Samenvatting

Het college heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met Tweelicht Ontwikkelaars BV voor de herontwikkeling van de locatie gelegen tussen de Antoon van Elenstraat en de Joseph Hollmanstraat in de wijk Brusselsepoort te Maastricht. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw voorziet in de realisering van tien grondgebonden koopwoningen waarvan zes woningen in het betaalbare koopsegment en vier woningen in het duurdere koopsegment.
In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente als gevolg van het afwijken van het bestemmingsplan en de verdere uitwerking van het bouwplan.

1. Beslispunten

Het college besluit:

1. De anterieure overeenkomst aan te gaan en ondergeschikte wijzigingen te mandateren aan de Manager van de afdeling Vastgoed.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2026:

Conform.

2. Aanleiding

Tussen de Antoon van Elenstraat en de Joseph Hollmanstraat in de wijk Brusselsepoort is Tweelicht Ontwikkelaars BV (hierna benoemd als ‘ontwikkelaar’) voornemens om de huidige bebouwing van voormalige bedrijfshallen te slopen en hiervoor 10 grondgebonden woningen te realiseren op dezelfde locatie. Het betreft hier zes woningen in het betaalbare koopsegment en vier woningen in het duurdere koopsegment. Deze ontwikkeling tussen de Antoon van Elenstraat en de Joseph Hollmanstraat past niet binnen het vigerende planologisch regime. De aangevraagde activiteit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Maastricht West’ (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 18.09.2012), omdat het bouwen van nieuwe woningen uitsluitend toegestaan is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw’. Deze aanduiding is ter plaatse van de onderhavige projectlocatie niet opgenomen, waardoor de realisering van het onderhavige bouwplan strijdig is. Om de realisering van het bouwplan toch mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bij een planologische wijziging of afwijking is sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal dat in de anterieure overeenkomst uitgewerkt is.

Hierbij een impressie van het bouwplan



3. Beoogd effect

Met de anterieure overeenkomst wordt het wettelijk verplicht kostenverhaal geregeld en afspraken gemaakt over de herontwikkeling tussen de Antoon van Elenstraat en de Joseph Hollmanstraat in de wijk Brusselsepoort.

4. Argumenten

1.1 Het gemeentelijk kostenverhaal te verzekeren:

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. De vergunningsaanvraag dateert van vóór 2024 waardoor het oude regime van de Wabo en Wro nog van toepassing is. Afwijken van het bestemmingsplan kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo ('projectafwijkingsbesluit'). Dat betekent dat voor het plan een kostenverhaalsovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten dient te worden ter zekerstelling van het kostenverhaal. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Bodemverontreiniging

In 2009 is de ontwikkellocatie door de gemeente verkocht aan een derde partij die de locatie in 2022 verkocht heeft aan de huidige ontwikkelaar en eigenaar. Bij de levering in 2009 zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de oorspronkelijke koper over een verontreinigde spot op de ontwikkellocatie waarbij de gemeente de locatie voor de duur van 10 jaar gemonitord heeft en geen noodzakelijke sanering is gebleken. De verontreiniging is wel een aandachtspunt voor de ontwikkelaar in het kader van het bouwplan.

6. Financiële gevolgen

Plankosten

Voor dit plan wordt 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 € 22.052,--.

Nadeelcompensatie

Eventuele nadeelcompensatie/planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Vergunningverlening wordt eind dit jaar verwacht waarna (afhankelijk van de planologische procedure de ontwikkelaar zal starten met de bouw. Circa een jaar na start realisatie zullen de woningen opgeleverd worden.

8. Communicatie

Het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad.
De ontwikkelaar draagt zorg voor communicatie met de omgeving over het bouwplan waarvoor het participatietraject heeft plaatsgevonden.