



Raadsvergadering	19 juni 2018
Volgnummer	63-2018
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Tillystraat'
Programmanummer	10 Stadsontwikkeling
Registratienummer	2018-16903
Collegevergadering	05-06-2018
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ruimte AAPM Lemmens
Behandelend ambtenaar	Telefoonnummer: 043-3505916 anne-sophie.lemmens@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1_ Raadsbesluit
	Bijlage 2 Ontwerp bestemmingsplan 'Tillystraat' verbeelding
	Bijlage 3 Ontwerp bestemmingsplan 'Tillystraat' planregels
	Bijlage 4 Ontwerp bestemmingsplan 'Tillystraat' toelichting

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college heeft ingestemd met voorliggend ontwerp-raadsstuk tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Tillystraat'. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon eenieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen indienen, hetgeen echter niet is gebeurd.

Het stedenbouwkundig plan dat voor de herstructurering is opgesteld, is niet uitvoerbaar binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Maastricht Centraal'. Middels dit nieuwe bestemmingsplan kan de herstructurering mogelijk worden gemaakt.



Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Tillystraat' bekend als NL.IMRO.0935.bpTillystraat-vg01, ongewijzigd vast te stellen.
2. Te bepalen dat voor dit bestemmingsplan 'Tillystraat' het bestand: o_NL.IMRO.0935.bpTillystraat-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt .

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

In het kader van de wijkontwikkeling van de wijk Wittevrouwenveld in Maastricht is woningstichting Servatius voornemens de buurt rondom de Tillystraat, Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat te herstructureren.

Om de herstructurering mogelijk te maken is het wenselijk voor het gebied rondom de Tillystraat, Mondragonstraat en de Stadhoudersstraat een nieuw bestemmingsplan te maken.

2. Gewenste situatie.

De herstructurering omvat de sloop van 75 woningen en het terugbouwen van 87 woningen. Deze herstructurering maakt deel uit van de zogeheten Vaststellingsovereenkomsten Package Deal met Servatius d.d. 21 februari 2017. Ten behoeve van de herstructurering is het wenselijk om voor het gebied een nieuw bestemmingsplan te maken.

De raad is het bestuursorgaan dat middels de vaststelling van het bestemmingsplan het mogelijk maakt de gewenste ontwikkelingen door te voeren.

3. Argumenten.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tillystraat' heeft vanaf 6 april tot en met 18 mei 2018 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 2 en 3 mei 2018 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Tillystraat' zijn geen mondelinge noch schriftelijke zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.



Alternatieven.

Niet van toepassing.

4. Financiën.

Op 4 juli 2017 heeft het College ingestemd met het aangaan van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Woningstichting Servatius ("de ontwikkelaar") met betrekking tot het initiatief voor de herstructurering van de Tillystraat ev. 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. Inmiddels hebben partijen positief besloten op de haalbaarheid van het plan. In vervolg op de intentieovereenkomst is op 7 mei 2018 de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend. Hierin zijn de volgende afspraken vastgelegd:

Plankosten

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een 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 is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 41.534,- waarvan al een vooruitbetaling van € 23.624,- betaald is op grond van de tussen partijen getekende intentieovereenkomst. Omdat het bestemmingsplan ook ten behoeve van en op eigendom van de gemeente gewijzigd wordt, blijft een gedeelte van voornoemde bijdrage voor rekening van de gemeente, te weten €15.783,- (o.b.v. de eigendomsverdeling) waardoor een resterend bedrag van €2.127,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben.

Planschade

Eventuele planschade en andere nadeelcompensatie komen 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 Maastricht verkoopt aan de ontwikkelaar de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie G nummers 5578, 5579, 5581 en 6317 gedeeltelijk ter grootte van circa. 1.769m² zoals aangegeven op de overdrachtstekening die bij de overeenkomst is gevoegd. De koopsom bedraagt €102.602,- exclusief omzetbelasting.

De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie G nummers 5575, 5580, 5582, 5585 en 5586 gedeeltelijk ter grootte van circa 1.172m² zoals aangegeven op de overdrachtstekening voor de koopsom van €1,- exclusief omzetbelasting.

Bijdrage (her)inrichting openbare ruimte

De ontwikkelaar is als opdrachtgever verantwoordelijk voor de realisatie van het plan met uitzondering van de (her)inrichting van de openbare ruimte. De gemeente draagt zorg voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte. Waarbij de gemeente alleen een bijdrage zal doen in de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale huurwoningen (ofwel de "daeb" woningen: diensten van algemeen economisch belang). In de nieuwe afspraken uit 2016 tussen de gemeente en de woningcorporaties is hierover opgenomen dat de gemeente dat deel van de kosten voor de aanpassing van de openbare ruimte en infrastructuur voor haar rekening neemt daar waar het de realisatie van de daeb- woningen betreft. De kosten voor het deel niet-daeb woningen komen ten laste van de niet-daeb grondexploitatie.

In de (anterieure) exploitatieovereenkomst is de verdeling van de kosten voor de openbare ruimte (thans geraamd op in totaal € 1.380.000,-) als volgt vastgesteld: 23% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is toe te rekenen aan de niet-daeb woningen en 77% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is toe te rekenen aan de daeb woningen. De gemeentelijke kosten ad €1.062.600 (77% van €1.380.000) worden gedekt uit het budget herijking herstructurering. De ontwikkelaar dient aan de gemeente 23% van de totale daadwerkelijk kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte 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.



5. Vervolg.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien geen zienswijzen zijn ingediend en het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld, kunnen alleen belanghebbenden beroep instellen, die verschoonbaar geen zienswijze hebben kenbaar gemaakt. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking c.q. wordt onherroepelijk (indien geen beroep wordt ingediend).

6. Participatie

Na besluitvorming door de raad wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt in 1Maastricht en in de Staatscourant middels een wettelijk voorgeschreven bekendmaking. Het plan wordt ook op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd en kan door eenieder digitaal worden geraadpleegd. Daarnaast wordt een analogo exemplaar ter inzage gelegd bij het Gemeenteloket.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.5 juni 2018., organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2018-16903;

gelet op artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Tillystraat' bekend als NL.IMRO.0935.bpTillystraat-vg01, ongewijzigd vast te stellen.
2. Te bepalen dat voor dit bestemmingsplan 'Tillystraat' het bestand: o_NL.IMRO.0935.bpTillystraat-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt .

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 19 juni 2018

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit