



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
Ruimte/Economie
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder Van Grootheest

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Perifere Detailhandelsvestigingen fase 1-verkoop aan Praxis (inclusief verklaring bestendig beleid)

1. Aanleiding.

De aanleiding om deze nota te schrijven is de recent bereikte overeenstemming met Praxis over de verkoop van circa 20.645 m² bouwgrond (zie tekening in bijlage 1) in de 1e fase PDV. Praxis wenst op de gronden een bouw-, tuin- en sfeercentrum te realiseren ter grootte van maximaal 10.500 m² WVO. In deze nota wordt de verkoop aan Praxis nader toegelicht. Tevens is de door Praxis getekende overeenkomst toegevoegd met het verzoek aan uw college in te stemmen met deze verkoop. Zoals hier voren al aangegeven, is een gebruikelijke overeenkomst opgesteld met dien verstande dat er 3 bepalingen zijn opgenomen die specifiek op deze verkoop van toepassing zijn t.w.:

a. *Optimalisering kavel*

Het bouwterrein heeft een minder gebruikelijke vorm en begrenzing zonder rechte lijnen. Praxis wil de kavel optimaliseren en wil het "perceel Mertens", kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie H, nummer 2558 evenals percelen van derden gelegen in de 2^e fase PDV aan de Phoenixweg verwerven. WOM is bereid zich in te spannen om gedurende de duur van deze overeenkomst in samenwerking met Praxis, voor rekening en risico van Praxis, (delen van) percelen van derden aan de Phoenixweg te kopen ten behoeve van een optimalisatie van het bouwterrein. Het betreft de percelen plaatselijk bekend als Phoenixweg 18, 14 en 12 respectievelijk kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie H nummers 1853, 2418 en 2557.

Voor het gebruik van de percelen aan de Phoenixweg ten behoeve van de realisatie van een bouw-, tuin- en sfeercentrum is een planologische wijzigingsprocedure noodzakelijk. Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid om onder de voorwaarden als genoemd in artikel 17.8 van het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' te wijzigen naar 'Detailhandel - PDV'. Aan de bestemmingswijziging van de betreffende percelen die ingevolge artikel 17.8 sub e van het bestemmingsplan volledig bebouwd mogen worden, zal maximaal 1.000 m² WVO ontwikkelrecht gekoppeld worden. Deze maximaal 1.000 m² ontwikkelrecht bouw- tuin- en sfeercentrum worden aan de 1^e fase PDV "onttrokken" en "overgeheveld" naar de 2^e fase PDV. Dit kan op basis van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. Het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. koppelt slechts 20.000 m² WVO bouw- tuin- en sfeercentra aan de 1^e fase PDV met een beperkte "overhevelingsmogelijkheid" naar de 2^e fase PDV (artikel 17.8 sub b). De ontwikkelrechten zijn daarom in het stedenbouwkundig plan min of meer naar evenredigheid over de vierkante-meters bouwgrond verdeeld.



In artikel 8C van de overeenkomst is opgenomen dat een resultaat van de wijzigingsprocedure niet toegezegd kan worden, in verband met de zienswijzen die ingediend kunnen worden en beroep dat kan worden ingesteld. De kosten van de planologische wijziging komen op grond van afdeling 6.4 Wro ten laste van Praxis.

b. Verklaring bestendig beleid

Gezien de omvang van de investeringen en slechte ervaringen elders (gemeente Venlo), heeft Praxis de wens in de verkoopvoorwaarden vast te leggen dat de gemeente gedurende 6 jaar na de voorziene opening in 2016 niet op een andere plek gaat meewerken aan een specifieke PDV ontwikkeling doch alleen inzet op de locatie Belvédère. De verklaring bestendig beleid houdt in dat de gemeente tot 26-6-2022 (het einde van de "levensduur" van het bestemmingsplan Noorderbrug e.o.) geen medewerking verleent aan een planologische wijziging voor de vestiging van een nieuwe bouwmarkt van meer dan 10.000 m² WVO op één locatie buiten de 1^e fase PDV, binnen de gemeentegrenzen. Deze verplichting is geheel in overeenstemming met het vigerend beleid dat door deze bepaling privaatrechtelijk wordt ondersteund/bevestigd. Niet-nakoming van de verklaring bestendig beleid leidt (nadat Praxis de gemeente in gebreke heeft gesteld) tot een schadevergoedingsverplichting van de gemeente aan Praxis. De schadevergoedingsverplichting is een jaarlijks (telkens 365 dagen vanaf de datum van de onvoorwaardelijke ondertekening van deze overeenkomst) afnemende schadevergoedingsverplichting. De schadevergoeding zal in het 1^e jaar 5 miljoen euro, 2^e jaar 4,5 miljoen euro, 3^e jaar 4 miljoen euro, 4^e jaar 3,5 miljoen euro, 5^e jaar 3 miljoen euro, 6^e jaar 2,5 miljoen euro en in het 7^e jaar (eindigend uiterlijk op 26-6-2022) 2 miljoen euro bedragen. Aan vigerende bestemmingen detailhandel wordt uiteraard niets gewijzigd, deze blijven gehandhaafd. Het gaat hier alleen om de situatie waarbij een planologische wijziging aan de orde is van meer dan 10.000 m² WVO voor een bouwmarkt.

