



Agendapunt	B06
Collegevergadering	14 mei 2019
Onderwerp	Verkoop en levering ontwikkellocaties A2: Fase 1.1
Registratienummer	2019.13941
Raad actief betrekken	
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	P. Alderden T (043) 350 4531 E paula.alderden@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 - Concept-overeenkomst - VERTROUWELIJK Bijlage 2 - Afroepbrief - VERTROUWELIJK Bijlage 3 - Tekening Fase 1.1.
Stukken ter inzage	-
Informatie	Openbaar – met uitzondering van vertrouwelijke bijlagen
Aanvullende verplichte publicatie	



Betrokken tijdens opstellen collegevoorstel		
	datum	overeenstemming
Portefeuillehouder Wethouder Aarts	23-4-2019	ja
Andere collegeleden		
Ondernemingsraad		
Georganiseerd Overleg		
Overig intern		

Akkoord met voorliggend collegevoorstel				
	datum	standaardroute	spoedroute	Vp route
Manager organisatieonderdeel	03-05-2019	Fred Sijben		
Lid Directieteam		XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX
Toetsgroep	07-05-2019	FWT Jetten	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX
Gemeentesecretaris				
Portefeuillehouder Wethouder Aarts				

Collegevoorstel



Samenvatting

Het college besluit tot verkoop en levering van de gronden voor de realisatie van de A2 ontwikkellocatie fase 1.1 conform de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst.

In 2009 is de Europese aanbesteding voor de Groene Loper afgerond. De opdracht is door de gemeente en de Staat aan Avenue 2 (een consortium van Strukton en Ballast Nedam) gegund, en de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (IGO) is door deze drie partijen op 7 oktober 2009 ondertekend. De IGO ziet op de realisatie van infrastructuur en de Koning Willem Alexandertunnel en is ook een gebiedsontwikkelingscontract voor (onder andere) 1100 woningen op een aantal aangewezen ontwikkellocaties aan en nabij de tunnel. Deze ontwikkellocaties vormen een onderdeel van de tegenprestatie van de Staat en de gemeente, en moeten daarom voor € 1,- kosten koper aan Avenue 2 geleverd worden. Omdat de IGO juridisch gezien geen verkoopovereenkomst is, is voorliggend besluit noodzakelijk om tot verkoop van een ontwikkellocatie over te gaan, in dit geval Fase 1.1..

Beslispunten

1. Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst over te gaan tot verkoop en levering van (het gemeentelijk deel van) de ontwikkellocatie A2 "Fase 1.1." aan Avenue 2 voor € 1,- kosten koper;
2. In te stemmen met de concept-verkoopovereenkomst van de ontwikkellocatie "Fase 1.1." tussen de Staat, de gemeente en Avenue 2;
3. Het aanbrengen van noodzakelijke aanpassingen op ondergeschikte onderdelen van de concept-verkoopovereenkomst als gevolg van de voor verkoop en levering te doorlopen procedures binnen de Staat (Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf), aan de Teammanager Vastgoed te mandateren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 14 mei 2019:
Conform



1. Aanleiding

a. Waarom leveren aan Avenue 2

In 2009 is de Europese aanbesteding voor de Groene Loper afgerond. De opdracht is door de gemeente en de Staat aan Avenue 2 (een consortium van Strukton en Ballast Nedam) gegund, en de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (IGO) is door deze drie partijen ondertekend. De IGO ziet op de realisatie van de Koning Willem Alexandertunnel en andere infrastructuur binnen het plangebied A2, en is een gebiedsontwikkelingscontract voor (onder andere) 1100 woningen op een aantal aangewezen ontwikkellocaties binnen het plangebied A2. De levering van de ontwikkellocaties vormen een onderdeel van de tegenprestatie van de staat en de gemeente en moeten daarom voor € 1,- kosten koper aan Avenue 2 overgedragen worden, op het moment dat Avenue 2 daarom verzoekt met een afroepbrief. Omdat de IGO geen verkoopovereenkomst is, is voorliggend besluit tot verkoop van de ontwikkellocatie "Fase 1.1." noodzakelijk.

