



Samenvatting

Het College heeft een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Woonpunt voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Roemerstraat / Potteriestraat / Opalinestraat (Mammoetflat). Daarnaast heeft het college een intentieovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan het Terra Cottaplein (Poortgebouw). Beide locaties zijn gelegen in de buurt Pottenberg in Maastricht West.

Deze herontwikkelingen houden met name in de sloop en nieuwbouw van appartementen en in geval van de Mammoetflat tevens de herinrichting van de openbare ruimte. In de intentieovereenkomst staan de voorwaarden waaronder de gemeente meewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek van Woonpunt voor de gewenste herontwikkeling en de kosten die hiermee gemoeid zijn voor de gemeente.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van bijgevoegde intentieovereenkomst herstructurering Pottenberg - Mammoetflat;
2. Besluiten tot het aangaan van bijgevoegde intentieovereenkomst herstructurering Pottenberg – Poortgebouw;
3. Wijzigingen in de intentieovereenkomsten op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 september 2023;

Conform



1. Aanleiding

Woonpunt (hierna te noemen "de ontwikkelaar") heeft een initiatief ingediend voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Roemerstraat / Potteriestraat / Opalinesstraat (Mammoetflat) alsmede de locatie gelegen aan het Terra Cottaplein (Poortgebouw) in de buurt Pottenberg in Maastricht West, hierna deelplan Mammoetflat en respectievelijk deelplan Poortgebouw.

2. Context

Deze herontwikkeling (sloop en vervangende nieuwbouw) is in lijn met het eerder door de raad in 2013 vastgestelde Ambitiedocument Pottenberg en de in januari 2022 vastgestelde meerjarige prestatieafspraken Maastricht 2022-2026 met voor de buurt Pottenberg het initiatief centrumplan Pottenberg, deelplan Woonpunt-Poortgebouw en deelplan Mammoetflat.

Zowel het deelplan Mammoetflat als het deelplan Poortgebouw passen niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Daardoor is voor beide deelplannen wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde zoals bedoeld in de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) / afdeling 13.6 Omgevingswet. Dat betekent dat voor beide deelplannen een exploitatieovereenkomst c.q. anterieure overeenkomst gesloten dient te worden.

- Bestemmingsplan Maastricht West (vastgesteld op 18.09.12)
- Ambitiedocument Pottenberg (2013)
- Meerjarige prestatieafspraken Maastricht 2022-2026 (2022)
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (februari 2021);
- Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (februari 2021);
- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (oktober 2020);
- Woningwet
- Woonvisie Maastricht 2018 met de subtitel 'Goed stedelijk wonen voor iedereen' (januari 2018);
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030
- Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021;
- Beleidsregel Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw (juli 2022);
- Facet Bestemmingsplan Parkeren 2018, inclusief bijbehorende nota's.
- Welstandsnota
- Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022



3. Gewenste situatie

Het deelplan Mammoetflat en deelplan Poortgebouw hebben een zeer nauwe samenhang met elkaar en met (de herinrichting van) de tussengelegen openbare ruimte in het gebied. Het betreft een centrumplan, waarbij beide initiatieven als ensemble waarde hebben door de ligging in de wijk en ten opzichte van elkaar.

Het deelplan Mammoetflat voorziet in de herontwikkeling, bestaande uit:

- de sloop van de huidige 44 sociale huurwoningen
- de nieuwbouw van 31 sociale huurappartementen (daeb)
- de nieuwbouw van 15 vrije sector huurappartementen in het middensegment (niet-daeb);
- 35 parkeerplaatsen
- 115 fietsparkeerplaatsen
- de (her)inrichting van de openbare ruimte

Het deelplan Poortgebouw voorziet in de herontwikkeling, bestaande uit:

- sloop van 52 maisonette woningen, 15 garageboxen en de plint;
- de nieuwbouw van 40 sociale huurwoningen (daeb);
- de nieuwbouw van 16 vrijesector huurwoningen in het middensegment (niet daeb);
- invulling van de plint van het Poortgebouw ten behoeve van de centrumfunctie en voorzieningen met bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed. Voor wat betreft bedrijfsonroerend goed is het streven te voorzien in een medisch cluster alsmede de terugkeer van de kapper en de friture in de plint. Voor wat betreft maatschappelijk onroerend goed is het streven om voorzieningen als Buurtbrök te huisvesten in de plint, mogelijk in combinatie met buurthuis De Romein. Partijen erkennen het belang van alle hier genoemde initiatieven voor de dienstverlening aan de bewoners van Pottenberg in het bijzonder en de leefbaarheid van de buurt in zijn algemeenheid;
- de aanleg van 37 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- de aanleg van een halteplaats voor vervoer op maat voor de senioren bewoners van het Poortgebouw op eigen terrein;
- de aanleg van 173 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein;
- voorzien in scootmobielberging ten behoeve van de levensloopbestendige woningen.

