



Samenvatting

Het College heeft een intentieovereenkomst gesloten met Vroendaal B.V. voor de herontwikkeling van de locatie (voormalige autosloperij) gelegen aan de Rijksweg 39 te Vroendaal. Deze herontwikkeling houdt in de nieuwbouw van 66 wooneenheden verdeeld in drie woonblokken, bestaande uit een mix van koopappartementen, sociale huurappartementen en grondgebonden 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 Rijksweg 39 Vroendaal;
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Manager Vastgoed.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 25 februari 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Vroendaal B.V. (hierna te noemen "de ontwikkelaar") heeft een plan voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Rijksweg 39 (voormalige autosloperij) te Vroendaal. Het plan past niet binnen het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht, voormalig bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal, omdat de beoogde functie (wonen) in strijd is met de bestemming Bedrijf. 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 kostenverhaalsovereenkomst (anterieure overeenkomst) 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 plan heeft betrekking op een locatie waar voorheen een autosloperij was gevestigd welke inmiddels is gesloopt. Deze locatie biedt thans kansen voor herontwikkeling die we verder wensen te onderzoeken.

Het (voorlopige) plan voorziet in de herontwikkeling van het voorlopig projectgebied (bijlage 2) bestaande uit:

- het bouwplan van drie woonblokken zoals hierna nader omschreven;
 - o Blok A: 43 koopappartementen, waarvan 20 in het hogere segment en 23 in het betaalbare segment, in drie lagen gestapeld met een half verdiepte parkeervoorziening;
 - o Blok B: 21 sociale huurappartementen, in drie lagen gestapeld met een half verdiepte en halfopen parkeervoorziening;
 - o Blok C: 2 grondgebonden koopwoningen.
- realisatie van fietsparkeerplaatsen;
- herinrichting van de openbare ruimte, onder meer bestaande uit de herinrichting van het groen, de realisatie van nieuwe verkeersontsluitingen, verleggen van de riolering en het plaatsen van afvalvoorzieningen.



Indien na het afronden van de initiële fase het plan door beide partijen haalbaar wordt geacht, zal een kostenverhaalsovereenkomst (anterieure overeenkomst) worden gesloten.

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.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1. Bij niet sluiten intentieovereenkomst risico om gemaakte kosten niet privaatrechtelijk te kunnen verhalen

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.

1.2 Uit participatie blijkt dat een deel van de buurtbewoners zich niet kan vinden in het plan.

De ontwikkelaar heeft in de 1e helft van 2024 twee participatie bijeenkomsten in de buurt gehouden en op 6 februari 2025 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het plan is naar aanleiding van de bijeenkomsten aangepast, maar een deel van de buurtbewoners kan zich niet vinden in het plan. De ontwikkelaar zal een participatierapport opstellen en dit zal onderdeel worden van de omgevingsvergunningaanvraag.



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 € 52.134,-- 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 initiatief of als partijen geen opvolgende kostenverhaalsovereenkomst (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 kostenverhaalsovereenkomst (anterieure overeenkomst) een finale plankostenscan worden opgesteld. De uiteindelijk door de ontwikkelaar te betalen plankosten worden verrekend met de al betaalde bijdrage.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Ontwikkelaar zal een onderzoek doen naar de financiële en markttechnische haalbaarheid van zijn plan en zal een nadeelcompensatie risicoanalyse laten uitvoeren.

De gemeente inventariseert de door ontwikkelaar uit te voeren onderzoeken en geeft medewerking om tot een definitief ontwerp en kostenraming te komen voor de herinrichting van de openbare ruimte. Aan de hand van de uitkomsten uit bovenstaande onderzoeken zullen partijen binnen de onderzoeksfase negatief of positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief. Onderdeel van de haalbaarheid zijn tevens de tussen partijen te bepalen afspraken inzake de mogelijke grondtransactie en de (her)inrichting van de openbare ruimte binnen het projectgebied, zoals het definitieve ontwerp van de openbare ruimte.

Zowel de ontwikkelaar als gemeente hebben eigendommen binnen het voorlopig plangebied. Mede vanwege het bouwplan en de (her)inrichting van de openbare ruimte is -indien partijen in navolging op de intentieovereenkomst positief besluiten tot het aangaan van een kostenverhaalsovereenkomst- een grondtransactie tussen partijen nodig; dit wordt nader uitgewerkt in de eventuele kostenverhaalsovereenkomst (anterieure overeenkomst). Hierbij zullen tevens de regels voortvloeiend uit arrest Didam in acht moeten worden genomen.



Over de (her)inrichting van de openbare ruimte waarvan de kosten (inclusief alle gemeentelijke apparaatskosten en externe planontwikkelingskosten) voor rekening van de ontwikkelaar zullen komen, maken partijen nog nadere afspraken, waaronder over het opdrachtgeverschap. Ook die afspraken worden vastgelegd in de eventueel opvolgende kostenverhaalsovereenkomst

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

Indien in navolging op de intentieovereenkomst wordt overgegaan tot het sluiten van een kostenverhaalsovereenkomst, 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).

8. Communicatie

Dit collegevoorstel wordt op de openbare besluitenlijst geplaatst. De ontwikkelaar heeft zelf een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt opgepakt en afgestemd met de gemeente.