



Samenvatting

De gemeente Maastricht verkoopt een terrein aan de Heugemerweg van circa 76 m² (kadastraal nummer F 3115 en F 5361, beiden gedeeltelijk) aan Hazenberg Bouw bv. Dit terrein grenst aan de kavel voor woningbouwproject Céravie. Hierop bereidt Hazenberg, samen met vastgoedontwikkelaar Kwartier Planontwikkeling bv (KPO) de bouw van 28 stadswoningen voor. De aangrenzende 76 m², wensen partijen te gebruiken bij de ontwikkeling van een aanvullend woningbouwplan. Het ontwerp hiervan is in voorbereiding.

Beslispunten

Het college heeft besloten tot:

1. verkoop van de strook grond van 76 m² aan de Heugemerweg aan Hazenberg Bouw B.V. voor een verkoopprijs van € 9.455,= exclusief btw;
2. het aangaan van de verkoopovereenkomst en wijzigingen in de verkoopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. de netto verkoopopbrengst ten gunste te laten komen van de sector Ruimte.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 21 maart 2018:

Conform.



1. Aanleiding

De gemeenteraad van Maastricht stelde in 1994 het integraal buurtplan Heugemerveld vast. In de jaren daarop zijn diverse plandelen in Heugemerveld herontwikkeld en zijn woningen aangepast aan de huidige huisvestingsnormen. Wat nu nog resteert is de (her)ontwikkeling van woningbouw aan de Jonkheer Ruysstraat/Heugemerweg. Deze locatie ligt op de grens van de zeer uiteenlopende wijken Heugemerveld en Céramique en bestaat feitelijk uit twee plangebieden. Het zuidelijke plangebied omvat circa 4.500 m² en ligt in de oksel van fitnesscentrum Il Fiore (F 5364 en F 2616). Dit terrein is eigendom van woningstichting Servatius.

Het noordelijke plangebied ligt tegenover de huisnummers 39 t/m 59 aan de Jonkheer Ruysstraat en omvat een braakliggend terrein plus enkele woningen aan de Heugemerweg. Behoudens zeven koopwoningen is het terrein eigendom van Hazenberg. Op 2 november 2017 heeft Hazenberg een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 28 woningen op dit terrein.

Grenzend aan het noordelijke plangebied, naast Heugemerweg 105, ligt een driehoekig groenstrook van circa 76 m² die eigendom is van de gemeente. Deze groenstrook heeft de bestemming wonen maar valt buiten het huidige plan waarvoor omgevingsvergunning is verleend. Stedenbouwkundig gezien heeft het de voorkeur om ook op deze driehoek woningbouw te realiseren. Dit draagt naar verwachting bij aan een optimale inrichting van de locatie en een goede overgang tussen Céramique en Heugemerveld.

2. Context

In de vaststellingsovereenkomst (package deal) tussen Servatius en de gemeente, d.d. 21 februari 2017, is afgesproken dat Servatius de locatie Jonkheer Ruysstraat/Heugemerweg, inclusief contingenten, zal afstoten. In het plangebied kunnen 48 (2 x 24) nieuwe woningcontingenten worden gerealiseerd ter vervanging van vroegere sloop. Per woning die aanvullend wordt gesloopt, kan een woningcontingent terugkomen.

Het woningbouwplan Céravie omvat 28 nieuwe woningen. Hiervoor maakt men gebruik van 24 woningcontingenten van Servatius, aangevuld met de sloop van de woningen aan de Heugemerweg 73, 77, 97 en 101. Hazenberg/KPO wil nu ook de woning aan de Heugemerweg 105 en (mogelijk) 103 slopen en hiervoor in de plaats een à twee nieuwe woningen of appartementen bouwen. Men wil daarbij gebruik maken van het stukje grond van de gemeente.

Het plangebied heeft de enkelbestemming “wonen” zonder vermelding van nadere bouwschriften.



Naast de aanvraag voor een omgevingsvergunning, dient de ontwikkelaar daarom ook een aanvraag in te dienen voor een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

3. Gewenste situatie

In de huidige staat is de groenstrook van 76 m² grond van weinig betekenis voor de buurt.

De ontwikkelaar heeft de intentie om op deze hoek een beeldbepalende ontwikkeling te realiseren die van toegevoegde waarde is op de woonomgeving. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is de gemeente voorstander van deze invulling.

Het plan completeert daarnaast de afronding van het op een-na-laatste onderdeel van het integrale buurtplan Heugemerveld. Hierna resteert alleen nog de ontwikkeling van het zuidelijke plandeel in de oksel van Il Fiore. Op dit moment bereidt Servatius de verkoop van deze locatie voor.

Doorgaans verkoopt de gemeente haar grond in een, voor de beoogde bestemming, geschikte staat. De naastgelegen percelen, die de ontwikkelaar van Servatius heeft gekocht, dienen echter ook gesaneerd te worden. Daarom wil de ontwikkelaar de sanering van beide terreinen in een opdracht laten uitvoeren. Vanwege de beperkte omvang van het terrein, de efficiëntie van deze werkwijze en de tijdsbesparing die dit voor de gemeente oplevert, zijn hiertegen geen bezwaren.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Uitgaande van grond die geschikt is voor de bestemming wonen, heeft de gemeente de 76 m² getaxeerd op € 15.200,00 exclusief btw, ofwel € 200,00 per m². Deze grondprijs is gelijk aan die voor een vergelijkbare bouwlocatie in Trichterveld, welke in 2017 is verkocht.



Uit het saneringsplan van de initiatiefnemer blijkt dat de kosten voor sanering circa € 5.745,00 exclusief btw bedragen.

Het voorstel is om de grond in de huidige staat te verkopen voor € 9.455,00 exclusief BTW, zijnde de taxatiewaarde minus de saneringskosten (€ 15.200 - € 5.745). Na aftrek van de apparaatskosten van Vastgoed en Projectmanagement blijft een netto opbrengst over van circa € 1.325,00. Omdat het de verkoop van openbare ruimte betreft komt de netto opbrengst ten gunste van de sector Ruimte.

Omdat sprake is van onbebouwde grond die bestemd is om te worden bebouwd met een of meerdere gebouwen (fiscale definitie van een bouwterrein) vindt de verkoop verder plaats onder BTW regime.

9. Aanbestedingen

De kosten voor de sanering liggen onder het grensbedrag van € 10.000 waarvoor het inkoop- en aanbestedingsbeleid van toepassing is. De gemeente kan de opdracht daarom onderhands verlenen aan een externe partij.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing

11. Voorstel

Het college heeft besloten tot:

1. verkoop van de strook grond van 76 m² aan de Heugemerweg aan Hazenberg Bouw B.V. voor een verkoopprijs van € 9.455,= exclusief btw;
2. het aangaan van de verkoopovereenkomst en wijzigingen in de verkoopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. de netto verkoopopbrengst ten gunste te laten komen van de sector Ruimte.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Hazenberg wenst zo spoedig mogelijk na aankoop van de terreinen, te starten met de bodemsanering voor zowel woningbouwproject Céravie als de kavel van 76 m². Op 14 januari 2018 werden de terreinen van Servatius aan Hazenberg geleverd. De initiatiefnemer wenst de levering van het stukje gemeentegrond dan ook zo spoedig mogelijk te laten plaatsvinden.