. Context

De voorgenomen ontwikkeling komt niet overeen met de huidige situering van de voormalige bouwvlakken. Een deel van de toekomstige grondgebonden woningen zal bestaan uit 2,5 bouwlagen. Dit is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast ligt de bouwaanduiding 'gestapeld' in de huidige situatie op vier locaties in het plangebied. In de toekomstige situatie is de bouwaanduiding 'gestapeld' uitsluitend in het zuiden van het plangebied nodig. Met de ontwikkeling wijzigt de opzet van de woningbouw, maar de van oorsprong aanwezig zaagtandstructuur in de stedenbouwkundige structuur blijft intact. Een nieuw bestemmingsplan is echter noodzakelijk.

3. Gewenste situatie

Exploitatieovereenkomst

Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling wordt door middel van het sluiten van de exploitatieovereenkomst verzekerd.

Ontwerpbestemmingsplan

Om de realisering van maximaal 53 nieuwe woningen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.



Naar aanleiding van de Porthos uitspraak van 2 november 2022 over de toen nog geldende partiële bouwvrijstelling, is met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator, versie 2022, in maart 2023 de mogelijke toename van de stikstofdepositie in beeld gebracht. Uit de berekening blijkt dat het voornemen tijdens de realisatiefase en gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op omliggende Nederlandse en Belgische Natura 2000-gebieden. Het stikstofonderzoek maakt deel uit van de plantoelichting.

M.e.r.-beoordeling

Voor onderhavig plan is in de plantoelichting een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Op basis van deze notitie wordt geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De woningen zullen conform het Bouwbesluit zonder gasaansluiting worden gerealiseerd en zullen voldoen aan de BENG-criteria en MPG. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de Wet VET en vormt dit hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Door de sloop/nieuwbouw is het mogelijk om de woningen energiezuinig te realiseren. De mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie in het plan worden nader uitgewerkt. Gedacht kan worden aan het gebruik van zonnepanelen en warmtepomptechniek. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de ambities van de gemeente omtrent energietransitie.

5. Effect op de openbare ruimte

De gemeente draagt zorg voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte. Het plan heeft tot gevolg dat er een netto-uitbreiding van de openbare ruimte gaat plaatsvinden van ongeveer 3695 m² m² groenareaal. Het voorlopig ontwerp is in het IO-OR besproken en als ontwerp goedgekeurd met een aantal uitwerkingpunten. De uitbreiding van het areaal zal in beheer worden genomen door Stadsbeheer conform de reguliere procedure. De netto-areaaluitbreiding is op dit moment reeds meegenomen in het meerjarenoverzicht areaaluitbreidingen dat door het team Wonen en Leefkwaliteit wordt bijgehouden.

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 ontwerpbestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft 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 € 53.682,- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 26.841,- betaald is conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 26.841,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is.

Planschade

Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.

Grondruil

De ontwikkelaar is, met uitzondering van de openbare ruimte, eigenaar van voornoemde locatie. In verband met de verplaatsing van de ruimtelijke indeling van het plan is een grondruil tussen partijen nodig is. De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar, ten behoeve van woningbouw, de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4579 en 3812 allen gedeeltelijk ter grootte van in totaal circa 387 m² zoals aangegeven op de overdrachtstekening als bijlage aan de overeenkomst gevoegd (het verkochte I). De koopsom van het verkochte I bedraagt de door een onafhankelijke taxateur te taxeren waarde (in opdracht van de gemeente) exclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.

Zonder de onderlinge grondruil is de herinrichting van de locatie en de realisatie van het plan Widelanken fase 2 niet mogelijk. Servatius 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 Servatius koopt.



De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente, ten behoeve van de openbare ruimte, de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 2654, 3809, 2556, 3810, 2658, 3811 en 2660 allen gedeeltelijk ter grootte van in totaal circa 4.082 m2 zoals aangegeven op de overdrachtstekening als bijlage aan de overeenkomst gevoegd (het verkochte II).

De koopsom van het verkochte II bedraagt € 1,-.

De te ruilen 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.

Bijdrage (her)inrichting openbare ruimte

De gemeente draagt zorg voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied. De gemeente neemt alleen de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale huur (daeb) woningen voor haar rekening tot maximaal een bedrag van € 15.000,-. Tevens zal de gemeente de koopsom voor de aan de ontwikkelaar te verkopen grond ten goede laten komen aan de (her)inrichting openbare ruimte ten behoeve van de daeb woningen.

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 vrije sector (niet-daeb) woningen en tevens het parkeerterrein ten behoeve van de daeb woningen 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.

De weg Widelanken wordt door de gemeente verkeersluw gemaakt (inhoudende dat de trottoirs worden verwijderd en vervangen door gras en dat de weg wordt voorzien van een nieuwe slijtlaag en alleen gebruikt kan worden als een voet- en fietspad) om de kwaliteit van het plan te verbeteren. Dit onder het voorbehoud dat de private partij welke de niet-daeb woningen zal realiseren, de kosten inzake het verkeersluw maken (aangezien de herinrichting van de Widelanken een meerwaarde per woning tot gevolg heeft) van de Widelanken gelegen aan de niet-daeb woningen geheel voor zijn rekening neemt. De ontwikkelaar dient in de aanbestedingsuitvraag voor de realisatie van de niet-daeb woningen door een private partij als voorwaarde te stellen dat alle kosten (waaronder mede begrepen alle gemeentelijke apparaatskosten) van de gemeente voor het verkeersluw maken van de Widelanken ten behoeve van de niet-daeb ontwikkeling voor rekening



van deze private partij komen. De kosten voor het verkeersluw maken van de Widelanken gelegen aan de daeb woningen komen voor rekening van de gemeente.

Dekking is voorzien binnen de grondexploitatie Wijkontwikkelingsplan Caberg / Malpertuis.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Het ontwerpbestemmingsplan 'Widelanken Noord' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De provincie Limburg en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg hebben een vooroverlegreactie ingediend. Deze reacties zijn verwerkt in de toelichting. De reactie van de Veiligheidsregio is als bijlage bijgevoegd.

In het kader van participatie zorgt de initiatiefnemer voor een goede communicatie met de buurt en wordt er een informatieavond in buurtcentrum de Wiemerink georganiseerd, alvorens de televisielegging start. Dan wordt er uitleg gegeven over het plan, de bouwmassa, het product (wat voor een woningen en prijzen), parkeren en de planning.

De initiatiefnemer heeft het voornemen ook nadien te blijven communiceren met de buurt (in de fase van de omgevingsvergunning).

Uiteraard doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

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 tot het verlenen van een bijdrage aan de aanleg openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen tot maximaal € 15.000,- te vermeerderen met de gemeentelijke grondopbrengst in het kader van de grondruil ten behoeve van de woningbouw door de ontwikkelaar.
4. Besluiten dat op basis van de in de plantoelichting opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordeling het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor het bestemmingsplan "Widelanken Noord" niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben;



5. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Widelanken Noord’ ten behoeve van de zienswijzentermijn.
6. In te stemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief over het ontwerp bestemmingsplan De Widelanken Noord en deze te verzenden naar de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het sluiten van de exploitatieovereenkomst wordt bekend gemaakt in het Gemeentebled en een zakelijke omschrijving van de exploitatieovereenkomst kan worden opgevraagd via post@maastricht.nl.

In verband met de AVG is een ongetekend exemplaar van de overeenkomst bij het collegevoorstel gevoegd dat gelijkkluidend is aan het door de ontwikkelaar getekende exemplaar.

Het ontwerpbestemmingsplan 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 kan beroep worden ingesteld tegen het besluit van de raad bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State