



## Samenvatting

Het college besluit tot het aangaan van een (anterieure) exploitatieovereenkomst met Woningstichting Maasvallei Maastricht inzake de herontwikkeling van de locatie hoeken 7 januaristraat / Sint Josephstraat in Heer. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van de bestaande 4 portiek-etage-complexen met elk 6 (in totaal 24) portiekkapartementen en de realisering van twee woongebouwen met elk 17 (in totaal 34) levensloopbestendige sociale huurappartementen. In de (anterieure) exploitatieovereenkomst zijn onder meer afspraken vastgelegd over het wettelijk verplicht kostenverhaal.

## Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst 7 januaristraat / Sint Josephstraat;
2. Wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de manager afdeling Vastgoed;

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

Conform.



## 1. Aanleiding

Woningstichting Maasvallei Maastricht (hierna ook: Maasvallei) heeft ter uitvoering van de Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2026 en de daarin in hoofdstuk 6 opgenomen gebiedsgerichte aanpak een plan ingediend voor de herontwikkeling van de locaties gelegen op de hoeken 7 Januaristraat en Sint Josephstraat in de buurt Heer te Maastricht. Maasvallei is eigenaar van voornoemde locatie. Het plan maakt deel uit van een herstructureringsgebied waarover in 2016 reeds afspraken zijn gemaakt ter vervanging van de toen bestaande wijkontwikkelingsplannen.

Het plan van Maasvallei voorziet in de sloop van de bestaande 4 portiek-etage-complexen met elk 6 (in totaal 24) portiekkapartementen en de realisering van twee woongebouwen met elk 17 (in totaal 34) levensloopbestendige sociale huurappartementen.

Het plan is niet uitvoerbaar conform de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Heer - Scharn' (vastgesteld 22 november 2011), omdat de beoogde bebouwing gedeeltelijk buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is geprojecteerd. Bovendien is sprake van een uitbreiding van het hoofdgebouw, hetgeen ook niet is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Tevens is sprake van strijdigheid met het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' wegens het splitsen van woningen.

Maasvallei 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 sub c juncto 2.12 lid 1 onderdeel a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ('Projectafwijkingbesluit').

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 Maasvallei 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)
- Raadsbesluit inzake herijking herstructurering en afspraken met woningcorporaties d.d. 13 december 2016 met kenmerk 114-2016
- Meerjarige prestatieafspraken Maastricht 2022-2026 (2022)
- Woonprogrammering 2021-2030



- Verordening betaalbare woningbouw (raadsbesluit 77-2021 d.d. 16-11-2021)

### **3. Gewenste situatie**

Het plan van Maasvallei voorziet in:

- de sloop van de huidige bestaande vier portiek-etage-complexen met elk 6 (in totaal dus 24) portiekappartementen;
- de nieuwbouw van twee woongebouwen met elk 17 (in totaal dus 34) levensloopbestendige sociale huurappartementen, met een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup>, e.e.a. conform de eisen van een sociale huurwoning zoals bedoeld in de Woonprogrammering 2021-2030 en de Verordening betaalbare woningbouw (raadsbesluit 77-2021 d.d. 16-11-2021).
- de realisatie van een inpandige scootmobiel- en fietsenstalling en een onoverdekte fietsenstalling op eigen terrein;
- realisatie van 8 autoparkeerplaatsen op eigen terrein;
- het realiseren van waterbergingen op eigen terrein.

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 vigerende 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**

De ontwikkelaar zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan de methodiek van gasloos toepassen conform de Gaswet en bij de bouw van de woningen voldoen aan de wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie).

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.



Ontwikkelaar heeft reeds contact gelegd met Enexis in verband met de netcongestie. Pas na vergunningverlening kan ontwikkelaar een verzoek tot aansluiting indienen bij Enexis.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

In verband met de aanwezige bomen in de 7 januaristraat is gebleken dat voor het tijdelijk plaatsen van de bouwkraan gebruik gemaakt dient te worden van gemeentegrond.

De ontwikkelaar draagt zorg voor het verkrijgen van de benodigde (publiekrechtelijke) ontheffingen en/of vergunningen voor het plaatsen van de bouwkraan ten behoeve van de realisatie van het plan.

Voor het plaatsen van deze kraan is het noodzakelijk gebleken dat er in de openbare ruimte (eigendom gemeente) een fundering wordt aangebracht welke rust op betonpalen die worden aangebracht onder het maaiveld. De gemeente geeft (in privaatrechtelijke zin en behoudens de publiekrechtelijke benodigde ontheffing(en) en/of vergunning(en)) toestemming voor het aanbrengen van de betonpalen en fundering in de openbare ruimte conform de aangeleverde tekening.

Ontwikkelaar is verplicht na de bouwperiode de in de openbare ruimte aangebrachte fundering geheel te verwijderen en de betonpalen te verwijderen tot minstens 1 meter onder het maaiveld. Schade die het gevolg is van het aanbrengen van de fundering en/of betonpalen is en blijft voor rekening en risico van Ontwikkelaar.

Blijkt in de toekomst dat het noodzakelijk is om restanten van de betonpalen (geheel of gedeeltelijk) te verwijderen bijvoorbeeld vanwege herinrichting van de openbare ruimte / aanleg kabels en leidingen en of andere (bouw)werken, dan is Ontwikkelaar verplicht om aan de Gemeente de kosten die verband houden met het verwijderen van de betonpalen te vergoeden.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

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

Het plan van Maasvallei 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 Maasvallei aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt € 26.912,--.

Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

In 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd om de 4 woonblokken te slopen. Dit is in 2018 bekrachtigd in de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Maasvallei. Dit is kenbaar gemaakt in de wijk. Begin 2021 is vervolgens een principeverzoek ingediend. Hier heeft de gemeente in juli 2021 positief op besloten. In 2022 is de buurt (huurders van Maasvallei alsmede particulieren) middels nieuwsbrieven geïnformeerd over de voorgenomen nieuwbouwplannen en planning. Het project is in de periode december 2022-april 2023 aanbesteed. Voorafgaand aan het indienen van de vergunningsaanvraag is een informatiebrief aan alle omwonenden in het plangebied gestuurd met een uitnodiging voor de inloopavond. De inloopavond heeft plaatsgevonden op woensdag 29 november 2023. Alle aanwezigen zijn gevraagd hun wensen, ideeën, suggesties op te schrijven middels 'wenskaarten'. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt. Daar waar mogelijk is dit verwerkt in het plan. Zodra de omgevingsvergunning verleend is volgt nog een buurtinformatiebijeenkomst (voordat de bouw gestart wordt) over de planning en overlast als gevolg van de werkzaamheden.

## **11. Voorstel**

1. Besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst  
7 januaristraat / Sint Josephstraat;
2. Wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de manager afdeling Vastgoed;



## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Partijen streven de volgende globale planning na:

- Ter inzage leggen ontwerp besluit omgevingsvergunning: medio september
- Verlenen omgevingsvergunning: Q4 2024
- Start sloopwerkzaamheden door de ontwikkelaar: Q4 2024
- Start bouwwerkzaamheden direct na sloop door ontwikkelaar Q4 2024 / Q1 2025
- Oplevering plan door de ontwikkelaar: Q4 2025 / Q1 2026