



Samenvatting

Het college maakt een tijdelijke gasaansluiting mogelijk voor frituur De Pollepel in het Poortgebouw te Pottenberg. Hierdoor opent de voorziening bij oplevering van het gebouw en blijft een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk behouden. De tijdelijke standplaats op het Terra Cottaplein vormt daarmee geen belemmering voor de verdere gebiedsontwikkeling. Daardoor kan de herinrichting van het plein volgens planning starten. Tevens verkleint dit het risico dat een subsidie van 1.250.000 euro uit de Regiodeal-subsidie verloren gaat.

Sinds 2022 is er sprake van transportschaarste op het elektriciteitsnet. Hierdoor komen aanvragen voor grootverbruikaansluitingen op een wachtlijst te staan. Een tijdelijke gasaansluiting vormt de enige uitvoerbare oplossing om tijdige verhuizing mogelijk te maken. De aansluiting eindigt uiterlijk één jaar nadat de grootverbruikaansluiting functioneert. De kosten van de aansluiting bedragen indicatief 5.000 euro en worden in afstemming met Woonpunt gedekt. Het programma Veerkrachtige Wijken fungeert als vangnet vanwege het maatschappelijk belang van de voorziening en het toekomstig plein in de wijk Pottenberg.

1. Beslispunten

1. Het gebied ten behoeve van Terra Cottaplein 1 te Pottenberg, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie K, nummer 5180, aan te wijzen als gebied waar aansluiting op het gastransportnet noodzakelijk is wegens zwaarwegende redenen van algemeen belang.
2. Een tijdelijke gasaansluiting voor de frituur in het Poortgebouw aan Terra Cottaplein 1 mogelijk te maken, die eindigt uiterlijk één jaar nadat Enexis de benodigde elektriciteitsaansluiting levert.
3. Woonpunt hiermee toestemming te geven de tijdelijke gasaansluiting aan te vragen en te realiseren, inclusief het vastleggen van uitvoeringsafspraken met de netbeheerder en de exploitant.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 mei 2026:

Conform.



2. Aanleiding

De bouw van het nieuwe Poortgebouw in Pottenberg bevindt zich in de uitvoeringsfase. Deel 1 van het gebouw wordt voor de zomer van 2026 opgeleverd en deel 2 in het derde kwartaal van 2026. In de plint van het Poortgebouw keert de frituur De Pollepel terug. Tijdens de bouw maakt de frituur gebruik van een tijdelijke standplaats op het Terra Cottaplein, die geldt tot één jaar na oplevering van het Poortgebouw.

In aanloop naar de oplevering is gebleken dat Enexis de voor de exploitatie noodzakelijke elektriciteitsaansluiting (grootverbruikersaansluiting 3x160A, aangevraagd op 10 februari 2025) in verband met de netcongestie niet tijdig kan leveren. Ook het nieuwe Prioriteringskader van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) biedt geen oplossing voor een aansluiting na 1 juli 2026. Daardoor is het op korte termijn nodig om te voorzien in een tijdelijke gasaansluiting van voldoende capaciteit (G10) om exploitatie mogelijk te maken. Zonder aanvullende maatregel kan de frituur daardoor niet verhuizen naar het Poortgebouw bij oplevering. Dit belemmert de geplande herinrichting van het Terra Cottaplein en brengt risico's met zich mee voor de voortgang van de gebiedsontwikkeling en de leefbaarheid in de wijk waar vanuit het programma Veerkrachtige Wijken samen met bewoners en partners langjarig aan wordt gewerkt.

Energietransitie

In de Transitievisie Warmte en Energie (TVWE) is beschreven hoe Maastricht richting 2050 een klimaatneutrale (en aardgasvrije) stad wordt. In de TVWE staat ook beschreven:

“Het uiteindelijke doel is om in 2050 een klimaatneutrale stad te zijn, met een stapsgewijze overgang naar een aardgasvrije situatie. Het kan voorkomen dat er op de weg naar 2050 tijdelijke oplossingen nodig zijn om te voorzien in elektriciteit en warmte. Voorbeelden hiervan zijn aggregaten, aardgasgestookte opwek van elektriciteit of warmte, of tijdelijke gasaansluitingen. Als gemeente erkennen we dat dergelijke tijdelijke oplossingen in sommige gevallen toch noodzakelijk kunnen zijn. We houden oog voor wat hiervoor de meest duurzame alternatieven kunnen zijn.” (pagina 42)

In Pottenberg is ook een "gebiedsaanpak aardgasvrij" opgestart, met als doel om te komen tot een plan en planning richting een aardgasvrije buurt.

