



## Samenvatting

Het college heeft twee (anterieure) exploitatieovereenkomsten gesloten met stichting Woonpunt inzake de herontwikkeling van de locatie 'Mammoetflat' en locatie 'Poortgebouw' in Pottenberg. De herontwikkeling van de 'Mammoetflat' bestaat uit de sloop van de huidige 44 sociale huurappartementen en de nieuwbouw van 31 sociale huurappartementen en 15 vrije sector huurappartementen in het middensegment, ook wordt de openbare ruimte heringericht.

De herontwikkeling van het 'Poortgebouw' bestaat o.a. uit de sloop van de huidige 52 sociale huurappartementen en de plint, de nieuwbouw van 40 sociale huurappartementen en 16 vrije sector huurappartementen in het middensegment en invulling van de plint met bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed.

In de exploitatieovereenkomsten zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente als gevolg van het afwijken van het bestemmingsplan, de kostenverdeling inzake de herinrichting openbare ruimte (deelplan Mammoetflat) en de verdere uitwerking van het bouwplan.

## Beslispunten

1. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst herstructurering Pottenberg - Mammoetflat;
2. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst herstructurering Pottenberg – Poortgebouw;
3. wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomsten op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de manager Vastgoed;

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 30 januari 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

Op 19 september 2023 heeft het college ingestemd met het aangaan van twee intentieovereenkomsten tussen de gemeente en Stichting Woonpunt (hierna te noemen: “de ontwikkelaar”) met betrekking tot het initiatief voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Roemerstraat / Potteriestraat / Opalinestraat (deelplan Mammoetflat) en respectievelijk voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan het Terra cottaplein (deelplan Poortgebouw). Beide locaties zijn gelegen in de buurt Pottenberg in Maastricht West.

In deze ondertekende intentieovereenkomsten zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de onderzoekswerkzaamheden voor het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de door de ontwikkelaar gewenste ontwikkeling alsook het verhaal van de daarmee door de gemeente te maken kosten.

Indien door partijen positief wordt besloten op de verdere ontwikkeling van het plan, zullen partijen daarna per deelplan een (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten. Daarin worden de afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente en de verdere uitwerking van het bouwplan. Inmiddels hebben partijen positief besloten op de haalbaarheid van het plan. In vervolg op de intentieovereenkomsten liggen nu de (anterieure) exploitatieovereenkomsten ter vaststelling voor.

## 2. Context

Onder meer:

- Bestemmingsplan Maastricht West (vastgesteld op 18.09.12)
- Ambitiedocument Pottenberg (2013)
- Meerjarige prestatieafspraken Maastricht 2022-2026 (2022)
- Collegebesluit “intentieovereenkomsten herstructurering Pottenberg (Mammoetflat en Poortgebouw) kenmerk 2023.03835 d.d. 19.09.2023

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.

## 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 huurappartementen;
- 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 sociale huurappartementen, 15 garageboxen en de plint;
- de nieuwbouw van 40 sociale huurappartementen (daeb);
- de nieuwbouw van 16 vrijesector huurappartementen 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.

Voor realisatie van de plannen is geen grondtransactie nodig.

Zowel het deelplan Mammoetflat als het deelplan Poortgebouw passen niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Het deelplan Mammoetflat is onder meer niet passend vanwege het aantal bouwlagen en vanwege een overschrijding van het aanduidingsvlak 'gestapeld'. Het deelplan Poortgebouw is onder meer niet passend omdat niet alle functies in de plint passend zijn aan de bestemmingsomschrijving en vanwege een overschrijding van het aanduidingsvlak 'gestapeld'. Daarnaast is nieuwbouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw'. Deze aanduiding is niet gelegen op de gronden van beide



bouwplannen.

De gemeente wilt de realisering van het plan mogelijk maken door af te wijken van het bestemmingsplan. In het geval van het deelplan Mammoetflat wordt gebruik gemaakt van de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo jo. artikel 4 lid 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht) ('kruimelgeval'. Bij het deelplan Poortgebouw wordt gebruik gemaakt van de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder c. jo. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('projectafwijkingsbesluit'). De ontwikkelaar heeft voornoemde Omgevingsvergunningen op 5 oktober 2023 aangevraagd.

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, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor beide deelplannen is wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde zoals bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening dan wel afdeling 13.6 Omgevingswet. Dat betekent dat voor beide deelplannen een exploitatieovereenkomst c.q. anterieure overeenkomst gesloten dient te worden.

#### **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). De ontwikkelaar plaatst zonnepanelen op de daken van het te realiseren bouwplan.

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**

In het deelplan Poortgebouw is geen herinrichting van de openbare ruimte aan de orde. Mogelijk is wel sprake van werkzaamheden in verband met behoud en herstel van de openbare ruimte ten gevolge van de sloop en de nieuwbouw van het Poortgebouw. Alvorens de ontwikkelaar start met voornoemde werkzaamheden maken partijen uitvoeringsafspraken. In het geval er sprake is van een



samenloop/overlapping tussen de door ontwikkelaar uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van herstel en/of behoud en een eventuele (her)inrichting van openbare ruimte (Terra cottaplein) treden partijen tijdig nader in overleg.

In het deelplan Mammoetflat draagt de gemeente zorg voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte, voor zover die openbare ruimte in eigendom bij de gemeente is. De ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de (her)inrichting van de openbare ruimte gelegen op zijn eigendom inclusief de aanleg van het trottoir en de aanleg van de (openbare) parkeerplaatsen die deels op eigendom van de gemeente worden gerealiseerd. Zowel het trottoir als de (openbare) parkeerplaatsen zullen nadien worden beheerd en onderhouden door de ontwikkelaar.

