



## Samenvatting

Het college gaat akkoord met de verkoop van een bedrijfskavel op Het Rondeel 2 (gedeeltelijk) door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) aan De Keukenstudio BV (De Keukenstudio) voor € 109.020, =. Op de kavel wil het bedrijf vervangende nieuwbouw realiseren voor haar opslag, werkplaats, winkel met showroom en kantoorfunctie. Het bouwplan is mogelijk via een buitenplanse afwijking ("kruimelgevallenregeling") van het bestemmingsplan, waarvoor de koper een vergunning zal aanvragen.

## Beslispunten

1. Het aangaan van verkoopovereenkomst en addendum en daarmee instemmen met de verkoop van de kavel op Het Rondeel 2 (gedeeltelijk) door WOM en wijzigingen in de verkoopovereenkomst en het addendum op ondergeschikte onderdelen mandateren aan de directeur WOM na afstemming met de portefeuillehouder.
2. De aandeelhouders van WOM machtigen om via de Algemene vergadering van Aandeelhouders te besluiten tot verkoop van de kavel, waarna de directeur WOM dit besluit zal uitvoeren.
3. Na verkrijging van de omgevingsvergunning voor de bouw, een bijdrage van € 36.000, = exclusief btw verlenen aan De Keukenstudio voor het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van de kavel.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17 september 2019:

Conform.



## 1. Aanleiding

De Keukenstudio voert haar bedrijfsactiviteiten uit vanaf diverse, verspreid liggende locaties in Maastricht. In 2021 moet het bedrijf een van haar locaties ontruimen vanwege de herontwikkelingsplannen van haar verhuurder. Deze situatie vormde voor De Keukenstudio de aanleiding om op zoek te gaan naar een locatie waarop zij al haar activiteiten kan bundelen. Op basis van een haalbaarheidsonderzoek besluiten De Keukenstudio en WOM thans om een (ver)koopovereenkomst te sluiten voor een kavel op bedrijventerrein Het Rondeel.

## 2. Context

Het Rondeel is een kleinschalig bedrijventerrein dat globaal wordt begrensd door de Fort Willemweg, de 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. De locatie is nu bestemd als bedrijventerrein en maakt onderdeel uit van de revitaliseringsopgave zoals beschreven in de jaarlijkse raadsstukken “stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grex”. Midden op het bedrijventerrein ligt een gemeentelijk milieupark en aan de noordzijde liggen enkele, kleinschalige bedrijven. Op de hoek met de Cabergerweg, ligt een terrein dat kadastraal bekend staat als gemeente Maastricht, sectie L, nummer 2538. Op een deel hiervan wil De Keukenstudio haar nieuwbouw realiseren .

Conform bestemmingsplan Bosscherveld Noord, vastgesteld op 18 juni 2013, zijn opslag, werkplaats en ondergeschikte kantoorfuncties rechtstreeks toegelaten op het bedrijventerrein. Detailhandel is niet toegestaan. Het beleid voor Stedelijke Werklocaties (Visie op Bedrijventerreinen, 2013) maakt het echter mogelijk om voor Het Rondeel ontheffing te verlenen aan detailhandelsbedrijven in grote/grove materialen, specifiek voor toepassing en verwerking aan gebouwen, zoals keukens en badkamers. Via een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan kan De Keukenstudio daarom in aanmerking komen voor vestiging op Het Rondeel.

## 3. Gewenste situatie

De kavel op Het Rondeel omvat circa 1.821 m<sup>2</sup>. Voor haar nieuwbouw wenst De Keukenstudio circa 948 m<sup>2</sup> te verwerven. De resterende kavel bedraagt circa 873 m<sup>2</sup> en is uitgeefbaar aan een ander bedrijf. Het bedrijf wil de nieuwbouw in 2020 realiseren omdat de huur van een van haar locaties medio 2021 wordt beëindigd.

De locatie Het Rondeel betreft een voormalige stortplaats. Onder het oppervlak ligt een tien meter dikke laag van los gepakt stortmateriaal. Hierdoor kan de ondergrond plaatselijk verzakken wanneer de kavel wordt belast, bijvoorbeeld bij het bouwen. De Keukenstudio wil het perceel daarom zo snel



mogelijk voorbelasten zodat de zakkingen al vóór de bouw plaatsvinden. Met het sluiten van de koopovereenkomst geeft WOM toestemming aan De Keukenstudio om de voorbelasting uit te voeren voorafgaand aan de notariële levering. De voorbelasting bestaat uit het aanbrengen van een laag grond. Met het aanbrengen van deze laag wordt de kavel opgehoogd waardoor tevens een bijdrage wordt geleverd aan het in milieu-hygiënische zin geschikt maken van de kavel en wordt de kavel deels geëgaliseerd. Tevens wordt een keermuur aangebracht waardoor het hoogteverschil met het resterende kaveldeel wordt ondervangen.