De intentieovereenkomsten tussen de gemeente en de ontwikkelaar voor beide initiatieven liggen nu ter vaststelling voor. In deze overeenkomsten staan de voorwaarden over de gemeentelijke kostenvergoeding en waaronder de gemeente meewerkt aan de onderzoekswerkzaamheden voor



het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het initiatief. Als de partijen besluiten om het deelplan Mammoetflat respectievelijk deelplan Poortgebouw verder te ontwikkelen sluiten de partijen een (anterieure) exploitatieovereenkomst met de afspraken over het kostenverhaal door de gemeente, de verdere uitwerking van het bouwplan en in geval van de Mammoetflat de mogelijke grondtransacties.

Mede gelet op de inmiddels door Woonpunt aangevangen voorbereidingen om tot sloop en nieuwbouw te komen en het overleg hierover met de gemeente, wordt het sluiten van de (anterieure) exploitatieovereenkomsten nog dit jaar verwacht.

De ontwikkelaar is eigenaar van de gronden binnen de exploitatiegebieden met uitzondering van de bestaande openbare ruimte welke (deels) in eigendom is van de gemeente.

Vanwege de (her)inrichting van de openbare ruimte binnen het deelplan Mammoetflat (andere inrichting parkeerplaatsen) is -indien partijen positief besluiten tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst- mogelijk een grondtransactie tussen partijen nodig. Mocht een grondtransactie aan de orde zijn dan zullen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst de nader te bepalen voorwaarden over deze transactie verder worden uitgewerkt.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, 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 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).

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing. Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst, zal met betrekking deelplan Mammoetflat in deze overeenkomst de herinrichting van de openbare ruimte worden uitgewerkt.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.



8. Financiën

Mammoetflat

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 exploitatiebijdrage verschuldigd van € 45.080,- als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de onderzoeksfase. De datum waarop de exploitatiebijdrage 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 (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten, dan heeft de ontwikkelaar geen recht op terugbetaling van de betaalde exploitatiebijdrage. Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief zal op basis van een te sluiten (anterieure) exploitatieovereenkomst een finale plankostenscan worden opgesteld. De uiteindelijk door de ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage wordt verrekend met de al betaalde bijdrage.

Het deelplan Mammoetflat past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Maastricht West. Als partijen positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief zal de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aanvragen. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat een (anterieure) exploitatieovereenkomst is gesloten. Eventuele planschade / nadeelcompensatie is voor rekening van de ontwikkelaar.

Over de aanleg van de openbare ruimte ten behoeve van de sociale- en vrijesectorwoningen waarvan de kosten inzake de openbare ruimte ten behoeve van de vrijesectorwoningen en de kosten ten behoeve van de aanleg van het parkeerterrein (inclusief alle gemeentelijke apparaatskosten en externe planontwikkelingskosten) voor rekening van de ontwikkelaar komen, maken partijen nog nadere afspraken, waaronder over het opdrachtgeverschap en de onderlinge kostenverdeling. Die afspraken worden vastgelegd in de opvolgende (anterieure) exploitatieovereenkomst.

De gemeente heeft voor de herontwikkeling aanspraak gemaakt op de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting, waarvoor inmiddels een positief advies is ontvangen en is toegekend middels een beschikking van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De gemeentelijke (financiële) dekking is voorzien binnen de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken met de Woningcorporaties 2022-2026 vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 januari 2022 (124-2021).



Vanwege de (her)inrichting van de openbare ruimte is -indien partijen positief besluiten tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst- mogelijk een grondtransactie noodzakelijk. In de (anterieure) exploitatieovereenkomst zullen – in geval van een grondtransactie- de nader te bepalen voorwaarden inzake de transactie en de staat en toestand van de te leveren gronden verder worden uitgewerkt op basis van het definitieve plan.

Poortgebouw

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 exploitatiebijdrage verschuldigd van € 34.278,- als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de onderzoeksfase op gelijke wijze zoals overeengekomen als vermeld in deze paragraaf onder Mammoetflat.

Het deelplan Poortgebouw past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Maastricht West. Als partijen positief besluiten tot de haalbaarheid van het initiatief zal de ontwikkelaar voor eigen rekening en risico een Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aan vragen (Projectafwijkingsbesluit). De ontwerp Omgevingsvergunning wordt niet eerder ter visie gelegd dan nadat een (anterieure) exploitatieovereenkomst is gesloten. Eventuele planschade / nadeelcompensatie is voor rekening van de ontwikkelaar.

