



Intentieovereenkomst

Herstructurering Pottenberg
Poortgebouw

Plannummer 370050477







ONDERGETEKENDEN:

- I De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE MAASTRICHT**, gevestigd te Maastricht, Mosae Forum 10, 6211 DW (postadres: Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht),), ten deze krachtens de Mandaatregeling Gemeente Maastricht 2023 en de Mandaat- volmacht- en machtigingslijst Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd juni 2023, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. F.G.M.H.J. Weerts, Teammanager Vastgoed en als zodanig handelend ter uitvoering van het Collegebesluit d.d., hierna mede te noemen: “de gemeente”;
- II **STICHTING WOONPUNT**, statutair gevestigd te Maastricht, kantoorhoudende te Leidenlaan 18, 6229 EZ Maastricht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14614656, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurder de heer W.N. Hazeu, hierna mede te noemen: “de ontwikkelaar”;

Partijen I en II tezamen mede aan te duiden als: “partijen”;

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. de ontwikkelaar een initiatief heeft ingediend voor herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Roemerstraat / Potteriestraat (Mammoetflat) alsmede de locatie gelegen aan het Terra Cottaplein (Poortgebouw) in de buurt Pottenberg in Maastricht West, hierna ook wel deelplan Mammoetflat respectievelijk deelplan Poortgebouw genoemd;
- B. het initiatief in lijn is 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 initiatief centrumplan Pottenberg, deelplan Woonpunt-Poortgebouw en Mammoetflat;
- C. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Pottenberg heeft benoemd tot één van de dertig wederopbouwgebieden in Nederland die behouden moeten blijven. Vanwege de nog gave stedenbouwkundige structuur is Pottenberg een buurt met een nationale cultuurhistorische betekenis. Het gaat derhalve om een kenmerkend en karakteristiek gebied dat beeldbepalend is;
- D. partijen sinds de vaststelling van het Ambitiedocument (zoals benoemd onder B) in gesprek zijn over de onder A genoemde ontwikkelingen in Pottenberg, waarbij in 2020 door ontwikkelaar de eerste aanzet tot ontwikkeling is gedaan en na heroverweging in 2022 een doorstart heeft plaatsgevonden, waarbij de plannen zijn geconcretiseerd;
- E. het deelplan Mammoetflat en deelplan Poortgebouw een zeer nauwe samenhang hebben met elkaar en met (de herinrichting van) de tussengelegen openbare ruimte in het gebied. Het betreft een centrumplan, waarbij beide objecten als ensemble waarde hebben door de ligging in de wijk en ten opzichte van elkaar. Dit totale gebied is als ‘plangebied’ gedefinieerd op bijgevoegde tekening (**bijlage 1**);
- F. onderhavige intentieovereenkomst betrekking heeft op het deelplan Poortgebouw. Voor het deelplan Mammoetflat wordt een separate intentieovereenkomst gesloten. Vanwege de samenhang zoals beschreven onder E vindt ondertekening van voornoemde overeenkomsten gelijktijdig plaats;
- G. de ontwikkelaar eigenaar is van de gronden binnen het deelplan Poortgebouw;



- H. er thans vanuit wordt gegaan dat voor realisatie van het deelplan Poortgebouw geen grondtransactie tussen de gemeente en de ontwikkelaar noodzakelijk is;
- I. er thans vanuit wordt gegaan dat voor realisatie van het deelplan Poortgebouw geen (her)inrichting van de openbare ruimte nodig is, met uitzondering van behoud en herstel;
- J. De gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten met de Provincie om in het kader van de tweede tranche Kwaliteit Limburgse Centra de mogelijkheden te bekijken om voor een aantal projecten waaronder ook het centrumplan Pottenberg een subsidie te ontvangen. Een nadere uitwerking dient nog plaats te vinden.
- K. het deelplan Poortgebouw, niet past binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West (vastgesteld op 18.09.12), onder meer omdat het plan voorziet in bebouwing buiten het aangeduide bouwvlak en nieuwbouw, behoudens vervangende nieuwbouw, niet is toegestaan en niet alle beoogde functies in de plint passend zijn aan de bestemmingsomschrijving, waardoor voor de realisering van het initiatief een Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (Projectafwijakingsbesluit) benodigd is;
- L. de ontwikkelaar het deelplan Poortgebouw verder wenst uit te werken en te toetsen op de financiële en ruimtelijke haalbaarheid;
- M. partijen voor het deelplan Poortgebouw samen een onderzoeksfase wensen in te gaan voor de duur van 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst, waarbij de ontwikkelaar onderzoekt of het deelplan Poortgebouw financieel en ruimtelijk haalbaar is en past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid;
- N. de ontwikkelaar in deze onderzoeksfase reeds een gedeelte van de gemeentelijke kosten dient te vergoeden die samenhangen met de werkzaamheden van de gemeente voor de toetsing van het deelplan Poortgebouw;
- O. partijen in de onderzoeksfase een besluit zullen nemen op de haalbaarheid van het deelplan Poortgebouw en -indien positief besloten wordt op de haalbaarheid- partijen afspraken zullen maken over het vervolgtraject zoals het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst waarin onder andere de verrekening van het kostenverhaal door de gemeente vastgelegd wordt;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1- Doel overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking verleent aan de werkzaamheden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het deelplan Poortgebouw.