Met deze aanpak worden in feite activiteiten van de koper gecombineerd met activiteiten van de WOM. Door de werkzaamheden in combinatie uit te voeren kan er een financieel voordeel worden behaald voor de WOM in orde van grootte van € 39.000, =. De WOM had oorspronkelijk een bedrag geraamd van ongeveer € 75.000, = voor haar activiteiten op deze kavel en dat bedrag kan - nu dit werk in combinatie wordt uitgevoerd - worden teruggebracht tot € 36.000, = die de WOM aan koper vergoedt.

Door het perceel ter beschikking te stellen aan De Keukenstudio ten behoeve van het uitvoeren van de voorbelasting, is sprake van een (fiscaal) economische levering. Op moment dat De Keukenstudio met deze werkzaamheden start (het moment van economische levering) stuurt de WOM aan koper een factuur voor de btw, berekend over de koopsom. Conform de koopovereenkomst, zou de juridische (notariële) levering vervolgens plaatsvinden nadat de omgevingsvergunning is verkregen om het bouwplan in afwijking van het bestemmingsplan te realiseren. Na ondertekening van de verkoopovereenkomst heeft De Keukenstudio echter verzocht om, vanwege financiële redenen, de juridische (notariële) levering versneld te laten plaatsvinden. Omdat de procedure voor de omgevingsvergunning nog loopt, zal de notariële levering plaatsvinden met de ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van de omgevingsvergunning. Indien de vergunning binnen één jaar na ondertekening van de verkoopovereenkomst niet wordt verkregen, kunnen partijen zich beroepen op de ontbindende voorwaarde en zal de kavel worden terug geleverd aan de WOM. De levering vindt dan plaats tegen terugbetaling door de WOM van de door koper betaalde koopsom, verminderd met de notariële en kadastrale kosten inzake de teruglevering en de kosten van doorhaling van de ingeschreven hypotheek en beslagen. Als de WOM dit verzoekt, haalt De Keukenstudio tevens de aangevoerde grond of bouwstoffen en keermuren weg. Een en ander zoals vastgelegd in het addendum behorende tot de verkoopovereenkomst.

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

Bij het sluiten van de verkoopovereenkomst verplicht De Keukenstudio zich om bij de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan, de methodiek van gasloos en/of Nul-op-de-Meter toe te passen. Het bedrijf gaat hiervoor gebruik maken van een pelletkachel, zonnepanelen en hoogwaardige isolatie.



**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 prijs van de kavel bedraagt € 115,00 exclusief btw per m2 uitgeefbaar terrein (prijspeil 2019). Deze prijs is vastgesteld op basis van taxatie. Alle kosten (waaronder ook de notariële en kadastrale kosten) en belastingen ter zake van de levering en de verkrijging zijn voor rekening van koper. Het verkochte wordt geleverd in fiscaal bouwrijpe staat: op moment van levering, kwalificeert het verkochte als bouwterrein. Verkoopprijs en bijdrage van € 36.000, = passen binnen de kaders van de vastgestelde grex (raadsbesluit "Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2019" d.d. 25 juni 2019). Het financieel voordeel komt ten goede van de grex.

**9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

**10. Participatie tot heden**

Tot op heden zijn de raad en (extern) belanghebbenden niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.

**11. Voorstel**

1. Het aangaan van verkoopovereenkomst en addendum en daarmee instemmen met de verkoop van de kavel op Het Rondeel 2 (gedeeltelijk) door WOM en wijzigingen in de verkoopovereenkomst en het addendum op ondergeschikte onderdelen mandateren aan de directeur WOM na afstemming met de portefeuillehouder.
2. De aandeelhouders van WOM machtigen om via de Algemene vergadering van Aandeelhouders te besluiten tot verkoop van de kavel, waarna de directeur WOM dit besluit zal uitvoeren.



3. Na verkrijging van een omgevingsvergunning voor de bouw, een bijdrage van € 36.000, = exclusief btw verlenen aan De Keukenstudio voor het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van de kavel.

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

Ten behoeve van de uitvoering van de overeenkomst, vindt op regelmatige basis overleg plaats met De Keukenstudio. De indicatieve planning is als volgt:

- Aanvraag omgevingsvergunning(en) door koper: Q3 2019
- Start voorbelasten grond door koper: Q3 2019
- Notariële levering aan koper: Q4 2019
- Verkrijgen omgevingsvergunning: Q4 2019 – Q1 2020 (behoudens bezwaren)
- Start bouwwerkzaamheden door koper: Q1- Q2 2020
- Oplevering van het bouwplan: Q3 – Q4 2020