Er vindt geen netto-uitbreiding van de openbare ruimte plaats. Het voorlopig ontwerp is gereed en wordt in de loop van komend jaar nader uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

#### *Terra cottaplein*

Het deelplan Mammoetflat en het deelplan Poortgebouw hebben een zeer nauwe samenhang met elkaar en met het daartussen gelegen Terra cottaplein. Vanuit die samenhang bezien is herinrichting van het Terra cottaplein, welk in eigendom is van de gemeente, wenselijk. Herinrichting van het Terra cottaplein is evenwel een separaat gemeentelijk traject, dat zodra aan de orde via een participatief traject met nauwe betrokkenheid van de bewoners opgepakt zal worden

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

### **8. Financiën**

#### Deelplan Mammoetflat

##### *Plankosten*

De 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 herontwikkelingsplan 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 is een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 96.560,- waarvan reeds een vooruitbetaling van €45.080,- betaald is conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 51.480,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is.

#### *Planschade*

Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

#### *Bijdrage (her)inrichting openbare ruimte*

De ontwikkelaar dient aan de gemeente de totale daadwerkelijke kosten die de gemeente maakt voor de (her)inrichting van de openbare ruimte (waaronder mede begrepen alle gemeentelijke apparaatskosten) ten behoeve van de niet-daeb woningen te vergoeden. De verdeling van de kosten voor de (her)inrichting van openbare ruimte door de gemeente binnen het exploitatiegebied is naar rato van de verhouding niet-daeb/ daeb-woningen als volgt vastgesteld: 33% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte is toe te rekenen aan de niet-daeb woningen en 67% van de totale kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte door de gemeente is toe te rekenen aan de daeb woningen. De ontwikkelaar dient aan de gemeente 33% van de totale daadwerkelijke kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte door de gemeente te vergoeden in twee delen: 50% bij opdrachtverlening door de gemeente aan de aannemer die de openbare ruimte gaat realiseren en 50% na oplevering van de openbare ruimte. De eindafrekening vindt plaats op basis van de daadwerkelijke gemaakte kosten door de gemeente.

#### *Subsidie*

Vanuit de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting is een subsidie aan de Gemeente toegekend ten bedrage van € 331.000 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties welk bedrag geheel ten goede zal komen aan de ontwikkelaar ten behoeve van de sloop en nieuwbouw van Mammoetflat. Over de wijze van aanvraag van de subsidie door ontwikkelaar en de verantwoording van deze subsidie zullen nog nadere afspraken worden gemaakt.

#### *Gemeentelijke (financiële) dekking*

De gemeentelijke (financiële) dekking, voor de herinrichting van de openbare ruimte, is voorzien



binnen de gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken met de Woningcorporaties 2022-2026 vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 januari 2022 (124-2021).

### Deelplan Poortgebouw

#### *Plankosten*

De ontwikkelaar 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 herontwikkelingsplan 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 is een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 68.556,- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 34.278,- betaald is conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 34.278,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is.

#### *Planschade*

Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

#### *Bijdrage behoud en herstel openbare ruimte*

Eventueel te treffen maatregelen/uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van herstel en/of behoud van de openbare ruimte rondom het exploitatiegebied als gevolg van de realisatie van het initiatief (waaronder sloop en herbouw van het Poortgebouw) komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Eventuele kosten voor gemeentelijk toezicht komen voor rekening van de ontwikkelaar. Deze kosten zullen middels een factuur in rekening worden gebracht bij de ontwikkelaar.

#### *Subsidie*

Voor het deelplan Poortgebouw worden de mogelijkheden van een bijdrage uit de Kwaliteit Limburgse Centra (KLC)-subsidie voor extra verduurzamingsmaatregelen gezien. Een nadere uitwerking dient nog plaats te vinden.



## 9. Aanbestedingen

De gemeente zal de herinrichting van de openbare ruimte aanbesteden conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

## 10. Participatie tot heden

In samenwerking met Woonpunt, Servatius, Trajekt, buurtnetwerk en gemeente wordt drie keer per jaar 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. Op 27 september 2023 heeft tot slot het afscheid van het Poortgebouw plaatsgevonden en hiervoor was de buurt uitgenodigd. Dit afscheid heeft onder grote belangstelling plaatsgevonden. In november/december 2023 hebben nog gesprekken plaatsgevonden met diverse clubs en verenigingen in de wijk over de mogelijke huisvesting in de plint van het Poortgebouw.

## 11. Voorstel

1. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst herstructurering Pottenberg - Mammoetflat;
2. besluiten tot het aangaan van de (anterieure) exploitatieovereenkomst herstructurering Pottenberg – Poortgebouw;
3. wijzigingen in de (anterieure) exploitatieovereenkomsten op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Partijen streven de volgende globale planning na:

Deelplan Mammoetflat:

- Verlenen omgevingsvergunning: Q1 2024
- Start sloopwerkzaamheden: Q1/Q2 2024
- Start bouwwerkzaamheden: Q2/Q3 2024
- oplevering bouwplan: Q4 2025 - Q2 2026





- oplevering openbare ruimte: Q4 2025 - Q2 2026

Deelplan Poortgebouw:

- Verlenen omgevingsvergunning: Q1/Q2 2024 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Start sloopwerkzaamheden: Q4 2023
- Start bouwwerkzaamheden: Q1/Q2 2024
- oplevering bouwplan: Q4 2025 / Q1 2026