



Samenvatting

De gemeente sluit met Trinket BV de Anterieure overeenkomst voor het Woningbouwplan Capucijnenstraat 43/Apostelengang (gedeeltelijk). Het plan ziet op het realiseren van appartementen op het in eigendom van de ontwikkelaar, onbebouwde binnenterrein (parkeerplaats). Naast de leges moet Trinket BV op grond van de Omgevingswet aanvullende kosten betalen. Aan deze verplichting voldoet Trinket BV door het aangaan van de anterieure overeenkomst. Daarnaast zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over (beperkte) aanpassingen in de openbare ruimte en de levering van een klein deel van het perceel aan de gemeente ten behoeve van de openbare ruimte. Tevens verleent de gemeente aan Trinket BV een omgevingsvergunning voor het nieuw bouwen van de 34 gestapelde appartementen aan de Capucijnenstraat 43/Apostelengang. Het plan is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerende Omgevingsplan Maastricht (o.a. voormalig bestemmingsplan Maastricht Centrum). Medewerking wordt verleend middels een omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

1. Beslispunten

1. De anterieure overeenkomst “Woningbouwplan Capucijnenstraat 43/Apostelengang (gedeeltelijk)” aan te gaan en ondergeschikte wijzigingen te mandateren aan de Manager Afdeling Vastgoed.
2. De gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwplan Capucijnenstraat 43/Apostelengang te verlenen
3. De gemeenteraad te informeren conform raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 30 september 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Op 23 mei 2025 vroeg Trinket BV een omgevingsvergunning aan voor de bouw van 34 gestapelde appartementen op de parkeerplaats in eigendom van de ontwikkelaar. Het bouwplan wijkt af van het Omgevingsplan Maastricht (voormalig bestemmingsplan Maastricht Centrum). Om het plan mogelijk te maken wordt hieraan medewerking verleend middels een omgevingsvergunning met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

De toetsing en begeleiding van een dergelijke aanvraag vraagt extra ambtelijke capaciteit in vergelijking tot een aanvraag voor een omgevingsvergunning die wel past binnen het Omgevingsplan. Ook moeten de aanpassingen in de openbare ruimte die Trinket BV voor eigen rekening uitvoert, getoetst en gecontroleerd worden. Aanvullend op de legesverordening moet daarom krachtens artikel 8.15 Omgevingsbesluit kostenverhaal plaatsvinden.

3. Beoogd effect

Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling wordt door middel van het sluiten van de anterieure overeenkomst verzekerd. Daarnaast worden in de overeenkomst de afspraken vastgelegd over (beperkte) aanpassingen in de openbare ruimte en levering van een klein deel van het perceel aan de gemeente ten behoeve van de openbare ruimte.

De omgevingsvergunning ziet op de realisatie van 34 gestapelde appartementen van 35 - 45 m². Aan de Apostelengang en Miséricorderstraat bestaat de bouw uit 3 bouwlagen en aan de zijde van het klooster uit 4 bouwlagen. Minimaal 60% van de woningen valt in de categorie betaalbaar (betaalbare koop en/of sociale huur onder de DAEB-grens én minimaal 30% uit sociale huurwoningen). De overige 40% kan worden ingevuld met niet DAEB-huurwoningen of duurdere koop.

Het plan voorziet verder in 11 (auto)parkeerplaatsen op het binnenterrein plus 1 parkeerplaats voor laden en lossen en 8 parkeerplaatsen in de parkeergarage aan Hoogfrankrijk. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal parkeerplaatsen af en daarmee ook de verkeersaantrekkende werking. Daarnaast komen er 198 fietsparkeerplaatsen waarvan 142 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 56 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.



In de ruimtelijke onderbouwing worden bovengenoemde en overige aspecten (waaronder cultureel erfgoed, bodem, ecologie, water en milieuhinder) nader toegelicht. De onderbouwing geeft de impact weer van het bouwplan op de omgeving. Het plan is getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en er heeft een belangenafweging plaatsgevonden.

4. Argumenten

1.1 Het wettelijk verplicht kostenverhaal regelen.

Het heeft de voorkeur van de gemeente om het kostenverhaal te regelen in een anterieure overeenkomst.

1.2 Afspraken maken over (beperkte) aanpassingen in de openbare ruimte door en voor eigen rekening van Trinket BV.

Dit betreft de aanleg van extra groen, het aanpassen van de omliggende bestrating en straatverlichting en de (toekomstige) plaatsing van afvalcontainers in de openbare ruimte. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk omwille van de ruimtelijke inpassing van het plan in de omgeving.

1.3 Krachtens het gemeentelijk aanbestedingsbeleid mag voor de beperkte aanpassingen in de openbare ruimte één op één opdracht worden verleend.

Het is doelmatig en proportioneel om deze aanpassingen door/in opdracht van Trinket BV “voor eigen rekening” uit te laten voeren. Het Maastrichtse aanbestedingsbeleid wordt toegepast in de anterieure overeenkomst.

1.4 De gemeente controleert de voorgenomen aanpassingen in de openbare ruimte en de uitvoering daarvan.

Hiertoe is het handboek openbare ruimte van toepassing verklaard in de anterieure overeenkomst.

1.5 Overdracht van een deel van het eigendom van de ontwikkelaar aan de gemeente.

In de anterieure overeenkomst is de vastgoedtransactie van de ontwikkelaar aan de gemeente van een klein perceelsgedeelte ten behoeve van de openbare ruimte opgenomen voor de prijs van € 1,-.

