



Samenvatting

Het college gaat akkoord met het sluiten van een erfpachtovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) en Radium Foam B.V. (Radium Foam) voor een bedrijfskavel op Het Rondeel. Het bedrijf wil de meest zuidelijke kavel op dit bedrijventerrein gebruiken voor haar bedrijfsuitbreiding. Juridische en fysieke levering vindt plaats binnen twee weken nadat de omgevingsvergunning voor het bouwplan aan Radium Foam is verleend. Deze erfpachtuitgifte en bedrijfsuitbreiding past binnen de revitaliseringsopgave van het bedrijventerrein Bosscherveld die deel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling Belvédère.

Beslispunten

1. Instemmen met het aangaan van bijgevoegde overeenkomst waarmee de kavel aan de zuidkant van Het Rondeel door WOM in erfpacht wordt uitgegeven aan Radium Foam B.V.
2. Wijzigingen in de erfpachtovereenkomst op ondergeschikte onderdelen mandateren aan de directeur van de WOM na afstemming met de portefeuillehouder.
3. De twee aandeelhouders van de WOM machtigen om via de AvA te besluiten en de directie van WOM opdracht te geven om tot uitvoering over te gaan.

Besluit Burgemeester en Wethouders 11 juni 2019:

Conform.



1. Aanleiding

De geschiedenis van Radium Foam start in 1932 met de productie en verwerking van latex. In 1970 brandt het fabrieksgebouw aan de zuidkant van Het Rondeel volledig af. Dit fabrieksgebouw was via een luchtbrug verbonden met de bedrijfslocatie aan de Fort Willemweg, waar de fabriek nog steeds is gehuisvest. De afgelopen 5 jaar groeide het aantal werknemers bij Radium Foam met meer dan 20 fte en de omzet en productie met meer dan 15%. Naar verwachting zet deze groei ook de komende jaren door. De fabriek maakt met name matrassen die vanwege specifieke kwaliteit onder andere geschikt zijn voor de gezondheidszorg. Het is topkwaliteit. Vanwege de groei is uitbreiding van magazijn-logistieke centrum nodig. Overwogen is wat daarvoor de beste plek zou zijn. Op basis van een haalbaarheidsstudie concludeert het bedrijf dat de huidige locatie zowel in financieel, technisch als logistiek opzicht de beste keuze is. De verbeterde bereikbaarheid via de nieuwe infrastructuur Noorderbrug heeft daarbij een rol gespeeld. Omdat bedrijfsuitbreiding op de huidige locatie aan de Fort Willemweg niet mogelijk is, wil het bedrijf bouwen op haar voormalige perceel op Het Rondeel, dat thans eigendom is van WOM.

2. Context

Het Rondeel is een kleinschalig bedrijventerrein dat globaal wordt begrensd door de Fort Willemweg, Cabergerweg, Het Rondeel en (het fietspad langs) de Belvédèrelaan. WOM kocht het terrein met het oog op de gebiedsontwikkeling Belvédère. In het oorspronkelijke plan Belvédère waren hier woningen bedoeld. Na de algehele herprogrammering binnen Belvédère werd het perceel ingevolge het bestemmingsplan Bosscherveld Noord, vastgesteld d.d. 18 juni 2013, bestemd voor bedrijven-activiteiten tot en met milieucategorie 3.1. De uitbreiding van het bedrijf Radium Foam richt zich op opslag-, expeditie- en kantoorfuncties (verplaatsing van bestaande kantoren binnen het bedrijf) en al deze functies vallen in milieucategorie 3.1.

In de gebiedsontwikkeling Belvédère maakt het terrein onderdeel uit van de revitaliseringsopgave zoals beschreven in de jaarlijkse raadsstukken 'stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grex'. De uitbreiding van de Radiumfabriek past binnen deze opgave.

Het huidige bouw en de bestaande activiteiten van Radium Foam vallen in de zwaardere milieucategorie 4.1 en die zijn ingevolge het bestemmingsplan Noorderbrug op de huidige plek toegestaan. Juridisch wordt nog bekeken of de uitbreidingsactiviteiten moeten worden aangemerkt als onderdeel van de bestaande activiteiten waardoor deze automatisch het predicaat milieucategorie 4.1 zouden krijgen of dat deze als solitair worden gezien waardoor ze de feitelijke categorie 3.1 krijgen.