Deze verklaring is voor Praxis (en haar aandeelhouder) onlosmakelijk verbonden met deze aankoop. De gemeente zal dus niet kunnen meewerken aan een alternatieve ontwikkeling groter dan 10.000 m² bouwmarkt. Overigens is in dit verband op te merken dat alleen al als gevolg van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking het hoogst twijfelachtig is of er publiekrechtelijk ruimte is te scheppen voor een dergelijke ontwikkeling. Daarbij komt dat de recente POL-discussies uitgaan van een afname van metrages provinciebreed in plaats van een toename en het dus niet te verwachten is dat er planologisch ruimte komt voor een dergelijke ontwikkeling. Al met al is het risico in deze nihil.

c. Grondlevering aan eindbelegger

Tot slot is als bijzondere bepaling in de overeenkomst opgenomen dat Praxis het recht heeft de grondlevering door WOM te laten plaatsvinden aan haar eindbelegger. Dat kan - in afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden 2013 die ook op deze verkoopovereenkomst van toepassing zijn verklaard - plaatsvinden voor of tijdens de opstalrealisatie de grondlevering aan een derde partij (de eindbelegger). Praxis blijft contractspartij van WOM voor de duur van deze overeenkomst en staat jegens WOM in voor juiste en volledige nakoming van deze overeenkomst.

Vanwege het gestelde onder a en b is de gemeente Maastricht partij bij deze overeenkomst. De gemeente moet vanwege de planologische wijzigingsprocedure en de verklaring bestendig beleid de overeenkomst mee ondertekenen.

2. Relatie met bestaand beleid.

Raadsbesluit 31-2011 d.d. 22 februari 2011 (locatiekeuze PDV).
Raadsbesluit 74-2012 d.d. 26 juni 2012 (bestemmingsplan Noorderbrug e.o.).
Collegebesluit 22 oktober 2013 (wijze van uitgifte 1^e fase PDV Belvédère).
Collegebesluit 26 februari 2013 (vaststelling stedenbouwkundige randvoorwaarden).



Raadsbesluit 66-2015 d.d. 9 juni 2015 (Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2015).

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Doel van de ontwikkeling van de 1^e fase PDV is een concentratie van bouw-, tuin- en sfeercentra. Door de verkoop aan Praxis van ruim 10.000 m² WVO wordt aan deze doelstelling voldaan.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.

9. Financiën.

De door Praxis aan WOM te betalen koopsom bedraagt overeenkomstig de taxatie door een onafhankelijk taxateur € 119, - (exclusief btw/kosten koper) per vierkante meter bouwrijpe grond. Er wordt circa 20.645 m² bouwgrond geleverd zodat de verkoopprijs € 2.456.755, - kosten koper bedraagt. Een en ander past binnen de kaders van de door de raad vastgestelde grex 2015 d.d. 9 juni 2015.