3. Beoogd effect

De frituur start bij voorkeur bij oplevering van het Poortgebouw op de nieuwe locatie in de plint. Of anders zo snel mogelijk daarna. Daarmee blijft de laagdrempelige ontmoetingsplek in de wijk behouden en kan de herinrichting van het Terra Cottaplein, dat in het hart van de wijk ligt, volgens planning doorgaan.



Dit besluit beperkt het risico op vertraging in de ontwikkeling van het Terra Cottaplein en het risico op het mislopen van de toegezegde/verkregen Regiodeal-subsidie. Daarnaast draagt het besluit bij aan de leefbaarheid in de wijk door vertrek van de frituur uit de wijk te voorkomen.

4. Argumenten

1.1 Het aanwijzen van het gebied ten behoeve van Terra Cottaplein 1 te Pottenberg als uitzonderingslocatie maakt een tijdelijke gasaansluiting mogelijk en borgt daarmee de continuïteit van de wijkvoorziening en de voortgang van de gebiedsontwikkeling.

De frituur vervult reeds langjarig een aantoonbare maatschappelijke functie als laagdrempelige ontmoetingsplek in Pottenberg. Tijdens de sloop van het oude Poortgebouw en de realisatie van het nieuwe Poortgebouw is daarom een tijdelijke standplaats toegestaan op het Terra Cottaplein. Deze standplaats kan echter niet structureel worden voortgezet, omdat zij de geplande herinrichting van het Terra Cottaplein blokkeert, die eind 2026 start. Zonder tijdige verplaatsing van de frituur naar het Poortgebouw komt bovendien de toegankelijkheid en het functioneren van de nieuwbouw onder druk te staan. De herstructurering van Pottenberg kent een lange voorgeschiedenis. Reeds in 2013 is het ambitiedocument vastgesteld waarin de voornemens voor de herstructurering van de wijk zijn opgenomen. Na de kredietcrisis heeft Woonpunt in 2019 de gebiedsontwikkeling weer actief opgepakt. Sindsdien wordt consistent gewerkt aan de realisatie van het Poortgebouw en de herinrichting van het Terra Cottaplein. Beide locaties vormen een integraal onderdeel van de aanpak Veerkrachtige Wijken en zijn opgenomen in het vastgestelde uitvoeringsplan Pottenberg. Het aanwijzen van de locatie als uitzonderingsgebied is noodzakelijk om deze langdurige gebiedsontwikkeling daadwerkelijk uitvoerbaar te houden.

2.1 Een tijdelijke gasaansluiting vormt de enige uitvoerbare korte-termijnoptie omdat er sprake is van transportschaarste op het elektriciteitsnet en alternatieven op korte termijn geen oplossing bieden.

Enexis geeft aan de gevraagde 3x160A grootverbruiksaansluiting, aangevraagd op 10 februari 2025, niet te kunnen leveren. De onderzochte route met een extra huisnummer en twee meterkasten leidt niet tot voldoende capaciteit, omdat Enexis slechts één aansluiting van 3x80A accepteert en voor de tweede alleen 3x25A afgeeft.

Het nieuwe ACM Prioriteringskader is vanaf 1 januari 2026 in werking getreden. Het daaruit resulterende eerste prioriteringsmoment bij Enexis volgt pas vanaf 1 juli 2026 en biedt bovendien geen structurele oplossing.



De frituur valt namelijk niet onder de categorieën die voor maatschappelijke prioritering in aanmerking komen, waardoor prioritering in de praktijk geen perspectief biedt op tijdige levering van de benodigde capaciteit. Er zal pas vermogen worden toegekend als de 3 genoemde categorieën van vermogen zijn voorzien en er daarna nog voldoende vermogen beschikbaar is.

