



Samenvatting

Het College heeft een intentieovereenkomst gesloten met Woningstichting Servatius aangaande de herontwikkeling van een gebied dat globaal wordt begrensd door de straten Burgemeester Bauduinstraat, Burgemeester Nierstraszstraat, Burgermeester Pijlstraat en de Schepenstraat in de buurt Wittevrouwenveld te Maastricht, welk plan ook wel Burgemeester Bauduinstraat fase 2 wordt genoemd. Het plan (fase 2) voorziet in de sloop van 57 grondgebonden woningen en de nieuwbouw van 13 grondgebonden huurwoningen, 51 sociale huurappartementen en 18 grondgebonden betaalbare koopwoningen. Daarnaast zal er sprake zijn van herinrichting van de openbare ruimte. In de intentieovereenkomst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de werkzaamheden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan van ontwikkelaar.

1. Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van intentieovereenkomst Burgemeester Bauduinstraat fase 2;
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Manager Vastgoed.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 21 oktober 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Stichting Servatius (hierna te noemen "de ontwikkelaar") heeft een initiatief ingediend voor de herontwikkeling van een gebied dat globaal wordt begrensd door de straten Burgemeester Bauduinstraat, Burgemeester Nierstraszstraat, Burgermeester Pijlstraat en de Schepenstraat in de buurt Wittevrouwenveld te Maastricht, welk plan ook wel Burgemeester Bauduinstraat fase 2 wordt genoemd..

Het plan past onder meer vanwege de beoogde wijzigingen van functies en hoogbouw niet binnen het Omgevingsplan Maastricht 2040, voormalig bestemmingsplan Maastricht Noordoost waardoor voor de realisering van het plan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist is

Aangezien het plan daarnaast een bouwactiviteit behelst zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, te weten 'de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie' is voor het plan wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde zoals bedoeld in afdeling 13.6 Omgevingswet. Dat betekent dat voor het plan een anterieure overeenkomst (kostenverhaalsovereenkomst) gesloten dient te worden ter zekerstelling van het kostenverhaal. Deze intentieovereenkomst is de opmaat naar een anterieure overeenkomst.

3. Beoogd effect

De voorwaarden vastleggen waaronder de gemeente medewerking verleent aan de werkzaamheden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan van ontwikkelaar.

Het voorlopig plan voorziet in de herontwikkeling van het voorlopig projectgebied bestaande uit:

- de sloop van 57 bestaande grondgebonden sociale huurwoningen;
- de nieuwbouw van 13 grondgebonden woningen (middenhuur);
- de nieuwbouw van 51 sociale huurappartementen;
- de nieuwbouw van 18 grondgebonden betaalbare koopwoningen;
- de (her)inrichting van de openbare ruimte.
- de aanleg van auto- en fietsparkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernormen

De ontwikkelaar is eigenaar van de gronden binnen het projectgebied met uitzondering van de bestaande openbare ruimte welke in eigendom is van de gemeente. Gelet op de beoogde (gewijzigde) situering van de bouwblokken en de (her)inrichting van de openbare ruimte is voor realisatie van het plan een grondtransactie nodig tussen gemeente en ontwikkelaar.

Indien na het afronden van de initiële fase het plan door beide partijen haalbaar wordt geacht, zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. In dat geval zullen in die overeenkomst ook afspraken over de grondoverdracht worden vastgelegd.

4. Argumenten

1.1 *Vastleggen afspraken en vooruitbetaling plankosten*

Door het sluiten van een intentieovereenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de werkzaamheden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan van ontwikkelaar. Vastgelegd wordt dat de ontwikkelaar als compensatie voor de ambtelijke uren die gemaakt worden gedurende de onderzoeksfase een vooruitbetaling van 50% van de voorlopig geraamde plankosten aan de gemeente zal voldoen.

2.1 *Voor het wijzigen van de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen is geen nieuw collegebesluit nodig*

Door de Manager Vastgoed te mandateren om de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te wijzigen, hoeft in het geval dat later blijkt dat een ondergeschikte aanpassing wenselijk dan wel noodzakelijk is, niet opnieuw een collegebesluit te worden genomen.