10. Voorstel.

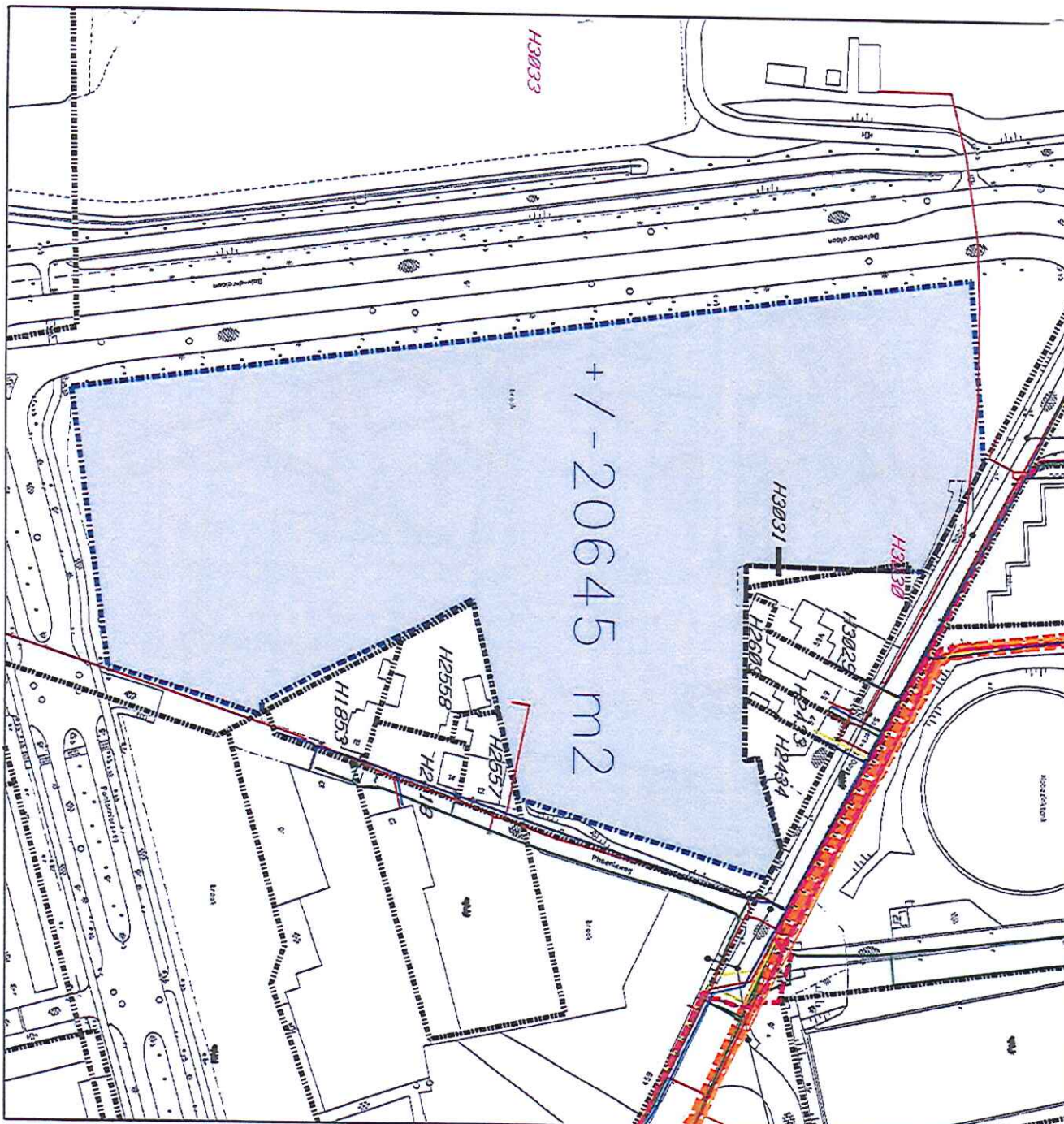
1. In te stemmen met de overeenkomst tussen WOM en Praxis;
2. In te stemmen met medeondertekening door de gemeente Maastricht van de overeenkomst in verband met de verklaring bestendig beleid en het starten van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in verband met de in het bestemmingsplan Noorderbrug e.o. opgenomen wijzigingsbevoegdheid, zodra Praxis het perceel Mertens en/of de percelen van



- derden aan de Phoenixweg in eigendom heeft verkregen (voor zover noodzakelijk wordt de teammanager Ruimte gemandateerd voor ondertekening van de overeenkomst);
3. WOM opdracht te geven om de uitgifte van de gronden in de 1e fase PDV uit te voeren conform het gestelde in deze collegenota, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, waarna de directie van WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

11. Vervolg / Planning.

- | | |
|--|------------------------------|
| - Ondertekening overeenkomst | juni 2015 |
| - Vaststelling overeenkomst college | juni 2015 |
| - Ontwikkeling bouwplan gereed | juni 2015 |
| - Ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning | 1 september 2015 |
| - Verlening omgevingsvergunning naar verwachting | medio oktober 2015 |
| - Juridische levering verkochte | 4 ^e kwartaal 2015 |
| - Start planrealisatie/bouw casco | februari 2015 |
| - Oplevering casco en terreininrichting | 4 ^e kwartaal 2016 |



LEGENDA LEIDINGEN	
-----	WEESLEIDING
———	WARMTE (ESSENT)
———	OVERIG TRANSPORT
———	HS NET (TENNET - TSO - BV)
———	RIOOL VRIJVERVAL
———	RIOOL ONDER DRUK
———	GAS LAGE DRUK (ESSENT,NUTS)
———	GAS HOGE DRUK (ESSENT,NUTS)
———	HOOFDGASTRANSPORTLEIDING
———	DATA
———	WATERLEIDING
———	ELECTRA LAAG SPANNING
———	ELECTRA MIDDEN SPANNING
———	ELECTRA HOOGSPANNING
———	PETRO CHEMIE

Aan de ligging van de leidingen zoals op deze kaart aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend! Voor de meest actuele gegevens, zal men ten alle tijden navraag doen bij de desbetreffende bronbeheerder(s).

Beleid en Ontwikkeling - Vastgoed-Informatie - Gemeente Maastricht

KAD. GEMEENTE : MAASTRICHT		DATUM	PAR.
SECTIE : H 3030 ,H3033 ged		08062015	JC
SCHAAL : 1 : 1500			
<div style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue;"></div> Overdracht WOM aan Praxis +/- 20645 m2			
<input checked="" type="checkbox"/> KLICMELDING UITGEVOERD		<input type="checkbox"/> NEE	
TEK. NR.	LDA-1920	DEFINITIEF	

Bron: Vastgoed-Informatie

Aan dit kaartprodukt kunnen geen rechten worden ontleend.

