



Samenvatting

De gemeente sluit een intentieovereenkomst met Stienstra Wonen 11 B.V. om te onderzoeken of een woningbouwplan met 34 appartementen mogelijk is op de locatie Stellendaal, gelegen aan de Varensdaal 25.

Op deze locatie was voorheen basisschool De Kring gevestigd. De locatie is eigendom van de gemeente Maastricht en Stienstra is rechthebbende op een voorkeursrecht voor deze locatie. Dit voorkeursrecht is in 2021 overgeheveld van het bestaand contractueel voorkeursrecht van de voormalige Euroscooplocatie aan de Sint Maartenslaan.

Door het sluiten van een intentieovereenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de werkzaamheden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan van ontwikkelaar. Vastgelegd wordt dat de ontwikkelaar als compensatie voor de ambtelijke uren die gemaakt worden gedurende de onderzoeksfase een vooruitbetaling van 50% van de voorlopig geraamde plankosten aan de gemeente zal voldoen.

1. Beslispunt

1. Besluiten tot het aangaan van intentieovereenkomst “De Heeg-Stellendaal”.
2. Wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Manager Vastgoed.
3. In te stemmen met de raadsinformatiebrief en de portefeuillehouder te mandateren deze op ondergeschikte punten aan te passen.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 22 september 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Stienstra Wonen 11 B.V. (hierna “ontwikkelaar”) heeft een initiatiefplan ingediend voor de herontwikkeling van “De Heeg-Stellendaal” gelegen aan de Varensdaal 25.

De ontwikkelaar is rechthebbende op een voorkeursrecht op de gronden binnen het projectgebied. Dit voorkeursrecht is ontstaan uit het voorkeursrecht uit 1994 ten gunste van de partij die destijds het bioscoopcomplex “Euroscoop” aan de Sint Maartenslaan 26/Turennestraat 30 heeft gerealiseerd. De gronden zijn op dit moment nog in eigendom bij de gemeente Maastricht.

Het plan past onder meer vanwege de beoogde wijzigingen van functies en bouwmassa niet binnen het Omgevingsplan Maastricht 2040, waardoor voor de realisering van het plan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist is.

Aangezien het plan daarnaast een bouwactiviteit behelst zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, te weten ‘de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie’ is voor het plan wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde zoals bedoeld in afdeling 13.6 Omgevingswet. Dat betekent dat voor het plan een anterieure overeenkomst (kostenverhaalsovereenkomst) gesloten dient te worden ter zekerstelling van het kostenverhaal. Deze intentieovereenkomst is de opmaat naar een anterieure overeenkomst.

3. Beoogd effect

Met de intentieovereenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de werkzaamheden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan van ontwikkelaar.

Sinds het besluit tot overheveling van het voorkeursrecht hebben de gemeente en de ontwikkelaar de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie verder uitgewerkt. Daarbij is zorgvuldig gezocht naar een plan dat enerzijds past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid en anderzijds uitvoerbaar is.. Het vinden van deze balans heeft, mede door het onderzoeken van verschillende ontwikkelvarianten, meer tijd gevraagd. Daarnaast is onderzocht of het aangrenzend perceel waar nu nog de gymzaal staat (en nog in gebruik is totdat de nieuwe gymzaal bij ‘De Boekel’ gereed is) bij de ontwikkeling betrokken kon worden. Uit deze



verkenning is gebleken dat dit, gelet op de vereisten die voortvloeien uit het Didam-arrest, niet mogelijk was. Deze onderzoeken en afwegingen waren noodzakelijk om te komen tot een zorgvuldig en toekomstbestendig vervolgtraject. Het doorlopen traject heeft geresulteerd in een voorlopig plan dat voorziet in een appartementencomplex met 34 levensloopbestendige woningen in een gebouw van maximaal 6 bouwlagen.

De betreffende locatie waar het programma gerealiseerd gaat worden is hiernaast weergegeven.

Indien na het afronden van de initiële fase het plan door beide partijen haalbaar wordt geacht, zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.



De ontwikkelaar zal een aanvraag voor het afwijken van het Omgevingsplan indienen zodra de plannen meer concreet zijn uitgewerkt en haalbaar worden geacht. Het thans uitgewerkte programma vormt het uitgangspunt voor de verdere haalbaarheidsfase. Daarbij geldt dat, indien vóór vergunningverlening sprake is van gewijzigd gemeentelijk woonbeleid, gemeentelijke regelgeving of hogere wet- en regelgeving, het woningprogramma in overleg met de gemeente kan worden aangepast. Een eventuele wijziging zal worden beoordeeld aan het op dat moment geldende beleid en de dan geldende wet- en regelgeving. Wordt er door de ontwikkelaar een gewijzigde dan wel een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend, dan zullen er ook dienovereenkomstig leges bij de ontwikkelaar in rekening worden gebracht door de gemeente.

