



### Samenvatting

Het college besluit tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met Wijckerveste B.V. inzake de herontwikkeling van het pand gelegen aan de Adelbert van Scharnlaan 170 – 180 in Scharn. De herontwikkeling bestaat uit de transformatie van het bestaande kantoorpand naar een woongebouw met 34 studentenstudio's, 33 studio's voor deelnemers van de Jan van Eyck Academie (kunstacademie) en 50 sociale huurappartementen. Hiermee worden in totaal 117 wooneenheden gerealiseerd. Om deze transformatie mogelijk te maken wordt het pand inpandig verbouwd en deels opgehoogd. In de (anterieure) exploitatieovereenkomst zijn onder meer afspraken vastgelegd over het wettelijk verplicht kostenverhaal.

### Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst Adelbert van Scharnlaan 170 – 180;
2. Wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de manager afdeling Vastgoed;

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 december 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

Wijckerveste Adviseurs B.V. heeft een plan ingediend voor de herontwikkeling van het pand gelegen aan de Adelbert van Scharnlaan 170 – 180 in Scharn. We hebben begrepen dat de activiteiten van Wijckerveste Adviseurs B.V. thans worden verricht door Wyckerveste B.V. in dat kader heeft laatstgenoemde ons thans verzocht om als contractspartij op te treden. Wyckerveste B.V. wordt hierna ook wel ontwikkelaar genoemd.

Het plan voorziet in de transformatie van het bestaande kantoorpand naar een woongebouw met 34 studentenstudio's, 33 studio's voor deelnemers van de Jan van Eyck Academie (kunstacademie) en 50 sociale huurappartementen. Hiermee worden in totaal 117 wooneenheden gerealiseerd. Om deze transformatie mogelijk te maken wordt het pand inpandig verbouwd en deels opgehoogd.

Eigenaar van de locatie is Wonen Limburg, zij zal na realisatie van het plan de woningen gaan exploiteren, en zal in die hoedanigheid de anterieure overeenkomst mee ondertekenen.

Vanwege de beoogde woonfunctie en optopping van het pand past het plan van Ontwikkelaar niet binnen het bestemmingsplan Heer – Scharn (vastgesteld op 22-11-2011 ).

Wijckerveste Adviseurs B.V. heeft op 22 december 2023 een omgevingsvergunningaanvraag ingediend om ontwikkeling en realisatie van het plan mogelijk te maken in afwijking van het bestemmingsplan krachtens art. 2.1, lid 1 onder c, juncto art. 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 4 onderdeel 1 en 9 van de bij het Bor behorende bijlage (kruiemelgeval).

In artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet is bepaald dat als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (dus voor 1 januari 2024) een aanvraag om een besluit is ingediend, het oude recht van toepassing is.

Voor het bouwplan van Ontwikkelaar is wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat voor onderhavig plan een exploitatieovereenkomst c.q. anterieure overeenkomst gesloten dient te worden

## 2. Context

Onder meer:

- Bestemmingsplan 'Heer - Scharn' (vastgesteld 22 november 2011);
- Omgevingsvisie Maastricht 2040;
- Woonprogrammering 2021-2030;
- Studentenhuisvesting 2026 – 2030;
- Verordening betaalbare woningbouw (raadsbesluit 77-2021 d.d. 16-11-2021)
- Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw (2022)



- Collegebesluit met kenmerk 2024.02271 d.d. 1 juli 2024 inzake afwijking minimale oppervlakte woningen Jan van Eyck

### 3. Gewenste situatie

Het plan van Ontwikkelaar voorziet in:

- het transformeren van het kantoorpand naar een woongebouw, waarbij de derde en vierde verdieping aan de zuidwestelijke zijde van het pand worden uitgebreid middels een optopping;
- het realiseren van 34 (zelfstandige) studentenstudio's met een gebruiksoppervlakte van 18m<sup>2</sup> tot 22m<sup>2</sup> die door middel van een campuscontract worden verhuurd;
- het realiseren van 34 (zelfstandige) studio's bestemd voor deelnemers van de Jan van Eyck Academie (kunstacademie) met een gebruiksoppervlakte van 24 m<sup>2</sup> tot 33 m<sup>2</sup>;
- het realiseren van 50 sociale huurappartementen met een gebruiksoppervlakte van 40 m<sup>2</sup> tot 45 m<sup>2</sup>;
- Het realiseren van 226 fietsparkeerplaatsen in het souterrain;
- Het realiseren van 38 autoparkeerplaatsen op eigen terrein, verder zal ontwikkelaar afspraken met een derde partij over het gebruik van 7 private autoparkeerplaatsen op loopafstand.

Voor realisatie van het plan is geen grondtransactie nodig. Ook herinrichting van de openbare ruimte is niet aan de orde.

Zoals in paragraaf 1 al toegelicht past het plan niet binnen het bestemmingsplan en is wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening. Gelet op voorgaande wensen partijen een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten om het kostenverhaal te verzekeren.

### 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.



**5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

**6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

**7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

**8. Financiën**

Ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ruimtelijke motivatie om af te wijken van het bestemmingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het plan van Ontwikkelaar betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan wordt een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan, waarbij Ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt € 35.603,--.

Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

**9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

**10. Participatie tot heden**

Op 31 oktober 2022 heeft een door ontwikkelaar georganiseerde inloop en informatieavond plaatsgevonden. Ontwikkelaar geeft aan dat zij daarna nog diverse gesprekken heeft gehad met de achterliggende bureaus van het pand.



## 11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst Adelbert van Scharnlaan 170 – 180;
2. Wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de manager afdeling Vastgoed;

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolbijgeveogd

Partijen streven de volgende globale planning na:

- |   |         |
|---|---------|
| • Verlenen omgevingsvergunning:                 | Q4 2024 |
| • Start bouwwerkzaamheden door de ontwikkelaar: | Q1 2025 |
| • Oplevering plan door de ontwikkelaar:         | Q1 2026 |
| • Start exploitatie door Wonen Limburg:         | Q1 2026 |