Indien door partijen positief wordt besloten op de haalbaarheid van het deelplan Poortgebouw, werken partijen voor het deelplan Poortgebouw toe naar het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst waarin de afspraken worden vastgelegd over onder andere de verdere uitwerking van het bouwplan en de verrekening van het gemeentelijke kostenverhaal.



Artikel 2 - Voorlopig exploitatiegebied en schetsplan deelplan Poortgebouw

2.1 Het voorlopige exploitatiegebied is gelegen tussen/aan de Potteriestraat, Terra cottaplein en de Kollefiststraat in de buurt Pottenberg in Maastricht West en bekend onder de kadastrale nummers:

- Gemeente Maastricht, sectie K, nummer 2525, 4958 en 4925 in eigendom van de ontwikkelaar;

Het voorlopige exploitatiegebied is met de eigendomsverhoudingen aangegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening met nummer LDC-1048 (**Bijlage 1**).

Het (voorlopige) exploitatiegebied wordt uitgebreid wanneer blijkt dat er ten gevolge van het deelplan Poortgebouw toch ingrepen (anders dan behoud en herstel) in de openbare ruimte nodig zijn. Partijen treden alsdan in overleg over het aan te passen (voorlopige) exploitatiegebied.

2.2 Het deelplan Poortgebouw voorziet in de herontwikkeling van het exploitatiegebied voor rekening en risico van de ontwikkelaar, bestaande uit:

- sloop van 52 maisonette woningen, 15 garageboxen en de plint;
- de nieuwbouw van 40 sociale huurwoningen (daeb);
- de nieuwbouw van 16 vrijesector huurwoningen 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 om 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 op eigen terrein;
- in het ontwerp wordt uitgegaan van terugkomst van de poort. Hierbij wordt door ontwikkelaar afdoende rekening gehouden met technische randvoorwaarden en veiligheid/ toegankelijkheid om de infrastructurele functie en gebruik van de openbare weg ter plaatse te borgen.

Het deelplan Poortgebouw is weergegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening (**Bijlage 2**). Bij de ontwikkeling en uitvoering van dit deelplan wordt rekening gehouden met de toegekende erfgoedstatus.



Met betrekking tot de openbare ruimte gelegen rondom het exploitatiegebied geldt dat:

- een eventuele herinrichting van de inrit aan de achterkant van het Poortgebouw ten behoeve van het parkeren en laden en lossen op eigen terrein voor rekening en risico van de ontwikkelaar komt. Indien aan de orde maken partijen hier nadere afspraken over, welke zij vastleggen in de (anterieure) exploitatieovereenkomst;
- 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.

2.3 Het deelplan Poortgebouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West (vastgesteld op 18.09.12), onder meer omdat het plan voorziet in bebouwing buiten het aangeduide bouwvlak en nieuwbouw, behoudens vervangende nieuwbouw, niet is toegestaan en niet alle beoogde functies in de plint passend zijn aan de bestemmingsomschrijving, waardoor voor de realisering van het initiatief een afwijking van het bestemmingsplannodig is, door middel van een Omgevingsvergunning voor het afwijken het bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Projectafwijkingsbesluit). Het te zijner tijd aanvragen van een Omgevingsvergunning komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Artikel 3- Onderzoeksfase

3.1 De onderzoeksfase vangt aan bij ondertekening van deze overeenkomst en eindigt 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst.

3.2 De ontwikkelaar dient in elk geval (niet limitatief) te onderzoeken en aan te tonen dat het deelplan Poortgebouw past binnen de volgende beleids- en beoordelingskaders:

- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (februari 2021);
- Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (februari 2021);
- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (oktober 2020);
- Woningwet
- Woonvisie Maastricht 2018 met de subtitel 'Goed stedelijk wonen voor iedereen' (januari 2018);
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030
- Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021;
- Beleidsregel Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw (juli 2022);
- Facet Bestemmingsplan Parkeren 2018
- Wet Natuurbescherming (soortenbescherming en Gebiedsbescherming N2000 (stikstof);
- Wet geluidhinder geluidbeleid Gemeente Maastricht;
- Beleidsvisie Externe Veiligheid Maastricht;
- Hemel- en grondwaterverordening Maastricht 2022;
- In geval meer dan 25 m³ grond wordt geroerd, dient er een bodemonderzoek aan geleverd te worden (uitgevoerd conform de NEN 5725, de NEN 5740 en de NEN 5707 en de Nota Bodembeheer Maastricht 2012).
- Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022

Tevens zal de ontwikkelaar een onderzoek doen naar de financiële en markttechnische haalbaarheid van het deelplan Poortgebouw en een planschade quickscan doen.



