



Samenvatting

Het college heeft ingestemd met de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Maastricht en de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de kosten van de gemeente en eventuele planschade als gevolg van de planologische procedure voor het initiatief van Blanche Dael op het perceel met gebouw gelegen langs de Frontensingel (ook wel bekend als het Brikkegebouw).

Maison Blanche Dael heeft deze locatie gekocht voor de herontwikkeling, realisatie en exploitatie van een koffiebranderij en theepakkerij inclusief kantoorruimte, horeca, detailhandel (verkoop koffie, thee en daaraan gerelateerde producten) en flexibele ruimten voor evenementen zoals workshops, trainingen en proeverijen.

Beslispunten

1. besluiten tot het aangaan van de anterieure overeenkomst;
2. wijzigingen in de anterieure overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed c.q. de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 23 januari 2018:

Conform.



1. Aanleiding

Tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) en Maison Blanche Dael is een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van het perceel met gebouw (ook wel genaamd het Brikkegebouw). Maison Blanche Dael heeft deze locatie gekocht voor de herontwikkeling, realisatie en exploitatie van een koffiebrandery en theepakkerij inclusief kantoorruimte, horeca, detailhandel (verkoop koffie, thee en daaraan gerelateerde producten) en flexibele ruimten voor evenementen zoals workshops, trainingen en proeverijen.

Maison Blanche Dael heeft aan de gemeente Maastricht verzocht een omgevingsvergunning te verlenen zodat ontwikkeling en realisatie van de locatie in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt krachtens artikel 2.1 lid 1 sub c juncto 2.12 lid 1 onderdeel a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Tussen de gemeente en WOM ligt nu ter vaststelling voor de anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten van de gemeente en eventuele planschade als gevolg van de vergunningsprocedure voor het initiatief van Maison Blanche Dael.

2. Context

- Bestemmingsplan Sphinx 2009 vastgesteld op 22 september 2009:
Het initiatief past niet geheel in het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden is een omgevingsvergunning met toepassing van een projectafwijkingbesluit door Maison Blanche Dael aangevraagd.
- Raadsbesluit Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2017 d.d. 27 juni 2017 (51-2017):
De gemeenteraad heeft op basis van dit raadsbesluit reeds kennis genomen van de koopovereenkomst tussen WOM en Maison Blanche Dael.
- Samenwerkingsovereenkomst Belvédère d.d. 21 april 2005:
In deze overeenkomst is ondermeer vastgelegd dat eventuele planschadevergoedingen door de gemeente met betrekking tot het exploitatiegebied Belvédère door WOM vergoed worden.

3. Gewenste situatie

Zie paragraaf 1 en 8 van dit voorstel.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

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

Het initiatief van Maison Blanche Dael betreft een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd moet zijn door middel van een exploitatieplan of anderszins via een anterieure/koop (privaatrechtelijke) overeenkomst. Voor dit initiatief is tussen Maison Blanche Dael en WOM een koopovereenkomst gesloten voor het te verkopen perceel met gebouw (het zogenaamde Brikkegebouw) waarbij geacht wordt dat het gemeentelijke kostenverhaal onderdeel uitmaakt van de koopsom.

Vervolgens wordt tussen WOM en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin is afgesproken dat WOM het gemeentelijke kostenverhaal voor haar rekening neemt. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 40.248,- en is al tussen WOM en de gemeente verrekend.

Het totaal van de door de gemeente aan derden te betalen tegemoetkomingen in planschade is voor rekening van WOM.

Maison Blanche Dael heeft voor eigen rekening en risico een omgevingsvergunning aangevraagd met toepassing van een projectafwijkingsbesluit (met alle daarbij behorende vereiste onderzoeken). Ook zal Maison Blanche Dael het perceel met gebouw voor haar rekening en risico ontwikkelen. De kosten voor de bodem –en asbestonderzoeken en de herinrichting van de openbare ruimte zijn voor rekening van WOM.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.



10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. besluiten tot het aangaan van de anterieure overeenkomst;
2. wijzigingen in de anterieure overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed c.q. de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat het college besloten heeft tot het aangaan van de anterieure overeenkomst zullen WOM en de gemeente deze overeenkomst tekenen.

De omgevingsvergunning met toepassing van het projectafwijkingsbesluit wordt in het eerste kwartaal van 2018 ter visie gelegd.

Collegevoorstel