



Samenvatting

De gemeente sluit met POM Vikingsite BV de Tussenovereenkomst Vikingsite. De tussenovereenkomst vormt het uitwerkingskader voor de anterieure overeenkomst (inclusief grondverkoop) en is feitelijk de actualisatie van de tussen in 2015 gesloten Koop- en Ontwikkelovereenkomst met POM Vikingsite BV. POM Vikingsite BV is eigenaar van de voormalige KPN locatie aan de Noormannensingel. Door POM Vikingsite BV is in 2024 een nieuw Masterplan voor de Vikingsite ontwikkeld met circa 300 woningen en 43 studentenwoningen, een ondergrondse parkeergarage, 5.600 vierkante-meter commerciële ruimten/kantoren/workspace as a service (WAAS) en circa 800 vierkante-meter kleinschalige horeca/buurtfuncties. Het exacte programma wordt nog uitgewerkt, en zal voldoen aan geldend gemeentelijk Woon-, Studenten- Economisch- en Horecabeleid. Om de uitwerking en uitvoering van het Masterplan mogelijk te maken, zijn additionele grondtransacties noodzakelijk. In de Koopovereenkomst 2015 zijn daarvoor voorwaarden opgenomen.

1. Beslispunten

1. De Tussenovereenkomst Vikingsite met POM Vikingsite BV aan te gaan.
2. Het aanbrengen van wijzigingen van ondergeschikte aard in de overeenkomst te mandateren aan de Manager Vastgoed.
3. Het Masterplan Vikingsite als basis goed te keuren voor de verdere planuitwerking.
4. Instemmen met de voorgenomen additionele grondtransacties (verkoop van gemeente Maastricht sectie G 8210 gedeeltelijk groot circa 490 m² en 936 m² tegen marktconforme voorwaarden, en de grondruil om niet van 693 vierkante-meter) ter uitvoering van het Masterplan, met toepassing van de in 2015 met POM Vikingsite gesloten koopovereenkomst.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 30 juni 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Met betrekking tot de Vikingsite is op 15 december 2015 een Ontwikkelovereenkomst voor 150 stadswoningen en woon- werkwoningen gemengd met kleinschalige niet-woonfuncties en een Koopovereenkomst voor 2.238 vierkante-meter gemeentegrond tussen de gemeente en POM getekend. Dit plan is niet tot uitvoering gekomen en de levering van deze 2.238 vierkante meter gemeentegrond, voorzien bij start bouw, heeft nog niet plaatsgevonden.

Sinds 2015 is de Wet op de ruimtelijke ordening vervangen door de Omgevingswet. Als gevolg daarvan zijn er wijzigingen in onder andere de planologische procedure en het kostenverhaal. Een arrest met een belangrijke impact op grondtransacties was “arrest Didam” uit 2021. Ook is het gemeentelijk beleid gewijzigd, Er zijn onder andere actuele versies van het Handboek openbare ruimte (2021), Aanbestedingsbeleid (2024), het Woonbeleid (oa de Woonprogrammering 2021-2030) en Grond- en Vastgoedbeleid (Kadernota Grond en Vastgoedbeleid 2022, Algemene Verkoopvoorwaarden 2024, Grondprijzennota 2024). Een groot deel van de gemaakte afspraken is gezien de gewijzigde wetgeving en gemeentelijk beleid niet langer uitvoerbaar.

De locatie vormt echter een belangrijk deel van het nieuwe “Centrum Oost” zoals in het Masterplan Groene Loper uit 2017 opgenomen. In 2024 heeft POM Vikingsite BV een nieuw Masterplan ontworpen voor de Vikingsite in afstemming met de supervisors van de Groene Loper. In samenspraak met de ontwikkelende partijen is ervoor gekozen om de geactualiseerde afspraken vast te leggen in de Tussenovereenkomst welke nu voorligt ter besluitvorming. Op deze manier wordt een mate van zekerheid gecreëerd welke de ontwikkelende partijen het vertrouwen biedt om te kunnen investeren in de planuitwerking en benodigde onderzoeken.