Dit sluit niet aan op de hoge investeringsbeslissing van de frituur voor nieuwe aardgasvrije apparatuur, die eigenlijk al in april 2026 had moeten plaatsvinden. Andere oplossingsrichtingen, waaronder technische varianten met energiemangement en opslag, zijn verkend maar leveren geen robuuste korte-termijnoplossing op. Omdat Enexis de benodigde elektriciteitsaansluiting niet tijdig kan leveren, is een tijdelijke gasaansluiting van de orde van een G10-aansluiting de enige uitvoerbare korte-termijnoplossing om exploitatie mogelijk te maken.

2.2 Het dossier is integraal afgewogen, waardoor het college een onderbouwde uitzondering kan maken.

Team Duurzaamheid is vanaf de vroege fase betrokken. Er is externe expertise ingezet in de vorm van een energiecoach. Na een gesprek met de eigenaar is gebleken dat zelfs met all-electric apparatuur met extra voorzieningen zoals bijvoorbeeld een batterij/accu, nog steeds een minimale aansluiting van 3x125A nodig is voor de bedrijfsvoering. Pas nadat die routes geen korte-termijnoplossing boden, is de tijdelijke inzet van gas opnieuw in beeld gekomen. Het vraagstuk is besproken in het portefeuillehoudersoverleg milieu en duurzaamheid en in het portefeuillehoudersoverleg veerkrachtige wijken op 4 mei 2026.

3.1 De beperkte aansluitkosten wegen op tegen de maatschappelijke en financiële risico's van niet tijdig realiseren.

De aansluitkosten zijn indicatief geraamd op circa 5.000 euro (inclusief BTW). Deze raming wordt voorafgaand aan agendering afgestemd met Woonpunt. Het niet tijdig kunnen realiseren van de verplaatsing heeft echter aanzienlijk grotere financiële consequenties voor de gemeente. Door stagnatie van de herinrichting van het Terra Cottaplein ontstaat het risico dat de Regiodeal-subsidie van 1.250.000 euro vervalst. Wanneer deze subsidie wegvalt, is de beoogde herontwikkeling van het Terra Cottaplein financieel niet langer haalbaar en kan het plan in de huidige vorm niet worden gerealiseerd. Dit heeft directe negatieve gevolgen voor de voortgang van het project en raakt daarmee ook beoogde versterking van de ontmoeting, leefbaarheid en veerkracht van de wijk. Daarnaast hebben bewoners in Pottenberg duidelijke verwachtingen bij het behoud van de frituur, mede door hun actieve betrokkenheid bij de wijkontwikkeling, onder andere via de klankbordgroep



voor het ontwerp van het Terra Cottaplein. Dit heeft ook negatieve impact op het vertrouwen van bewoners in de gemeente/ overheid.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Precedentwerking is een reëel risico en vraagt een expliciete motivering van het uitzonderlijke karakter van de casus.

Deze casus kent een uitzonderlijke cumulatie van factoren: netcongestie zonder korte-termijnalternatief, harde planningsmijlpalen voor de herinrichting van het Terra Cottaplein met subsidie en daaraan gekoppelde voorwaarden en een aantoonbare maatschappelijke functie in de wijk. Het voorstel benoemt de onderzochte alternatieven en de integraliteit van de afstemming om precedentwerking te beperken. Daarnaast is de voorgenomen nieuwe gasaansluiting slechts een tijdelijke overbrugging en betreft het geen definitieve gasaansluiting.

1.2 Het aanwijzingsbesluit vraagt een heldere afbakening van het gebied en een zorgvuldige melding aan de Autoriteit Consument en Markt (ACM).

Voor het aanwijzen van een gebied is een duidelijke geografische begrenzing nodig, inclusief de kadastrale aanduiding en een situatietekening van het adres Terra Cottaplein 1 te Pottenberg, gemeente Maastricht, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie K, nummer 5180. Na vaststelling meldt het college het besluit bij de Autoriteit Consument en Markt voor opname in het register gasaansluitplicht.

