



## Samenvatting

Het college gaat akkoord met de verkoop door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) van een bouwka­vel van circa 12.355 vierkante meter gelegen op de hoek van de Pontonniersweg en Belvédère­laan voor € 1.667.925,- aan K&F Ontwik­keling BV. Op de bouwka­vel worden maximaal 7.500 vierkante-meter WVO woonwinkels/woninginrichtingszaken gerealiseerd zodra het bestemmingsplan Retailpark Belvédère in werking is getreden. K&F Ontwik­keling BV zal de woonwinkels/woninginrichtingszaken voor ten minste 10 jaar aan eindgebruikers Leen Bakker alsmede Beter Bed en Beddenreus, Carpetright, Jysk en Kwantum verhuren.

## Beslis­punten

1. Te besluiten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst en daarmee in te stemmen met de verkoop van de bouwka­vel op de hoek van de Pontonniersweg/Belvédère­laan aan K&F Ontwik­keling BV, voor een bedrag van € 1.667.925,- (exclusief btw, kosten koper), ten behoeve van de realisatie en verhuur van maximaal 7.500 vierkante meter WVO woonwinkels/woninginrichtingszaken voor/aan Leen Bakker, Beter Bed en Beddenreus, Carpetright, Jysk en Kwantum door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM);
2. De twee aandeelhouders van WOM te machtigen om via de Algemene vergadering van Aandeelhouders te besluiten tot verkoop van het bouwka­vel, waarna de directie van WOM dit besluit zal uitvoeren.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 13 maart 2018:

Conform.

## **1. Aanleiding**

WOM heeft recentelijk overeenstemming bereikt met K&F Ontwikkeling BV over zowel de invulling als verkoop van het bouwkvavel dat globaal begrensd wordt door de hoek van de Pontonniersweg en Belvédèrelaan, Fort Willemweg en de (eigendommen van) Gamma. Dit bouwkvavel betreft de resterende gronden uit PDV fase 1 en maakt deel uit van het (beoogde) Retailpark Belvédère. Voor de beeldvorming zijn de situatietekening en de overdrachtstekening bijgevoegd.

Qua invulling is voor de bouwkvavel een ontwerp voor één opstal gemaakt waarin 6 woonwinkels/woninginrichtingzaken (Leen Bakker, Beter Bed en Beddenreus, Carpetright, Jysk en Kwantum) gevestigd zullen worden.

K&F Ontwikkeling BV gaat met deze eindgebruikers een huurovereenkomst voor de duur van ten minste 10 jaar aan. De huurovereenkomst gaat in zodra het bouwplan gereed is voor gebruik. Om controle mogelijk te maken dat de genoemde partijen ook daadwerkelijk de eindgebruikers zijn, zendt K&F Ontwikkeling binnen 4 weken na ondertekening door WOM van deze overeenkomst, de getekende huurovereenkomsten waarin vertrouwelijke gegevens en bedragen mogen worden weggelakt aan de WOM. De eindgebruikers, de huurtermijn en de genoemde ontbindende voorwaarde moeten dus in ieder geval duidelijk leesbaar zijn in de huurovereenkomst.

## **2. Context**

De gemeenteraad heeft in juni 2016 (raadsbesluit 60-2016) onder andere besloten om gehoor te geven aan de gevraagde verruiming van de branching voor zowel de resterende gronden in PDV fase 1 langs de Belvédèrelaan als voor PDV fase 2 en hiervoor een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In dit raadsbesluit is ook aangegeven dat er in eerste instantie zaken gedaan wordt met eindgebruikers. Deze eindgebruikers/winkeliers kiezen een ontwikkelaar c.q. belegger om de opstal te realiseren en aan hen te verhuren. Dit biedt hen maximale ondernemingsvrijheid en geeft de gemeente/WOM de garantie dat met daadwerkelijke risicodragers aan tafel gezeten wordt. In de fase waarin we zijn gekomen tot een intentieovereenkomst is gesproken met de daadwerkelijke eindgebruikers. Gedurende deze fase hebben deze eindgebruikers zelf K&F Ontwikkeling BV als ontwikkelaar gekozen en dit aan ons kenbaar gemaakt. Gedurende het traject om te komen tot een koopverkoopovereenkomst hebben de gesprekken enkel nog met deze ontwikkelaar plaatsgevonden, overigens met toestemming van de eindgebruikers.

Eindgebruiker Leen Bakker heeft als voormalig (onder)huurder van een pand de Kastanjelaan een voorkeurspositie bij de toewijzing van een bouwkvavel op de Retaillocatie. In genoemd raadsbesluit is tevens aangegeven "... dat er in dit specifieke geval rekening te houden is met een ondernemer-

eindgebruiker die een voorkeurspositie heeft bij de toewijzing van gronden op de pdv locaties. Deze voorkeurspositie heeft te maken met het feit dat de ondernemer noodgedwongen is moeten vertrekken op de plek waar zijn bedrijf was gevestigd omdat die plek nodig was voor de verlegging van de Noorderbrug. Deze ondernemer is overigens aangesloten bij het initiatief van de combinatie van een aantal eindgebruikers dat zich heeft gemeld voor een plek op de PDV locatie.” Met het aangaan van deze verkoopovereenkomst wordt gestand gedaan aan het gestelde in dat raadsbesluit.

De Gamma heeft als voormalige huurder aan de Kastanjelaan reeds in 2013 gebruik gemaakt van haar voorkeurspositie als eindgebruiker en een nieuwe vestiging aan de Pontonniersweg geopend.