De KPN-Virix-locatie betreft het gebied omsloten door de Groene Loper, de Prof. Cobbenhagenstraat, de Noormannensingel en de James Wattstraat. Het Masterplan behelst de ontwikkeling van:

- 306 wooneenheden, in het segment sociale huur betaalbare koop en vrije sector.
- Ca. 500 m2 kleinschalige horeca / buurtfuncties.
- Ca. 1900 m2 studentenhuysvesting.
- Ca. 5500 m2 “workspace as a service”, gezamenlijke faciliteiten.

Het Masterplan is als initiatiefplan getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders. De conclusie is dat het plan in essentie voldoet aan de relevante vigerende beleidskaders. Ook is het plan recentelijk positief ontvangen is door de Welstandscommissie. Uiteraard is nadere uitwerking van het plan nodig en dienen de opmerkingen die gemaakt zijn bij de toetsing bij de uitwerking te worden meegenomen.



Figuur 1 Ligging van de KPN-Vikingsite aan de Groene Loper



Figuur 2 Footprint bebouwing KPN-Vikingsite



Figuur 1 Impressie bebouwing KPN-Vikingsite

Het Masterplan met het gewijzigde programma, gewijzigde wetgeving en gewijzigd gemeentelijk beleid en aanvullend benodigde gemeenteground, noodzaken tot een actualisering c.q. aanvulling van de afspraken uit 2015. De nieuwe afspraken zijn gericht op de voorbereiding van de aanvraag van een afwijking van het geldende planologisch kader ten behoeve van het hiervoor bedoelde, nieuwe bouwplan.

Concreet betekent dat dat het college pas bij het aangaan van de anterieure overeenkomst (voorzien in het najaar van 2026) een definitief besluit neemt over de exacte voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt, maar nu wel een principe besluit neemt over op de grondverkoop en grondruil met toepassing van artikel 13.1. van de koopovereenkomst uit 2015, omdat deze noodzakelijk zijn voor de uitwerking en uitvoering van het Masterplan. Na uw besluit over de Tussenovereenkomst zal daarom de “Didambekendmaking” plaatsvinden.

Gezien de voorgeschiedenis en de 2015 gesloten Koop- en Ontwikkelovereenkomst met POM Vikingsite BV, heeft de voorliggende overeenkomst de naam “Tussenovereenkomst Vikingsite” gekregen. Met uitzondering van het gevraagde besluit over de grondtransacties, wordt de vaste handelwijze zoals te doen gebruikelijk bij een intentieovereenkomst in acht genomen, waarbij 50% van de geraamde plankosten bij POM Vikingsite BV in rekening worden gebracht. Ook is een kostenraming gemaakt (opgenomen in paragraaf 6) die in de anterieure overeenkomst verder zal worden gespecificeerd.



3. Beoogd effect

Na het sluiten van de Tussenovereenkomst, zal binnen de kaders van de Tussenovereenkomst een anterieure overeenkomst voor de Vikingsite worden voorbereid. Onderdeel van deze voorbereiding is de bekendmaking van de voorgenomen grondtransactie ten behoeve van de integrale planrealisatie aan POM Vikingsite BV door de gemeente. De aanvraag voor de omgevingsvergunning BOPA zal worden voorbereid binnen de kaders van het Masterplan en binnen gemeentelijk beleid. De aanvraag voor de omgevingsvergunning BOPA en het sluiten van de anterieure overeenkomst worden voorzien in het najaar van 2026.