Bij het deelplan Poortgebouw is thans geen (her)inrichting van de openbare ruimte aan de orde. Ook een grondtransactie wordt thans niet verwacht.

De herontwikkeling van de deelplannen vindt plaats voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

In samenwerking met Woonpunt, Servatius, Trajekt, buurtnetwerk en gemeente wordt periodiek de nieuwsbrief Positief Pottenberg uitgegeven. Hierin wordt nieuws over de buurt gedeeld met de bewoners van de buurt. Deze nieuwsbrief wordt huis aan huis verspreid en bevat ook informatie over de ontwikkelingen rond het Poortgebouw en de Mammoetflat. De gemeenteraad ontvangt de nieuwsbrief via de dagmail.



Woonpunt heeft de bewoners van de beide complexen geïnformeerd over de plannen en op 4 juli 2023 heeft een informatiebijeenkomst over de plannen voor bewoners, omwonenden en andere geïnteresseerden plaatsgevonden.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van bijgevoegde intentieovereenkomst herstructurering Pottenberg - Mammoetflat;
2. Besluiten tot het aangaan van bijgevoegde intentieovereenkomst herstructurering Pottenberg – Poortgebouw;
3. Wijzigingen in de intentieovereenkomsten op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Partijen zijn sinds de vaststelling van het Ambitiedocument Pottenberg (2013) in gesprek over de herontwikkeling Pottenberg, waarbij in 2020 door ontwikkelaar de eerste aanzet tot ontwikkeling is gedaan en na heroverweging in 2022 een doorstart heeft plaatsgevonden, waarbij de plannen zijn geconcretiseerd. De onderzoekfase is formeel dus reeds gestart voor ondertekening van onderhavige intentieovereenkomst.

De ontwikkelaar dient in elk geval te onderzoeken en aan te tonen dat het deelplan Mammoetflat past binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (februari 2021), Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (februari 2021), Omgevingsvisie Maastricht 2040 (oktober 2020), Woonvisie Maastricht 2018 (januari 2018), Woonprogrammering Maastricht 2021-2030, Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021, Beleidsregel 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' (juli 2022), het facet Bestemmingsplan Parkeren 2018 met bijbehorende nota's en de Woningwet en de Welstandnota.

Tevens zal de ontwikkelaar een onderzoek doen naar de financiële en markttechnische haalbaarheid van het deelplan Mammoetflat en Poortgebouw en een planschade quickscan doen.

De gemeente toetst de door de ontwikkelaar voornoemde uit te voeren onderzoeken en geeft in het kader van het deelplan Mammoetflat opdracht 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 deelplan Mammoetflat respectievelijk Poortgebouw. Onderdeel van de haalbaarheid zal in geval van het deelplan



Mammoetflat tevens zijn de tussen partijen te bepalen afspraken inzake de mogelijke grondtransactie en de (her)inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied, zoals het definitieve ontwerp en de kosten inzake de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Uitgaande van een positief besluit over de haalbaarheid streven partijen ernaar om dit jaar de opvolgende (anterieure) overeenkomsten te tekenen. Partijen houden de volgende indicatieve planning aan:

Mammoetflat:

- informeren buurt/omwonenden: Q3 2023
- aangaan anterieure overeenkomst: Q3/Q4 2023
- verkrijgen Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Q4 2023
- verkrijgen sloopvergunning: Q3 2023
- start sloop Q1/Q2 2024
- start nieuwbouw: Q2/Q3 2024
- oplevering bouwplan: Q4 2025-Q2 2026
- oplevering openbare ruimte: Q4 2025

Poortgebouw:

- informeren buurt/omwonenden: Q3 2023
- aangaan anterieure overeenkomst: Q3/Q4 2023
- verkrijgen Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en deelactiviteit bouwen Q4 2023- Q1 2024
- verkrijgen sloopvergunning : Q3 2023
- start sloop: Q4 2023
- start nieuwbouw: Q1/2 2024
- oplevering bouwplan: ultimo 2025

Het deelplan Poortgebouw en het deelplan Mammoetflat hebben een zeer nauwe samenhang met het daartussen gelegen Terra Cottaplein. Vanuit die samenhang gezien is herinrichting van het Terra Cottaplein, welk in eigendom is van de gemeente, wenselijk. Partijen zullen hierover in overleg blijven. Tevens zal de buurt hier te zijner tijd bij betrokken worden.