In het eerste geval moet een binnenplanse afwijkingsprocedure gevolgd worden voor de uitbreiding. In het laatste geval passen deze activiteiten in het bestemmingsplan. Afhankelijk van het verder uit te werken bouwplan is wellicht ook een afwijkingsprocedure aan de orde vanwege een mogelijke kleine overschrijding van de toegestane bouwhoogte en het bouwen van een funderingsvoet in de groenbestemming. Vandaar de ontbindende voorwaarde in de erfpachtovereenkomst met betrekking tot de omgevingsvergunning.

3. Gewenste situatie

Radium Foam is onderdeel van de Vita Group, wereldleider in latex-technologie. Om de productie te kunnen verhogen, wil men de expeditie, opslag en kantoren verplaatsen en uitbreiden naar de kavel aan de zuidzijde van Het Rondeel. De ruimte die hierdoor vrijkomt op de bedrijfslocatie Fort Willemweg wil men gebruiken voor het verhogen van de blokproductie. De bedrijfsuitbreiding van Radium Foam draagt bij aan de versterking van de economie en werkgelegenheidssituatie van Maastricht. Het Rondeel is voor Radium Foam de beste optie om haar uitbreiding te kunnen realiseren. Andere opties voor het optimaliseren van de bedrijfsvoering zijn door Radium Foam onderzocht maar niet haalbaar gebleken. Aangezien Radium Foam de voorkeur heeft voor erfpacht wil WOM de locatie, de kavel kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie H, nummers 2415 (gedeeltelijk) en 3040 (gedeeltelijk), groot circa 6.979 vierkante meter daarom in erfpacht uitgeven aan Radium Foam.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het verlenen van een erfpachtrecht aan Radium Foam leidt tot een toename van bedrijfsmatige activiteiten op bedrijventerrein Het Rondeel. Het beoordelen van de effecten hiervan op duurzaamheid en gezondheid maakt onderdeel uit van de procedure voor de omgevingsvergunning. In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat Radium Foam de inspanningsverplichting heeft om bij de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan de methodiek van gasloos en/of Nul-op-de-Meter toe te passen. Tevens is Radium Foam voornemens tot het plaatsen van zonnepanelen op de daken van het bedrijfsgebouw gelegen op het bouwterrein.

5. Effect op de openbare ruimte

Radium Foam studeert nog op het definitieve grondplan voor de bouw. Mogelijk is het noodzakelijk om een klein deel van het openbaar groen rond de kavel bij het plan te betrekken vanwege de positionering van een funderingspijler. Radium Foam dient de benodigde afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan zelf te voeren.



6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

De prijs van de kavel bedraagt € 115,00 exclusief btw per m² uitgeefbaar terrein (prijspeil 2019).

Deze prijs is vastgesteld op basis van taxatie. De erfpacht wordt vastgesteld op het gebruikelijke percentage van 4,3 % van de totale grondprijs ad € 802.585,00 exclusief btw. De opbrengsten waren in de grex Belvédère geprognoseerd en worden nu gerealiseerd. Radium Foam verzorgt zelf de noodzakelijke aanvraag voor afwijking (of aanpassing) van het bestemmingplan en draagt hiervoor de kosten.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Het verlenen van een erfpachtrecht aan Radium Foam hoeft niet te worden voorgelegd aan de gemeenteraad omdat hiermee een bedrag is gemoeid van minder dan € 1 mio.

11. Voorstel

1. Instemmen met het aangaan van bijgevoegde overeenkomst waarmee de kavel aan de zuidkant van Het Rondeel door WOM in erfpacht wordt uitgegeven aan Radium Foam B.V.
2. Wijzigingen in de erfpachtovereenkomst op ondergeschikte onderdelen mandateren aan de directeur van de WOM na afstemming met de portefeuillehouder.
3. De twee aandeelhouders van de WOM machtigen om via de AvA te besluiten en de directie van WOM opdracht te geven om tot uitvoering over te gaan.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Radium Foam dient in de tweede helft van dit jaar een complete, ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in. Naar verwachting wordt de omgevingsvergunning in het voorjaar van 2020 onherroepelijk verleend. Twee weken hierna vindt de levering van het terrein aan Radium Foam plaats en kan de bouw starten. De erfpachtovereenkomst wordt nog een laatste keer binnen de holding getoetst. Het kan zijn dat misschien nog een tekstuele aanpassing zal worden gevraagd.



Vandaar het besispunt om mandaat te verlenen om eventuele ondergeschikte wijzigingen na overleg met de portefeuillehouder door te voeren.

Collegevoorstel