



Samenvatting

Het College heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met Woningstichting Servatius voor de herstructurering van de Tillystraat 2-32 in de wijk Wittevrouwenveld te Maastricht. De herstructurering bestaat uit de sloop van de bestaande sociale woningen en nieuwbouw van 14 seniorenwoningen in de midden- en/of sociale huursector. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente als gevolg van het afwijken van het bestemmingsplan en de verdere uitwerking van het bouwplan.

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.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 28 maart 2023:

Conform.



1. Aanleiding

De gemeente en de ontwikkelaar (Servatius) zijn in mei 2018 de exploitatieovereenkomst “Herstructurering Tillystraat e.o.” aangegaan voor de herstructurering van de Tillystraat, Mondragonstraat en Stadhoudersstraat (tot aan Czaar P. straat) te Maastricht. De ontwikkelaar heeft in 2020 het nieuwbouwplan Tillystraat e.o. opgeleverd, bestaande uit 87 woningen. Dit plan is ontwikkeld na voorafgaande sloop van 75 woningen. Het gerealiseerde programma bestaat uit 29 seniorenappartementen, 14 startersappartementen, 10 grondgebonden huurwoningen, 20 koopwoningen en 14 levensloopbestendige woningen conform de getekende exploitatieovereenkomst. De laatstgenoemde 14 woningen zijn gelegen aan een nieuw gerealiseerd hofje aan de Tillystraat. Aan dit hofje zijn nog 16 bestaande rijwoningen (eengezinswoningen) gelegen. De ontwikkelaar had het plan, conform de eerdere getekende exploitatieovereenkomst, deze 16 woningen als kluswoningen te verkopen, dit is echter om diverse redenen niet uitvoerbaar gebleken. Zodoende heeft de ontwikkelaar de status van deze woningen heroverwogen en besloten deze te slopen en daarvoor 14 seniorenwoningen in de midden- en/of sociale huursector terug te bouwen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de grote behoefte aan seniorenwoningen in Maastricht.

Partijen hebben, conform de afgesloten prestatieafspraken, hier in het kader van wijkdifferentiatie de voorkeur voor het realiseren van middenhuur woningen, echter heeft de ontwikkelaar wel de flexibiliteit om alsnog een aantal sociale huurwoningen (in plaats van middenhuur) terug te bouwen aangezien het plan de sloop van bestaande sociale huurwoningen betreft.

Het plan inzake de bouw van de 14 seniorenwoningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht Centraal. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot ‘Wonen’ en uitsluitend bestaande woningen toegestaan. De gemeente wilt de realisering van de beoogde 14 woningen 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 door de ontwikkelaar reeds is aangevraagd.

Partijen de gemaakte afspraken voor de realisatie van de 14 seniorenwoningen in afwijking van de eerder getekende exploitatieovereenkomst, wensen vast te leggen in de overeenkomst nu ter vaststelling voorligt.



2. Context

- Bestemmingsplan Maastricht Centraal (onherroepelijk per 01.06.10);
- Wijkontwikkelingsplan Wittevrouweveld / Wyckerpoort vastgesteld door de gemeenteraad op 23.02.10;
- Collegebesluit 'Ontwerp-bestemmingsplan Tillystraat' (2018-09287) d.d. 27.03.18;
- Collegebesluit 'Intentieovereenkomst Herstructurering Tillystraat e.o.' (2016-20614) d.d. 04.07.17.

3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1 en 8 van dit voorstel.

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 energieverbruik 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

Het plan sluit ruimtelijk en stedenbouwkundig aan op de reeds door de ontwikkelaar gerealiseerde woningen aan de overzijde van het hofje aan de Tillystraat zodat er één geheel ontstaat met de recent nieuw gebouwde omgeving. Er vinden geen aanpassingen aan de openbare ruimte plaats.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De ontwikkelaar heeft voor zijn rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp-ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan laten maken inclusief alle



noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente. Het herstructureringsplan 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 voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 18.100,- en is door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben. Eventuele planschade en/of nadeelcompensatie is voor rekening van de ontwikkelaar.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Op aansturen van de omliggende bewoners is de ontwikkelaar gestart met het onderzoek naar de sloop en nieuwbouw van de woningen. Samen met de bewoners van de reeds gerealiseerde hofwoningen aan de overzijde van het plein, is de plattegrond geoptimaliseerd op verzoek van de bewoners en de wensen van de doelgroep.

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.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Partijen streven de volgende globale planning na:

- Verlenen omgevingsvergunning: Q2 2023
- Start sloop- en bouwwerkzaamheden door de ontwikkelaar: Q2 2023
- Oplevering plan door de ontwikkelaar: Q3 2024