In het raadsbesluit van juni 2017 (51-2017) is aangegeven dat er inmiddels een intentieovereenkomst is getekend met een vijftal potentieel gegadigen voor de resterende gronden PDV fase 1. Het doel van deze overeenkomst was om inzicht te krijgen in de financieel economische haalbaarheid, wenselijkheid en inpasbaarheid van het plan van de eindgebruikers zodat bij een haalbaar plan overgegaan kan worden tot verkoop en daaropvolgend de benodigde planologische wijziging gerealiseerd kan worden. Toen is ook aangegeven dat, afhankelijk van de planning, dit zal plaatsvinden via het (ontwerp)bestemmingsplan Retailpark Belvédère dan wel via een separaat projectafwijkingsbesluit. Met K&F Ontwikkeling BV zijn deze mogelijkheden bekeken en K&F Ontwikkeling BV heeft gekozen om de aanvraag omgevingsvergunning parallel te laten lopen met de procedure van het bestemmingsplan.

Op 20 februari 2018 heeft uw college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan Retailpark Belvédère waarin ook de ontwikkeling van de woonwinkels/woninginrichtingszaken is opgenomen. Op basis van de huidige planning wordt genoemd bestemmingsplan in het vierde kwartaal 2018 door de raad vastgesteld.

### **3. Gewenste situatie**

De bouwkaavel groot 12.355 vierkante meter voor een bedrag van € 1.667.925,- (exclusief btw, kosten koper) aan K&F Ontwikkeling BV te verkopen ten behoeve van de realisatie en verhuur van maximaal 7.500 vierkante meter WVO woonwinkels/ woninginrichtingszaken voor/aan Leen Bakker, Beter Bed en Beddenreus, Carpetright, Jysk en Kwantum. Na vestiging van Gamma en Praxis wordt hiermee verdere invulling gegeven aan een toekomstbestendig Retailpark Belvédère.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Bij de verdere bouwplanontwikkeling zal de aandacht worden gericht op uitvoering van het daklandschap, beheer van regenwater en vergroening en dergelijke.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

De verkoop vindt plaats op basis van een onafhankelijk taxatierapport van Van der Horst Taxateurs te Roermond dat als vertrouwelijke bijlage bij dit collegevoorstel is gevoegd, tegen een marktconforme prijs. De totaalopbrengst die in het raadsbesluit 'Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017' is opgenomen wordt niet gehaald. De minderopbrengst bedraagt € 140.000,-. Dat komt doordat bij exacte terreininmeting dat pas kon plaatsvinden, nadat de werkzaamheden ter plaatse vanwege de Noorderbrug verder gevorderd waren, is gebleken dat er minder m<sup>2</sup> uitgeefbare grond zijn (12.300 m<sup>2</sup> in plaats van ongeveer 12.700 m<sup>2</sup>). En omdat de taxatieprijs per m<sup>2</sup> iets lager is. En dat heeft onder andere te maken met de kwaliteit van de grond. De verkoop en minderopbrengst wordt bij de herijking van de grondexploitatie Belvédère in juni 2018 meegenomen. Voor de PDV-ontwikkeling is in de grex een negatief saldo ingecalculeerd als onderdeel van de onrendabele top. Deze minderopbrengst kan daarin worden meegenomen.

Hoewel de bouwkavel fiscaal bouwrijp is, is er een restverontreiniging in de bodem aanwezig als gevolg van activiteiten uit het verleden waarvoor de veroorzaker niet meer aanspreekbaar was. Daardoor wijkt de bodemkwaliteit af van de gemiddelde kwaliteit elders op de retaillocatie. Deze restverontreiniging is bij de taxatie in acht genomen. Verder is voor wat betreft de meerkosten van transport en storten van grond overeengekomen dat wanneer de gemiddelde kwaliteit de normen overschrijdt die krachtens landelijk bodembeleid worden gesteld aan industriegrond, deze voor rekening van de WOM komen. Ook dat zal worden opgevangen binnen de grex en zal verwerkt worden bij de herijking van de grondexploitatie in juni 2018.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.

## **11. Voorstel**

1. Te besluiten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst en daarmee in te stemmen met de verkoop van het bouwkevel op de hoek van de Pontonniersweg/Belvédèrelaan aan K&F Ontwikkeling BV, voor een bedrag van € 1.667.925,- (exclusief btw, kosten koper), ten behoeve van de realisatie en verhuur van maximaal 7.500 vierkante meter WVO woonwinkels/ woninginrichtingszaken voor/aan Leen Bakker, Beter Bed en Beddenreus, Carpetright, Jysk en Kwantum door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM);
2. De twee aandeelhouders van WOM te machtigen om via de Algemene vergadering van Aandeelhouders te besluiten tot verkoop van het bouwkevel, waarna de directie van WOM dit besluit zal uitvoeren.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

WOM krijgt opdracht om de uitgifte van het bouwkevel uit te voeren conform het gestelde in dit collegevoorstel, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de Algemene vergadering van Aandeelhouders te besluiten, waarna de directie van de WOM tot uitvoering van dit besluit zal overgaan en de verkoopovereenkomst zal tekenen.

Juridische levering van het Bouwkevel langs de Belvédèrelaan vindt plaats uiterlijk binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning van Koper. Wanneer het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning niet onherroepelijk worden voor 1 november 2019 heeft koper een ontbindingsrecht.