4. Argumenten

- 1.1. Een groot deel van de afspraken uit 2015 zijn gezien de gewijzigde wetgeving en gemeentelijk beleid niet langer uitvoerbaar. In de Tussenovereenkomst committeren partijen zich aan het nieuwe Masterplan dat wordt uitgewerkt binnen actuele wetgeving en gemeentelijk beleid.
- 2.1. Het college beslist over een conceptovereenkomst die nog door de ontwikkelaar ondertekend moet worden. Wijzigingen van ondergeschikte aard voordat de ondertekening plaatsvindt zijn niet uit te sluiten.
- 3.1. De locatie vormt een belangrijk deel van het nieuwe “Centrum Oost” zoals in het Masterplan Groene Loper uit 2017 voorzien. Gelet op de voorziene ontwikkelingen aan de Noormannensingel tussen 2026 en 2030 (realisatie van het plan “Cour” op de sportvelden door Ballast Nedam, het nieuwe Gerechtsgebouw) is het van belang te komen tot planrealisatie op de voormalige KPN locatie. Het nieuwe Masterplan voor de Vikingsite is tot stand gekomen in afstemming met de supervisors van de Groene Loper. Het Masterplan is door de gemeente getoetst als initiatiefplan en past in essentie binnen de vigerende beleidskaders. De opmerkingen welke bij de toetsing als initiatiefplan op het Masterplan zijn gemaakt dienen te worden meegenomen bij de uitwerking van het plan.
- 4.1. De voorgenomen grondtransacties betreffen:
 - De levering bij start bouw, van de in 2015 verkochte strook gemeentegrond kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie G nummers 8210 gedeeltelijk en 7277 gedeeltelijk groot 2.238 m², in de huidige staat. De koopsom uit 2015 wordt geïndexeerd.
 - Een additionele verkoop op marktconforme voorwaarden van twee strookjes gemeentegrond grenzend aan de voormalige KPN locatie, totaal circa 1.426 m² groot, in de huidige staat, voor opstalrealisatie met toepassing van artikel 13.1 van de koopovereenkomst uit 2015;



- Een grondruil om niet van 693 vierkante-meter, in de huidige staat, ten behoeve van terreininrichting met toepassing van artikel 13.1 van de koopovereenkomst uit 2015;

POM Vikingsite BV heeft een unieke grondpositie met de eigendom van de voormalige KPN locatie/Vikingsite en is bereid en juridisch gezien in staat om de integrale ontwikkeling van de Vikingsite met toepassing van gemeentelijke beleidskaders uit te voeren. Daarbij komt dat één strook al verkocht is in 2015 maar nog niet geleverd en ook in 2015 niet gehandeld is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De voorgenomen grondverkoop (en levering) en grondruil noodzakelijk voor de integrale ontwikkeling zoals neergelegd in het Masterplan. De Stadsadvocaat heeft aangegeven op basis van rechtspraak (waaronder recent [Rechtbank Midden-Nederland 27 maart 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:1355](#) en [Gerechtshof 's-Hertogenbosch 2 juli 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:2128](#)) de voorgenomen één op één leveringen en grondruil verdedigbaar te vinden.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Didam

In de tussenovereenkomst is in artikel 6.10 opgenomen:

“De gemeente zal zodra het college van Burgemeester en Wethouders positief besloten hebben over de voorgenomen planontwikkeling op de Vikingsite zoals omschreven in artikel 3.1. van deze Tussenovereenkomst, van de voorgenomen grondverkoop een Didam-bekendmaking op haar website plaatsen. Deze publicatie maakt onderdeel uit van gemeentelijk onderzoek in de tussenfase als bedoeld in artikel 4.3 voordat besloten kan worden tot het aangaan van de anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 4.4. van de Tussenovereenkomst.

6. Financiële gevolgen

In de Tussenovereenkomst is een raming opgenomen van het in de anterieure overeenkomst uit te werken kostenverhaal. Bij de ondertekening van de Tussenovereenkomst wordt 50% van de plankosten betaald die zijn begroot op € 356.048,- (derhalve € 178.024,-), overeenkomstig de vaste lijn bij het ondertekenen van een intentieovereenkomst.