4. Argumenten

1.1 Vastleggen afspraken en vooruitbetaling plankosten

Door het sluiten van een intentieovereenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente medewerking verleent aan de werkzaamheden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan van ontwikkelaar.

Vastgelegd wordt dat de ontwikkelaar als compensatie voor de ambtelijke uren die gemaakt worden gedurende de onderzoeksfase een vooruitbetaling van 50% van de voorlopig



geraamde plankosten aan de gemeente zal voldoen.

2.1 Voor het wijzigen van de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen is geen nieuw collegebesluit nodig

Door de Manager Vastgoed te mandateren om de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te wijzigen, hoeft in het geval dat later blijkt dat een ondergeschikte aanpassing wenselijk dan wel noodzakelijk is, niet opnieuw een collegebesluit te worden genomen.

2.2. Voor het wijzigen van de raadsinformatiebrief op ondergeschikte punten is geen nieuw collegebesluit nodig

Door de portefeuillehouder te mandateren om de raadsinformatiebrief op ondergeschikte punten te wijzigen, hoeft in het geval dat later blijkt dat een ondergeschikte aanpassing wenselijk dan wel noodzakelijk is, niet opnieuw een collegebesluit te worden genomen.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Niet sluiten intentieovereenkomst betekent onzekerheid over verhalen plankosten

Indien er geen intentieovereenkomst wordt gesloten worden er nu nog geen kosten verhaald voor de gemeentelijke kosten die gedurende de onderzoeksfase zijn/worden gemaakt. Indien er vervolgens geen anterieure overeenkomst wordt gesloten is er geen privaatrechtelijke mogelijkheid om de gemaakte kosten te verhalen op de ontwikkelaar.

2.1 Herontwikkeling heeft gevolgen voor de huidige tijdelijke gebruikers

Het voormalige schoolgebouw wordt momenteel tijdelijk gebruikt door stichting Stadsnomade voor activiteiten gericht op cultuur en ontmoeting voor jongeren in de wijk. Deze invulling is van tijdelijke aard via Maximus Leegstandsbeheer. Indien de herontwikkeling doorgang vindt, zullen deze activiteiten moeten worden beëindigd. Stadsnomade heeft ook een onderkomen in de Griend.

6. Financiële gevolgen

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 plankosten verschuldigd van 50% van € 143.570,00 +P.M., zijnde



€ 71.785,00 als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de onderzoeksfase. Over dit bedrag is geen omzetbelasting verschuldigd. De datum waarop voornoemd bedrag 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 plan of als partijen geen opvolgende kostenverhaalsovereenkomst (anterieure overeenkomst) sluiten, dan heeft de ontwikkelaar geen recht op terugbetaling van de betaalde plankosten. Als de gemeente en de ontwikkelaar positief besluiten op de haalbaarheid van het initiatief zal op basis van een te sluiten anterieure overeenkomst een finale plankostenscan worden opgesteld. De uiteindelijk door de ontwikkelaar te betalen plankosten worden verrekend met de al betaalde bijdrage.

Ontwikkelaar is gerechtigd om de intentieovereenkomst tussentijds te beëindigen indien na het bekend worden van het resultaat van de taxatie wordt besloten om niet over te gaan tot aankoop van de locatie en ontwikkeling van het plangebied. Mocht de intentieovereenkomst tussentijds om voornoemde reden worden beëindigd, dan zal tussen partijen worden afgerekend op basis van door de gemeente werkelijk bestede uren en kosten onder verrekening van het door de ontwikkelaar betaalde voorschot aan plankosten.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Ontwikkelaar zal een onderzoek doen naar de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van haar plan en zal een nadeelcompensatie risico-analyse laten uitvoeren. De gemeente beoordeelt de fysieke aspecten van het plangebied, wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid.

Een belangrijk onderdeel van deze fase is het informeren en betrekken van de omgeving. In oktober 2026 organiseert RO-Groep een informatiebijeenkomst voor omwonenden en andere belanghebbenden. De gemeente Maastricht zal hierbij aanwezig zijn. Tijdens de bijeenkomst wordt het initiatief toegelicht en krijgen aanwezigen de gelegenheid om vragen te stellen en aandachtspunten mee te geven voor de verdere uitwerking van het plan.

Naar verwachting wordt de ruimtelijke procedure in het vierde kwartaal van 2026 opgestart. Parallel hieraan werken partijen toe naar een anterieure overeenkomst. Als uit de onderzoeken blijkt dat sprake is van een haalbaar plan, worden hierin de afspraken over de verdere ontwikkeling vastgelegd. Besluitvorming over de ruimtelijke procedure wordt momenteel voorzien



in het eerste kwartaal van 2027. Vervolgens kan worden gestart met de sloop van het voormalige schoolgebouw en de voorbereiding van de nieuwbouw.

8. Communicatie

Dit collegevoorstel wordt op de openbare besluitenlijst geplaatst. De raad wordt via raadsinformatiebrief geïnformeerd.