



Samenvatting

Jongen Projectontwikkeling B.V. heeft een initiatief ingediend voor de herontwikkeling van “Kasteeltuin De Burght” in Onder Cadierbergh. Omdat het plan niet past binnen het Omgevingsplan Maastricht 2040, is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Omdat het plan bouw van gebouwen met een woonfunctie bevat, is wettelijk verplicht kostenverhaal van toepassing op grond van de Omgevingswet. Om dit te borgen, moet een anterieure overeenkomst worden gesloten. De intentieovereenkomst, welke aan het college middels deze nota wordt voorgelegd om aan te gaan, vormt hiervoor de eerste stap. 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. Beslispunt

1. Besluiten tot het aangaan van intentieovereenkomst “Kasteeltuin De Burght”.
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Manager Vastgoed.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Jongen Projectontwikkeling B.V. (hierna “ontwikkelaar”) heeft een initiatiefplan ingediend voor de herontwikkeling van “Kasteeltuin De Burght” gelegen te Onder Cadierbergh. Het projectgebied wordt globaal begrensd door de volgende wegen: A2, Burghtstraat, Onder Cadierbergh en Diederik van Havertstraat..

Het plan past onder meer vanwege de beoogde wijzigingen van functies en bouwmassa niet binnen het Omgevingsplan Maastricht 2040, 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 (kostenverhaalovereenkomst) gesloten dient te worden ter zekerstelling van het kostenverhaal. Deze intentieovereenkomst is de opmaat naar een anterieure overeenkomst.

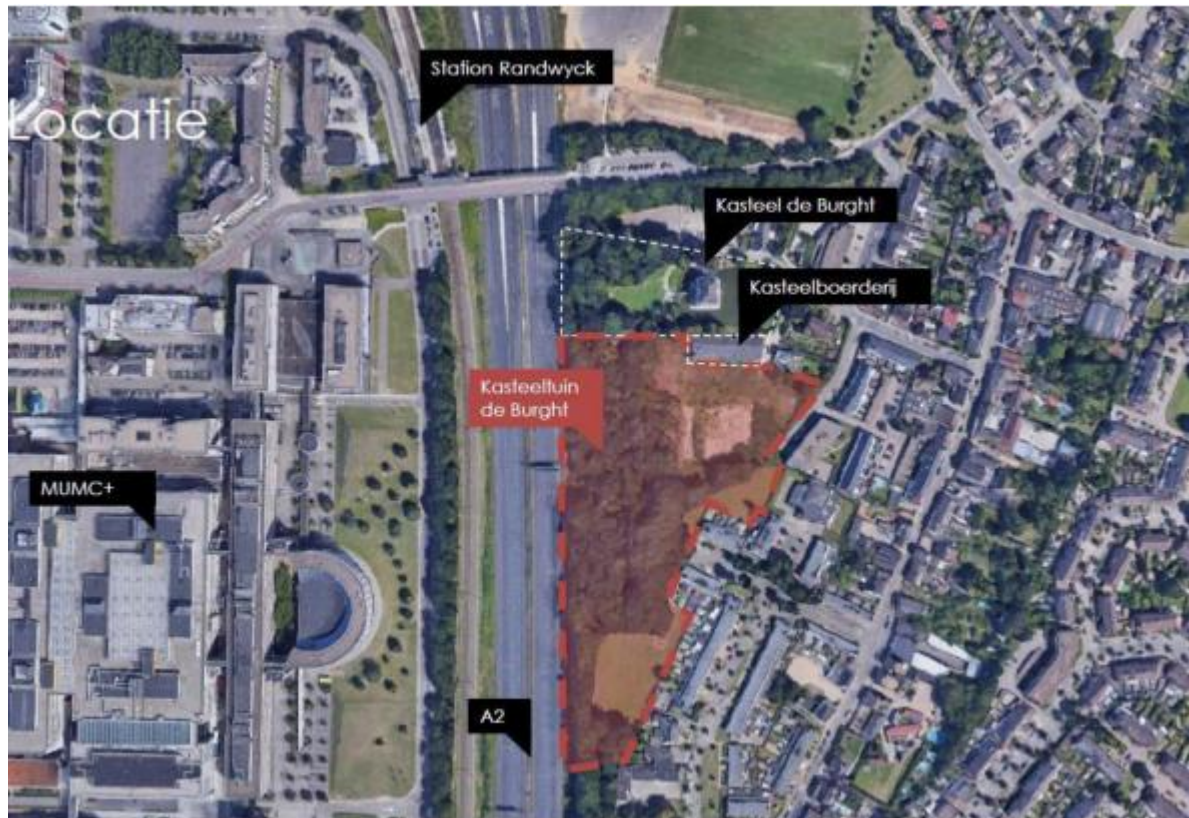
3. Beoogd effect

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:

- 91 studenten woningen;
- 31 senioren woningen;
- 24 zorggeschikte woningen.

Onderstaand de betreffende locatie waar het programma gerealiseerd gaat worden.



De ontwikkelaar is eigenaar van de gronden binnen het projectgebied. Ten behoeve van het toekomstig beheer van de openbare ruimte binnen het projectgebied zal een deel van de gronden via een grondtransactie tussen de gemeente en de ontwikkelaar worden geleverd aan de gemeente.

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 en de (her-)inrichting van de openbare ruimte worden vastgelegd.

De ontwikkelaar heeft vanaf 2014 regelmatig voorstellen besproken met de gemeente om op deze locatie te mogen bouwen. Deze principeaanvragen betroffen grootschalige studentencomplexen of zorgcomplexen welke negatief zijn beoordeeld door de gemeente.

Medio 2023 zijn opnieuw overleggen opgestart met de ontwikkelaar omdat inmiddels andere invullingen voor ogen stonden, namelijk een goede combinatie van studentenwoningen, zorg- en seniorenwoningen, welke haalbaar lijken en passen binnen het woonbeleid.



Vanuit de gemeente ligt de wens om rondom deze locatie een doorlopende bruikbare groenstructuur en wandelroute te realiseren in samenhang met woningbouw voor specifieke doelgroepen welke aansluiten op de naastgelegen buurt. De studentenappartementen zijn gesitueerd in een volume van 4 lagen, parallel aan de A2, waardoor dit gebouw werkt als geluidafscherming.

Vorig jaar december was het plan dusdanig uitgewerkt dat dit in het kader van participatie aan de buurt is teruggekoppeld. De buurt was ruim vertegenwoordigd en opmerkingen zijn opgehaald om mee te nemen in de verdere uitwerking. Ook is toen het traject gestart om te komen tot een intentieovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

De planvorming is afwijkend van het gestelde in het Omgevingsplan, maar wel al benoemd in de Omgevingsvisie en de Gebiedsvisie Spoorzone.

De ontwikkelaar zal een aanvraag voor het afwijken van het Omgevingsplan indienen zodra de plannen meer concreet zijn uitgewerkt en haalbaar worden geacht.

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 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 € 45.518 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 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 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 ruimtelijke haalbaarheid van haar plan en zal een nadeelcompensatie risico-analyse laten uitvoeren. De gemeente beoordeelt de fysieke aspecten van het plangebied, wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid.

De onderzoeken zijn gepland eind 2025 – begin 2026.

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 grondtransactie die het gevolg is van de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Indien het plan haalbaar wordt geacht is de anterieure overeenkomst vooralsnog voorzien in het eerste kwartaal van 2026.



8. Communicatie

Dit collegevoorstel wordt op de openbare besluitenlijst geplaatst.