Voor de kosten van de aanleg van de openbare ruimte wordt een bedrag van € 1.032.000 op de ontwikkelende partijen verhaald. Dit bedrag wordt geïndexeerd tot op het moment dat de anterieure overeenkomst wordt gesloten. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal de omliggende openbare ruimte in een ruimer gebied aangepakt moeten worden. In samenhang met de ontwikkeling van het nieuwe gerechtsgebouw aan de Noormannensingel en de ontwikkeling van ca. 200 appartementen in



het project “Cour” van Ballast Nedam zal de gemeente de regie voeren over de reconstructie van de openbare ruimte. De kosten hiervoor worden binnen de kaders die de Omgevingswet hiervoor stelt, zoveel als mogelijk op de ontwikkelende partijen verhaald. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst van het Gerechtsgebouw (voorzien in november 2025) zal een integraal financieel voorstel voor de aanpassingen aan de openbare ruimte (Noormannensingel en directe omgeving) aan uw college en de Gemeenteraad worden voorgelegd.

De Koopovereenkomst 2015 blijft in stand voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de “Tussenovereenkomst” of in de vervolgfase tussen Partijen te sluiten anterieure overeenkomst (die kostenverhaals- en koopovereenkomst in één is). In de Tussenovereenkomst is opgenomen:

- De koopprijs voor de in 2015 verkochte strook gemeentegrond kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie G nummers 8210 gedeeltelijk en 7277 gedeeltelijk groot 2.238 m² wordt geïndexeerd van € 265.000,- naar € 349.694,- exclusief belastingen, kosten koper.
- Ingevolge artikel 13.1 van de Koopovereenkomst 2015 dient voor wat betreft additioneel benodigde grond onderscheid gemaakt te worden, tussen grond benodigd voor opstalrealisatie en grond benodigd voor terreininrichting. De voor de uitvoering van het Masterplan additioneel benodigde strook aan de noordoostzijde Groene Loper bestaat uit:
 - (a) Circa 1.426 m² voor opstalrealisatie; de getaxeerde koopprijs bedraagt € 652.401,- exclusief belastingen, kosten koper.
 - (b) Circa 693 m², benodigd voor terreininrichting uitsluitend toegankelijk voor bewoners van het complex wordt met toepassing van artikel 13.1 van de Koopovereenkomst 2015 gekwalificeerd als “ruilgrond” en de gemeente verkrijgt daarvoor gronden die ingericht worden als openbaar gebied en toegankelijk zullen zijn voor eenieder.

De opbrengst van de grondverkoop komt, na aftrek van kosten, ten gunste van de grondexploitatie A2.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Het college besluit de Tussenovereenkomst Vikingsite aan te gaan. Aansluitend vindt de ondertekening van de Tussenovereenkomst plaats namens de burgemeester, door de Manager Vastgoed. Met de ondertekening komt de Tussenovereenkomst tot stand.

Vervolgens vindt de bekendmaking in het kader van arrest Didam plaats (ter voorbereiding voor de anterieure overeenkomst) op de gemeentelijke website [Kennisgevingen | Vastgoed Gemeente Maastricht](#) met een reactietermijn van 20 dagen voor het geval derden een beroep willen doen op het gelijkheidsbeginsel.



8. Communicatie

De bekendmaking in het kader van arrest Didam vindt plaats op de gemeentelijke website met een reactietermijn van 20 dagen voor het geval derden een beroep willen doen op het gelijkheidsbeginsel.

Van de totstandkoming van de Tussenovereenkomst wordt (zoals gebruikelijk bij het sluiten van een intentieovereenkomst) kennis gegeven in het Gemeenteblad en een zakelijke beschrijving van de Tussenovereenkomst wordt op verzoek toegezonden.

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over uw besluit middels een raadsinformatiebrief welke via de portefeuillehouder wordt verzonden.