



## Samenvatting

Het College heeft een intentieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar van initiatieven voor de locaties Castermans I en II in de wijk Wolder in Maastricht. Bij het initiatief voor Castermans I gaat het om een woon-zorgcomplex met parkeerplaatsen. En bij de locatie Castermans II om de functies horeca, logies, detailhandel, museum, sport en wonen. In de intentieovereenkomst staan de voorwaarden waaronder de gemeente meewerkt aan de haalbaarheidsonderzoeken van de ontwikkelaar gewenste initiatieven en de kosten die hiermee gemoeid zijn voor de gemeente. Als de ontwikkelaar en de gemeente besluiten om de initiatieven verder te ontwikkelen, dan sluiten de partijen per initiatief een exploitatieovereenkomst met de afspraken over de kosten van de gemeente en de verdere uitwerking van het bouwplan.

## Beslispunten

1. besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;
2. wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 11 april 2017:

Conform.



## 1. Aanleiding

Het College heeft op 15 maart 2016 kennis genomen van het door de ontwikkelaar ingediende principeverzoek om mee te werken aan de initiatieven voor de locaties Castermans I en II in de wijk Wolder in Maastricht (op de hoek Medoclaan / Pletzersstraat / Winterslag en de hoek Heukelommerweg / Pletzersstraat). De voorlopige initiatieven gaan over:

### a. Initiatief Castermans I, genaamd Hof van Assisi:

Dit betreft de realisatie van een woon-zorgcomplex op de hoek Pletzersstraat/Medoclaan. Dit complex krijgt verschillende functies:

- 25 reguliere levensloopbestendige woonappartementen voor verhuur:
  - 16 woningen van circa GO (Gebruiksoppervlakte) 60-110 m2 boven de sociale huurgrens;
  - 9 woningen van circa GO 60 m2 onder de sociale huurgrens;
- 7 kamers voor herstell zorg (verpleeg/zorgvoorziening) van in totaal circa GO 362 m2 (te verhuren aan Pallium);
- 3 behandelkamers voor therapie van in totaal circa GO 222 m2;
- kinderdagverblijf met specialistische zorg van in totaal circa GO 418 m2 (te verhuren aan SeysCentra);
- gemeenschappelijke ruimten voor bewoners Hof van Assisi;
- parkeerkelder met 19 parkeerplaatsen en opstelplaats scootmobielen / fietsen inpandig;
- 10 parkeerplaatsen in de buitenlucht binnen het exploitatiegebied.

Indien de zorgfunctie op de begane grond op termijn vervalt dan is het mogelijk om deze functie om te zetten naar een woonfunctie (12 appartementen) in overleg met de gemeente conform de gemeentelijke randvoorwaardenbrief d.d. 15 maart 2016.

### b. Initiatief Castermans II, genaamd CourWolder:

Het CourWolder zal gaan bestaan uit:

- een horecavoorziening van in totaal circa 327 m2 VVO (Verhuurbaar vloeroppervlakte) bestaande uit een herberg/café met brasserie en een multifunctionele zaal;
- lodges in de vorm van 9 tot maximaal 12 kamers voor logiesverblijf;
- het herstellen van de voormalige woning tot 1 bedrijfswoning van circa 80 m2 BVO (Bruto vloeroppervlakte);
- ambtelijke detailhandel (zoals een bakker, bloemist en fietsverhuur) van in totaal circa 100 m2 VVO;
- museum van circa 84 m2 BVO;



- sport/leisure van in totaal circa 224 m2 BVO in de vorm van een sportschool of sport/activiteitenzaal.

Het College heeft onder bepaalde randvoorwaarden ingestemd met deze beoogde ontwikkeling zoals verwoord in haar brief d.d. 15 maart 2016.

In vervolg op het eerder genoemde principebesluit ligt nu de intentieovereenkomst Castermans I & II tussen de gemeente en de ontwikkelaar voor. In deze overeenkomst staan de voorwaarden over de gemeentelijke kostenvergoeding en waaronder de gemeente meewerkt aan de onderzoeks-werkzaamheden voor het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de door de ontwikkelaar gewenste ontwikkelingen. Als de partijen besluiten om het plan verder te ontwikkelen sluiten de partijen per initiatief een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de afspraken over de kosten van de gemeente en de verdere uitwerking van het bouwplan.