b. Wat levert de gemeente aan Avenue 2

Fase 1 betreft in totaal 120 woningen, globaal gelegen aan beide zijden van de Parklaan tussen Cobbenhagenstraat / Voltastraat in het zuiden en Quixstraat / Schepenenplein in het noorden. "Fase 1.1." is een onderdeel van Fase 1, en is op bijgevoegde tekening in grijs donkergrijs en lichtgrijs weergegeven waarbij het lichtgrijze gedeelte de eigendom van de gemeente weergeeft in Fase 1.1., en het donkergrijze gedeelte de eigendom van de Staat. De gemeente levert de percelen kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie G nummers 4519 ged, 5169, 5353 ged. 6274 ged. 6326 ged., 6743, 4220 ged. en 6403 ged. tezamen groot circa 4.845 vierkante-meter. In Fase 1.1 zullen in totaal 84 woningen worden gerealiseerd. Het betreft 53 stadswoningen en 1 appartementengebouw met 15 appartementen voor eindgebruikers en 1 appartementengebouw met in totaal 16 appartementen voor een belegger-eindgebruiker.

De ontwikkellocatie "Fase 1.1." wordt door de gemeente en de Staat in de huidige staat geleverd. De milieukundige en fysische kwaliteit van de bodem (bodemkwaliteit, funderingsresten, kabels en leidingen, explosieven en archeologisch erfgoed daar mede onder begrepen) is daarmee voor rekening en risico van Avenue 2. Avenue 2 zal een plan van aanpak afstemmen met het Projectbureau A2.

c. Planologie/woonbeleid

Het bestemmingsplan A2 Traverse en Mariënwaard is op 14 december 2010 vastgesteld en maakt realisatie van in totaal 1100 woningen (waaronder de woningen in/op de locatie "Fase 1.1.")



planologisch mogelijk. Aanvullende planologische besluitvorming is dus niet noodzakelijk. De omgevingsvergunning voor Fase 1.1. is verleend (maar nog niet onherroepelijk).

d. Kaders voor de overeenkomst zijn gesteld door de IGO

De IGO vormt het kader voor de overdrachten van de ontwikkellocaties. De verkoopovereenkomst blijft binnen de kaders van de IGO en bevat op onderdelen een verduidelijking of nadere uitwerking van de IGO. Ook de prijs per te leveren vastgoedlocatie is in de IGO bepaald en daarom niet onderhandelbaar. De realisatie wordt door Avenue 2 (consortiumonderdeel Ballast Nedam Ontwikkeling) in uitvoering gegeven aan haar werkmaatschappij Groene Loper VOF.

e. Mandaat aan teammanager Vastgoed

De koopovereenkomst voor Fase 1.1. zal ondertekend worden door de gemeente, Staat en Avenue 2. Gezien de binnen de Staat (Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf) te doorlopen procedures om de grond binnen Fase 1.1. aan Avenue 2 te kunnen leveren, is de kans dat er wijzigingen op de concept-overeenkomst plaatsvinden niet uit te sluiten. Daarom wordt u gevraagd het aanbrengen van noodzakelijke aanpassingen op ondergeschikte onderdelen van de concept-verkoopovereenkomst als gevolg van de voor verkoop en levering te doorlopen procedures binnen de Staat, aan de Teammanager Vastgoed te mandateren. Tot ondertekening is de Teammanager Vastgoed reeds op grond van de mandaatlijst bevoegd.

2. Context

Eerdere (raads)besluiten Project A2 Maastricht:

- Start passieve verwerving A2 appartementen (raadsbesluit februari 2002);
- Bestuursovereenkomst (raadsbesluit januari 2003);
- Nota "Ruimte rond de A2" (raadsbesluit april 2005);
- Aanvullende Bestuursovereenkomst (raadsbesluit januari 2006) als basis voor de Samenwerkingsovereenkomst (collegebesluit juni 2006);
- Vaststelling Consultatieverslag A2 project Maastricht (raadsbesluit februari 2009);
- Vaststelling A2 bestemmingsplannen (raadsbesluit januari 2010).

In het collegebesluit d.d. 23 juni 2009 is ingestemd met de gunning aan Avenue 2 en verdere uitwerking van de contractdocumenten in de IGO, die in oktober 2009 door partijen is ondertekend.



3. Gewenste situatie

Ter uitvoering van de IGO over te gaan tot verkoop en levering van de ontwikkellocatie A2 “Fase 1.1.” aan Avenue 2 voor € 1,- kosten koper, en in te stemmen met de concept-verkoopovereenkomst van de ontwikkellocatie “Fase 1.1.”. Mogelijk zijn er aanpassingen noodzakelijk op ondergeschikte onderdelen van de concept-verkoopovereenkomst als gevolg van de procedures om te komen tot verkoop en levering binnen de Staat. Uit efficiency-overwegingen wordt u daarom gevraagd mandaat aan de Teammanager Vastgoed te verlenen tot het aangaan van de overeenkomst.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Op grond van bijlage 3, ‘Schema doorleggen verplichtingen Integrale Gebiedsontwikkeling bepalingen’ is in deze overeenkomst voor Fase 1.1. een inspanningsverplichting opgenomen tot verduurzaming conform artikel 23 lid 2 IGO.

5. Effect op de openbare ruimte

Van een Ontwikkellocatie wordt uitsluitend het deel dat bestemd is voor realisatie van het Vastgoedprogramma geleverd (art. D.A. 3.2 IGO). Het betreft hier de te realiseren woningen inclusief eventuele bijhorende privéparkeerplaatsen. Het deel van de Ontwikkellocatie dat bestemd is voor realisatie van de openbare ruimte wordt dus niet verkocht geleverd en maakt geen deel uit van deze overeenkomst voor Fase 1.1..

In het kader van de uitvoering van de IGO, onderdeel openbare ruimte, zal u in de 2^e helft van 2019 een voorstel worden voorgelegd inzake de grondruil tussen de Staat en de gemeente en de openbare ruimte op en nabij de Koning Willem Alexandertunnel en de Ontwikkellocaties.

6. Personeel en organisatie

Nvt.

7. Informatiemanagement en automatisering

Nvt.

8. Financiën

De levering van de ontwikkellocatie “Fase 1.1.” vormt een onderdeel van de tegenprestatie van de Staat en de gemeente voor de bouw van de Koning Willem Alexandertunnel en andere infrastructuur binnen het plangebied A2 en moet daarom voor € 1,- kosten koper aan Avenue 2 overgedragen worden.



9. Aanbestedingen

De Europese aanbesteding voor de gebiedsontwikkeling heeft in 2009 geresulteerd in gunning aan Avenue 2.

10. Participatie tot heden

Via Projectbureau A2.

11. Voorstel

Ter uitvoering van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst over te gaan tot verkoop en levering van de ontwikkellocatie A2 "Fase 1.1." aan Avenue 2 voor € 1,- kosten koper, in te stemmen met de verkoopovereenkomst van de ontwikkellocatie "Fase 1.1" en het aanbrengen van noodzakelijke aanpassingen op ondergeschikte onderdelen van de concept-verkoopovereenkomst, als gevolg van de procedures binnen de Staat, aan de Teammanager Vastgoed te mandateren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nu de oplevering van de infrastructuur (waaronder de Koning Willem Alexandertunnel en het in Maastricht gelegen deel van de A2) in april 2018 door Avenue 2 heeft plaatsgevonden, is thans de vastgoedontwikkeling aan de orde. De ontwikkellocaties zullen fasegewijs aan Avenue 2 verkocht en geleverd worden.

Wanneer u heeft ingestemd met de concept-koopovereenkomst voor Fase 1.1., zal de Teammanager Vastgoed krachtens uw mandaatbesluit uit februari 2012, versie 30 maart 2018 tot ondertekening namens de gemeente overgaan.

De juridische levering van de ontwikkellocatie "Fase 1.1." (het gebied aan de President Rooseveltlaan tussen de Professor Quixstraat en de Professor Cobbenhagenstraat) zal in de 2^e helft van de maand mei (2019) plaatsvinden, wanneer bij de Staat alle te doorlopen procedures zijn afgerond en de koopovereenkomst door alle drie de partijen (Staat, gemeente en Avenue 2) kan worden getekend.