



Samenvatting

Het college heeft een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten met Woningstichting Maasvallei Maastricht voor de herontwikkeling van de locatie gelegen aan Gerard Walravenstraat. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing van 32 sociale huurwoningen (verdeeld over drie woonblokken van twee lagen hoog) en de nieuwbouw van 72 sociale huur appartementen. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente als gevolg van het afwijken van het omgevingsplan (via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) en de verdere uitwerking van het bouwplan.

1. Beslispunten

Het college besluit:

1. De anterieure overeenkomst aan te gaan en ondergeschikte wijzigingen te mandateren aan de Manager van de afdeling Vastgoed.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 6 juli 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Aan de Gerard Walravenstraat is Woningstichting Maasvallei Maastricht (hierna benoemd als ‘ontwikkelaar’) voornemens om de huidige bebouwing van 32 woningen (verdeeld over drie woonblokken van twee lagen hoog) te slopen en hiervoor 72 appartementen te realiseren op dezelfde locatie. Het betreft hier sociale huur. De huidige openbare ruimte blijft ongewijzigd.

Deze ontwikkeling aan de Gerard Walravenstraat past niet binnen het vigerende planologisch regime.

De aangevraagde activiteit is in strijd met het voormalige omgevingsplan gemeente Maastricht voormalig bestemmingsplan “heer Scharn” en er is voor de herontwikkeling een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist. Het bouwplan past niet binnen het huidige omgevingsplan omdat de gestapelde gebouwen niet in de daarvoor bestemde vlakken zijn gesitueerd en 3 bouwlagen niet zijn toegestaan binnen de huidige planologische kaders.

Zie hierbij een impressie van het bouwplan.



3. Beoogd effect

Met de anterieure overeenkomst wordt het wettelijk verplicht kostenverhaal geregeld en afspraken gemaakt over de herontwikkeling aan de Gerard Walravenstraat.



4. Argumenten

1.1 Het gemeentelijk kostenverhaal te verzekeren:

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse vigerende omgevingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om een afwijking van het Omgevingsplan Maastricht ter plaatse van het plangebied vast te stellen.

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 kostenverhaalsovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten dient te worden ter zekerstelling van het kostenverhaal. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Indien er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten is het kostenverhaal niet verzekerd

Indien er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten zou dat betekenen dat het wettelijk verplicht kostenverhaal niet is verzekerd. Dit is evenwel verplicht; dat zou betekenen dat kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg verhaald dient te worden door het opnemen van kostenverhaalregels in het Omgevingsplan.

6. Financiële gevolgen

Plankosten

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp buitenplanse omgevingsplanactiviteit laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente. Voor dit plan wordt 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 € 68.426,--.

Nadeelcompensatie

Eventuele nadeelcompensatie komt ten laste van de ontwikkelaar en is verzekerd.



7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Omgevingsvergunningverlening	2 ^e kwartaal 2026
Start bouw	3 ^e kwartaal 2026
Oplevering bouw	2 ^e kwartaal 2028

8. Communicatie

Het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad.

De ontwikkelaar zal de nodige communicatie naar de omgeving toe verzorgen.