Het gebied waarover het initiatief gaat, is in eigendom van Servatius. Het plan van Servatius, waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan geldt, is niet gerealiseerd. De locatie Castermans I lag voor een deel op gemeentegrond en is inmiddels overdragen aan Servatius door een eerder tussen gemeente en Servatius overeengekomen grondruil. Onderdeel van de haalbaarheid is nadrukkelijk dat de grondoverdracht tussen de ontwikkelaar en Servatius plaats vindt zodat de ontwikkelaar eigenaar wordt van alle gronden in het exploitatiegebied.

## 2. Context

- Collegebesluit Planontwikkeling Hof van Assisi (Castermans I) en CourWolder (Castermans II) d.d. 15.03.16 (2016-09251);
- Randvoorwaardenbrief planontwikkeling Castermans I en II te Wolder gericht aan de ontwikkelaar d.d. 15.03.16 (2016-09251);
- Bestemmingsplan Castermans I & II vastgesteld op 21.09.10;
- Welstandsnota Maastricht 2004;
- Hotelbeleid 2015 - 2018 vastgesteld door de gemeenteraad op 27.01.15;
- Horecanota 2008;
- Beleidsnota parkeren 2008.

Het initiatief is een hard plan in het kader van de stedelijke woonprogramming en er worden minder woningen gebouwd dan in het geldend bestemmingsplan is toegestaan. Het initiatief past dus in de afspraken met de regio in het kader van de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg.



**3. Gewenste situatie**

Zie paragraaf 1 en 8 van dit voorstel.

**4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing. Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, zal in deze overeenkomst een passage over duurzaamheid worden opgenomen.

**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**

De eigen interne -en externe kosten voor de uitvoering van de intentieovereenkomst zijn geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is aan de gemeente een vooruitbetaling op de exploitatiebijdrage verschuldigd per initiatief van € 7.964,- en in totaal van € 15.928,- als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de onderzoeksfase. De datum waarop de exploitatiebijdrage verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen de intentieovereenkomst getekend hebben. Als de gemeente of de ontwikkelaar negatief besluiten op de haalbaarheid van (een van) de initiatieven of als partijen geen opvolgende (anterieure) exploitatieovereenkomst(en) sluiten, dan heeft de ontwikkelaar geen recht op restitutie van de betaalde exploitatiebijdrage. Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van de initiatieven zal per initiatief op basis van een te sluiten (anterieure) exploitatieovereenkomst een finale plankostenscan worden opgesteld. De uiteindelijk door de ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage per initiatief wordt verrekend met de al betaalde bijdrage per initiatief.

De initiatieven passen niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Castermans I & II. Als partijen positief besluiten tot de haalbaarheid van (een van) de initiatieven zal de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico per initiatief een (postzegel)bestemmingsplan laten opstellen. De gemeente zal daarna het bestemmingsplan toetsen en bij akkoord in procedure brengen nadat



partijen een (anterieure) exploitatieovereenkomst per initiatief zijn aangegaan. Eventuele planschade en andere nadeelcompensatie komen ten laste van de ontwikkelaar.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

#### **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

#### **11. Voorstel**

1. besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst;
2. wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

#### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

De onderzoeksfase vangt aan bij ondertekening van de intentieovereenkomst en eindigt 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst. De ontwikkelaar moet in elk geval onderzoeken en aantonen dat de initiatieven passen binnen de Welstandsnota Maastricht 2004, Hotelbeleid 2015 - 2018 vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2015, de horecanota 2008 en de beleidsnota parkeren 2008. Bij de uitwerking van de initiatieven moet ook rekening gehouden worden met het advies van de Welstands-/Monumentencommissie zoals aangegeven in de randvoorwaardenbrief van de gemeente d.d. 15 maart 2016. Ook zal de ontwikkelaar een onderzoek doen naar de financiële, maatschappelijke en markttechnische haalbaarheid van de initiatieven en een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren.

De gemeente onderzoekt de fysieke aspecten van het voorlopige exploitatiegebied (o.a. grondposities en bestaande bebouwing), wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid en toetst de door de ontwikkelaar voornoemde uit te voeren onderzoeken. Aan de hand van de uitkomsten uit bovenstaande onderzoeken zullen partijen binnen de onderzoeksfase negatief of positief besluiten tot de haalbaarheid van de initiatieven. Onderdeel van de haalbaarheid is nadrukkelijk dat de grondoverdracht tussen de ontwikkelaar en Servatius plaats vindt zodat de ontwikkelaar eigenaar wordt van alle gronden in het exploitatiegebied.

Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van de initiatieven zal per initiatief een (anterieure) exploitatieovereenkomst worden gesloten. Nadat een (anterieure)



exploitatieovereenkomst is getekend, zal de gemeente het ontwerp bestemmingsplan per initiatief ter visie leggen.

Collegevoorstel