3.3 De gemeente onderzoekt de grondposities van het voorlopige exploitatiegebied, wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid en toetst de door de ontwikkelaar voornoemde uit te voeren onderzoeken.

3.4 Aan de hand van de uitkomsten uit bovenstaande onderzoeken zullen partijen binnen de onderzoeksfase negatief of positief besluiten tot de haalbaarheid van het deelplan Poortgebouw.

Artikel 4 - Kosten en financiële uitgangspunten m.b.t. exploitatiegebied deelplan Poortgebouw

4.1 De eigen interne –en externe kosten inzake de uitvoering van deze overeenkomst zijn geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

4.2 De ontwikkelaar is aan de gemeente een vooruitbetaling op de exploitatiebijdrage verschuldigd van **€ 34.278** (zegge: vierendertigduizend en tweehonderdachtenzeventig) (zijnde 50% van de voorlopige exploitatiebijdrage) als compensatie voor de gemeentelijke kosten gedurende de onderzoeksfase en deelsluitmakende van de voorlopige plankostenscan zoals bijgevoegd als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst. Deze bijdrage is niet met omzetbelasting belast.

4.3 De datum waarop de exploitatiebijdrage als genoemd in artikel 4.2 van deze overeenkomst verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen deze overeenkomst getekend hebben. Op of kort na die datum legt de gemeente aan de ontwikkelaar een factuur ter hoogte van de exploitatiebijdrage voor, welke factuur de ontwikkelaar binnen 30 dagen na verzending zal betalen. Bij niet-tijdige betaling zal de ontwikkelaar met ingang van de dag waarop de betalingstermijn verstrijkt de wettelijke handelsrente verschuldigd zijn over het nog niet betaalde (deel van het) bedrag.

4.4 Indien door de gemeente of de ontwikkelaar negatief wordt besloten op de haalbaarheid van het deelplan Poortgebouw ofwel indien partijen geen opvolgende (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten, heeft de ontwikkelaar geen recht op restitutie van de betaalde exploitatiebijdrage als genoemd in artikel 4.2 van deze overeenkomst.

4.5 Indien door de gemeente en de ontwikkelaar positief wordt besloten op de haalbaarheid van het deelplan Poortgebouw zal op basis van een te sluiten (anterieure) exploitatieovereenkomst de uiteindelijk te betalen exploitatiebijdrage door de ontwikkelaar verminderd worden met de reeds betaalde bijdrage als genoemd in artikel 4.2 van deze overeenkomst.

4.6 Het voorschot van de exploitatiebijdrage is berekend op grond van de huidige regels omtrent het kostenverhaal in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Indien de regels omtrent de rekenmethodiek in het kader van de Omgevingswet worden aangepast, zal de exploitatiebijdrage aan de hand van deze aangepaste regels worden vastgesteld. De uiteindelijk te betalen exploitatiebijdrage wordt berekend aan de hand van het finale bouwplan en indien aan de orde het inrichtingsplan van de openbare ruimte. In de plankostenscan zoals bedoeld in artikel 4.2 is geen rekening gehouden met kosten voor civiel- en cultuurtechniek (voorbereiding, toezicht etc.) als gevolg van de herinrichting van de openbare ruimte en zullen indien aan de orde separaat via de (anterieure) overeenkomst in rekening worden gebracht.



Artikel 5- Grondposities

De gronden binnen het exploitatiegebied, zijn eigendom van de ontwikkelaar zoals aangegeven op **Bijlage 1**. Op dit moment wordt ervan uitgegaan dat voor de realisatie van het deelplan Poortgebouw geen grondtransactie nodig is tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Artikel 6- Planschade/ nadeelcompensatie

Het totaal van de door de gemeente - in verband met de planologische maatregel (het ruimtelijk besluit) zoals deze naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld - aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening / afdeling 15.1 Omgevingswet komen ten laste van de ontwikkelaar. Indien tussen partijen een opvolgende (anterior) overeenkomst wordt gesloten, zal hiertoe een bepaling in die betreffende overeenkomst worden opgenomen.