- Aanbesteding

Werkzaamheden die door de gemeente moeten worden uitgevoerd, zullen conform gemeentelijk beleid worden aanbesteed.

- Participatie

Servatius heeft eerder overleg gehad met de bewoners van de te slopen woningen en de plannen toegelicht. Door de gewijzigde planvorming zal in het kader van de Omgevingswet participatie verder vorm worden gegeven middels bewonersbijeenkomsten en informatieavonden.

- Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Indien in navolging op de intentieovereenkomst wordt overgegaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst, zal in deze overeenkomst een passage over duurzaamheid worden opgenomen. De ontwikkelaar zal bij de beoogde ontwikkeling en realisatie van het initiatief de methodiek van gasloos bouwen toepassen conform de Gaswet en bij de bouw van de woningen voldoen aan de wettelijke (B)ENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie).

- Effect op de openbare ruimte

Gedurende de intentiefase zullen partijen met elkaar nader in gesprek gaan over de (her)inrichting van de openbare ruimte binnen het projectgebied.

Over de (her)inrichting van de openbare ruimte (ontwerp, opdrachtgeverschap, kosten, grondoverdracht) maken partijen nog nadere afspraken. Die afspraken zullen worden vastgelegd in een eventueel opvolgende anterieure overeenkomst.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Niet sluiten intentieovereenkomst betekent onzekerheid over verhalen plankosten

Indien er geen intentieovereenkomst wordt gesloten worden er nu nog geen kosten verhaald voor de gemeentelijke kosten die gedurende de onderzoeksfase zijn/worden gemaakt. Indien er vervolgens geen anterieure overeenkomst wordt gesloten is er geen privaatrechtelijke mogelijkheid om de gemaakte kosten te verhalen op de ontwikkelaar.

6. Financiële gevolgen

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 plankosten verschuldigd van € 43.582 als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de onderzoeksfase.

Over dit bedrag is geen omzetbelasting verschuldigd. De datum waarop voornoemd bedrag verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen de intentieovereenkomst getekend hebben. Als de gemeente of de ontwikkelaar negatief besluiten op de haalbaarheid van het plan of als partijen geen opvolgende kostenverhaalovereenkomst (anterieure overeenkomst) sluiten, dan heeft de ontwikkelaar geen recht op terugbetaling van de betaalde plankosten. Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief zal op basis van een te sluiten anterieure overeenkomst een finale plankostenscan worden opgesteld. De uiteindelijk door de ontwikkelaar te betalen plankosten worden verrekend met de al betaalde bijdrage.

In de intentieovereenkomst is aangegeven dat er op dit moment geen financiële middelen binnen de gemeente zijn geraamd om een bijdrage te leveren aan de herinrichting van de openbare ruimte. Tijdens de initiële fase zal de gemeente onderzoeken of en in welke mate een financiële bijdrage aan de orde is en of middelen ter beschikking zijn vanuit de budgetten zoals aangegeven in het raadsstuk met volgnummer 124-2021 van 25 januari 2022 'Gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken Woningcorporaties'.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Ontwikkelaar zal een onderzoek doen naar de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van haar plan en zal een nadeelcompensatie risico-analyse laten uitvoeren. De gemeente zal onderzoeken of en in welke mate een financiële bijdrage voor de (her)inrichting van de openbare ruimte (voor wat betreft de DAEB woningen) voor haar financieel haalbaar is.

Aan de hand van de uitkomsten uit bovenstaande onderzoeken zullen partijen binnen de onderzoeksfase negatief of positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief.

De haalbaarheid is tevens afhankelijk van de tussen partijen te bepalen afspraken inzake:

- de (her)inrichting van de openbare ruimte binnen het Projectgebied zoals het ontwerp (en de financiële haalbaarheid daarvan) en het onderzoek naar de eventuele verdeling van de kosten inzake de (her)inrichting van de openbare ruimte tussen partijen;
- de grondtransactie die het gevolg is van de (her)inrichting van de openbare ruimte c.q. de gewijzigde ruimtelijke situering van de bouwblokken.

8. Communicatie

Dit collegevoorstel wordt op de openbare besluitenlijst geplaatst.