2.1 De tijdelijke gasaansluiting wijkt af van de ambitie om richting 2050 een klimaatneutrale (en aardgasvrije) stad te worden en vraagt daarom strikte begrenzing en een duidelijke exitstrategie.

Nieuwe gasaansluitingen bij nieuwbouw passen niet in de ambities om richting 2050 een klimaatneutrale (en aardgasvrije) stad te worden en kennen wettelijke beperkingen. Het Poortgebouw is ontworpen als (B)ENG-gebouw en het uitgangspunt voor de exploitatie blijft volledig elektrisch. In deze casus geldt aardgas uitsluitend als tijdelijke overbrugging. Het collegebesluit borgt de eindigheid door deze te koppelen aan de levering van de benodigde elektriciteitsaansluiting door Enexis en een maximumtermijn van één jaar daarna voor de levering en installatie van nieuwe apparatuur.



6. Financiële gevolgen

Het niet tijdig realiseren van de verplaatsing naar de nieuwe locatie brengt een aanzienlijk financieel risico met zich mee. Door vertraging in de herinrichting van het Terra Cottaplein ontstaat het risico dat de Regiodeal-subsidie van 1.250.000 euro vervalt. Indien deze subsidie vervalt, kan de beoogde herontwikkeling van het Terra Cottaplein niet in de huidige vorm worden uitgevoerd en komt de financiële haalbaarheid van het project onder druk te staan.

De tijdelijke gasaansluiting leidt tot incidentele kosten. Deze kosten zijn nog niet definitief vastgesteld en worden indicatief geraamd op circa 5.000 euro (inclusief BTW). Dit bedrag bestaat uit circa 3.000 euro voor de aansluiting door Enexis en circa 2.000 euro voor incidentele bouwkundige aanpassingen. Uitgangspunt is dat deze kosten door Woonpunt worden gedragen. Indien dit niet toereikend blijkt, wordt dekking gezocht binnen het programma Veerkrachtige Wijken, gelet op de maatschappelijke waarde van de voorziening als laagdrempelige ontmoetingsplek in de wijk. En gezien het belang van realisatie van de herinrichting van het centraal gelegen Terra Cottaplein. Het voorstel voor de aanleg van de aansluiting heeft geen structurele financiële gevolgen en past binnen de bestaande begroting.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling van het collegebesluit zorgt de gemeente Maastricht voor de formele melding en registratie van het aanwijzingsbesluit bij de Autoriteit Consument en Markt, ten behoeve van opname in het register gasaansluitplicht. Hiermee wordt geborgd dat de tijdelijke gasaansluiting bij juridisch correct kan worden gerealiseerd.

Na deze registratie is geen nadere besluitvorming nodig. Gemeente en Woonpunt stemmen de aanvraag en uitvoering van de tijdelijke gasaansluiting af met de netbeheerder. Woonpunt maakt op basis van het collegebesluit nadere afspraken met de exploitant over het gebruik van de tijdelijke gasaansluiting.

In de uitvoeringsafspraken wordt vastgelegd dat de gasaansluiting tijdelijk is en eindigt zodra Enexis de benodigde elektriciteitsaansluiting levert, met een maximale overgangsperiode van één jaar daarna. Deze periode is bedoeld om de exploitant voldoende tijd te bieden voor het bestellen, leveren, installeren en in gebruik nemen van nieuwe, volledig elektrische apparatuur.

De inzet blijft gericht op het realiseren van een structurele, volledig elektrische eindsituatie, afhankelijk van de beschikbaarheid van netcapaciteit bij Enexis. Zolang deze aansluiting niet beschikbaar is, of totdat de overgangsperiode is verstreken, blijft de tijdelijke gasaansluiting in gebruik binnen de door het college vastgestelde randvoorwaarden.



8. Communicatie

Na besluitvorming informeren gemeente en Woonpunt de exploitant over het genomen besluit en de daaraan verbonden voorwaarden. In dit contact wordt een duidelijke toelichting gegeven op het besluit en het vervolgproces, zodat de exploitant weet wat wordt verwacht en welke stappen volgen