Artikel 7- Overlegstructuur / Planning

7.1. Partijen komen overeen elkaar over en weer, gevraagd dan wel ongevraagd, te informeren over het verloop van het proces ter verwezenlijking van de hierboven genoemde doelstelling, alsmede over relevante ontwikkelingen die dit proces mogelijk kunnen beïnvloeden en houden de volgende indicatieve planning in acht:

- Principe verzoek bouwplan voorleggen aan welstand: Q2 2023
- informeren buurt/omwonenden: Q3 2023
- aangaan anterior overeenkomst: Q3/Q4 2023
- verkrijgen Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en deelactiviteit bouwen Q4 2023- Q1 2024
- verkrijgen sloopvergunning : Q3 2023
- start sloop: Q4 2023
- start nieuwbouw: Q1/2 2024
- oplevering bouwplan: ultimo 2025

7.2. Indien positief wordt besloten op de haalbaarheid van het deelplan Poortgebouw zullen partijen voor de verdere uitwerking van het bouwplan een (anterior) exploitatieovereenkomst sluiten om onder andere het gemeentelijke kostenverhaal te verrekenen. De ontwerp-Omgevingsvergunning zal niet eerder ter visie worden gelegd dan nadat een (anterior) exploitatieovereenkomst is getekend.

7.3 De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden. De initiatiefnemer dient zelf een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt op te pakken en af te stemmen met de gemeente. Het communicatietraject zal door de initiatiefnemer uiterlijk worden gestart nadat partijen de anterior overeenkomst getekend hebben en zoveel eerder als nodig en mogelijk.

Artikel 8 – Subsidie

Voor het deelplan Poortgebouw worden de mogelijkheden van een bijdrage uit de Kwaliteit Limburgse Centra



(KLC)-subsidie voor extra verduurzamingsmaatregelen bezien, dit vraagt voor een nadere uitwerking uiterlijk in Q3 2023.

Artikel 9 – herinrichting Terra Cottaplein

Het deelplan Poortgebouw en het deelplan Mammoetflat 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. Partijen zullen hierover in overleg blijven.

Artikel 10- Publiekrechtelijke aspecten

Het in deze overeenkomst bepaalde laat onverlet de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de (bestuursorganen die deel uitmaken van de) gemeente, evenals de in het kader van die positie en bevoegdheden in acht te nemen zorgvuldigheid, waarbij ook de belangen van derden een rol kunnen spelen.

Partijen zijn zich ervan bewust dat onder omstandigheden niet uitgesloten is dat de (zorgvuldige) uitoefening van deze bevoegdheden in de weg kan staan aan onverkorte nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 11- Overdracht rechten en plichten

Overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden is niet toegestaan, behoudens schriftelijke instemming van het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 12- Duur en beëindiging van de overeenkomst

12.1 Deze overeenkomst is van kracht na ondertekening door beide partijen en eindigt van rechtswege indien niet binnen 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst een opvolgende (anterior) exploitatieovereenkomst is getekend voor het deelplan Poortgebouw. Op het moment dat een (anterior) exploitatieovereenkomst is gesloten en aan alle uit hoofde van deze intentieovereenkomst aangegane verplichtingen is voldaan, zal deze intentieovereenkomst van rechtswege eindigen.

12.2 Bij beëindiging van deze overeenkomst zijn partijen niet langer aan elkaar gebonden en heeft geen van de partijen recht op vergoeding van enigerlei schade en kosten met uitzondering van de verschuldigdheid van de door de ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage als genoemd in artikel 4.2 van deze overeenkomst.

Artikel 13- Totstandkoming overeenkomst

Deze overeenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de navolgende cumulatieve eisen, te weten (i) een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het college van burgemeester en wethouders dat expliciet gericht is op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van deze overeenkomst en (ii) ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van deze overeenkomst niet tot stand en/of is de overeenkomst niet door beide partijen ondertekend, dan zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomst of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden. Indien de ontwikkelaar de overeenkomst voorafgaand aan de goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders en de ondertekening door de gemeente eenzijdig heeft getekend, dan geldt die



ondertekening als een onherroepelijk aanbod dat eerst vervalt indien en zodra het door de gemeente door middel van een schriftelijke mededeling wordt verworpen.

Artikel 14 - Geschillen en bevoegde rechter

14.1 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van bepalingen van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.

14.2 Mocht onderling overleg over ontstane geschillen niet tot een oplossing leiden dan worden alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg.

14.3 Deze overeenkomst en eventuele hieruit voortvloeiende overeenkomsten zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

Artikel 15- Bijlagen

Bij deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gevoegd, die onderdeel uitmaken van deze overeenkomst en die bij ondertekening van deze overeenkomst mede door partijen zullen worden geparafeerd:

Bijlage 1: LDC-1048 d.d. 15 augustus 2023

Bijlage 2: voorlopig initiatief Poortgebouw d.d. 12 april 2023

Bijlage 3: voorlopige plankostenscan d.d. 21 augustus 2023

ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND TE MAASTRICHT:

Gemeente Maastricht,

de heer mr. F.G.M.H.J. Weerts

d.d.

Stichting Woonpunt,

de heer W.N. Hazeu

d.d.