2.1 Het verlenen van de omgevingsvergunning nr. I.

De omgevingsvergunning kan worden verleend omdat het bouwplan past binnen de vigerende wet- en regelgeving zoals toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag. Het plan is in lijn met de (ontwerp) Omgevingsvisie en het gemeentelijk beleid om meer woningen te bouwen in de binnenstad van Maastricht (inbreiding).



2.2 Het verlenen van de omgevingsvergunning nr. II

In de RIB van 23 juni jongstleden (2025.02247) is toegezegd dat de bezonningsstudie voor het bouwplan aan de raad zal worden verstrekt. Met het publiceren van de vergunning, wordt aan deze toezegging voldaan en zijn ook de overige vergunningsstukken voor de raad en (andere) belangstellenden beschikbaar. Hiermee wordt eenieder in staat gesteld om desgewenst formeel bezwaar te maken tegen het bouwplan.

3.1 de gemeenteraad middels een RIB informeren over het sluiten van de anterieure overeenkomst en het concept besluit omgevingsvergunning.

Het woningbouwplan heeft geleid tot diverse schriftelijke vragen van raadspartijen. Het is daarom wenselijk om de raad over de stand van zaken rond het concept besluit omgevingsvergunning te informeren.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Zonder anterieure overeenkomst wordt niet voldaan aan de wettelijke kostenverhaalsplicht.

Het met de Plankostenscan berekende bedrag van € 69.991,00 (en tevens nadeelcompensatie en kosten openbare ruimte) blijft dan ten laste van de gemeente.

1.2 Wanneer de gemeente de openbare ruimte zelf zou moeten aanpassen en daarvoor de kosten van de aannemer, materiaal en ambtelijke inzet zou moeten verhalen op Trinket BV leidt dat tot extra kosten en extra ambtelijke uren. Zonder anterieure overeenkomst kunnen ook de extra kosten en uren niet verhaald worden.

1.3 Door de vastgoedtransactie vindt er een herinrichting van de openbare ruimte plaats, welke zal leiden tot het toevoegen van extra groen rondom het beoogde plan.

2.1 Uit het participatieverslag blijkt dat er onder (direct) omwonenden weinig tot geen draagvlak voor het bouwplan is. Naar aanleiding van deze reacties, heeft de ontwikkelaar enkele onderdelen van het plan aangepast. Desalniettemin hebben diverse omwonenden inmiddels informeel bezwaar tegen het plan gemaakt. Na bekendmaking kunnen de omwonende op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen een termijn van 6 weken een bezwaarschrift indienen bij het college.

6. Financiële gevolgen

De kosten van ambtelijke inzet voor het Woningbouwplan Capucijnenstraat 43/Apostelengang (gedeeltelijk) zijn door middel van de Plankostenscan berekend en bedragen € 69.991.



Separaat hieraan zijn afspraken gemaakt over de vergoeding aan de gemeente van de daadwerkelijk gemaakte, gemeentelijke apparaatskosten voor het toezicht op de door de ontwikkelaar aan te leggen openbare ruimte in het exploitatiegebied. Daarnaast komt ook de nadeelcompensatie voor rekening van de ontwikkelaar.

Verder is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de ontwikkelaar een vaste bijdrage betaalt voor de realisatie van twee ondergrondse afvalcontainers in de omgeving van het bouwplan Apostelengang. Een en ander is in lijn met het Grondstoffenplan Maastricht 2026 – 2030 dat op 24 april 2025 is vastgesteld door het college ([Raadsvoorstel 41-2025 - Grondstoffenplan Maastricht 2026 - 2030 - collegevoorstel](#)). In bijlage 1 van het bij het Grondstoffenplan behorende handboek ([Bijlage 1 - Handboek](#)) is vastgelegd dat projectontwikkelaars (mede) verantwoordelijk worden gesteld voor de plaatsing van ondergrondse restafvalcontainers en verzamelcontainers voor GFT+E bij hun project of bouwinitiatief. Dit wordt overeengekomen in het exploitatieplan bij gebiedsontwikkeling en/of anterieure overeenkomst.

In dit geval is gekozen voor een vaste bijdrage omdat het onderzoek naar een geschikte locatie voor de ondergrondse afvalcontainers nog lopende is en de voortgang van het bouwplan hierdoor niet mag worden vertraagd. Indien blijkt dat de plaatsing van de afvalcontainers binnen de geldende loopafstand niet mogelijk is, dan wordt de bijdrage van de ontwikkelaar gebruikt voor het onderzoek naar geschikte locaties buiten deze loopafstand.

7. Vervoltraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Indien het college besluit de anterieure overeenkomst aan te gaan, dan vindt aansluitend de ondertekening van de anterieure overeenkomst plaats namens de burgemeester door de Manager Vastgoed. Met de ondertekening komt de anterieure overeenkomst tot stand.

Met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning is het college bevoegd om hierover een besluit te nemen. Hiertegen staan de reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden open. Beide publicaties vinden doorgaans enkele dagen na een positief collegebesluit plaats.

8. Communicatie

Krachtens artikel 16.138 Omgevingswet vindt een bekendmaking van het sluiten van de anterieure overeenkomst plaats krachtens de in [artikel 12 van de Bekendmakingswet](#) bepaalde wijze.

Het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op digitale wijze. Tot 6 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden bezwaar indienen.



De raad wordt middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het besluit omgevingsvergunning en het sluiten van de anterieure overeenkomst.