



Samenvatting

Het college gaat akkoord met het sluiten van een intentieovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) en groothandel Hermes GP. Hiermee reserveert WOM een kavel aan de noordkant van bedrijventerrein Het Rondeel gedurende zes maanden voor dit bedrijf. Tijdens de intentiefase onderzoeken partijen de vestiging van Hermes GP op deze kavel. Bij gebleken haalbaarheid van het plan sluiten partijen een koopovereenkomst.

Beslispunten

1. Het aangaan van intentieovereenkomst waarmee de kavel Het Rondeel 2B gedurende zes maanden gereserveerd blijft voor Hermes GP;
2. Het eventueel aanbrengen van wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de directeur van Belvédère WOM B.V. na overleg met de portefeuillehouder;
3. De aandeelhouders van Belvédère WOM B.V. te machtigen om via de AvA te besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst, waarna de directie van Belvédère WOM B.V. deze overeenkomst zal tekenen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 28 september 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Hermes GP betreft een groothandel (import en export) in verbruiksgoederen zoals Griekse wijnen, bieren, olijfolie, water en olijven. Het bedrijf zoekt een bedrijfskavel voor het bouwen van een opslagloods en een afhaalbalie voor producten die via internet zijn besteld. Bij voorkeur wenst de initiatiefnemer op de nieuwe locatie ook twee á drie keer per jaar een besloten wijnproeverij te organiseren voor haar afnemers (voornamelijk horecabedrijven).

Het bedrijf wil zich graag vestigen op Het Rondeel 2B, naast de nieuwbouw van De Keukenstudio (Het Rondeel 2A). Om de haalbaarheid van dit plan te onderzoeken, sluiten Hermes GP en WOM een intentieovereenkomst.

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 aan de Cabergerweg opende dit jaar de nieuwe werkplaats en showroom van De Keukenstudio. Op het hiernaast liggende kavel (Het Rondeel 2B) wil Hermes GP haar bedrijf vestigen.

Conform het bestemmingsplan Bosscherveld Noord, vastgesteld op 18 juni 2013, zijn opslag en ondergeschikte kantoorfuncties op bedrijventerrein Het Rondeel rechtstreeks mogelijk. Het inrichten van een kleine balie voor het afhalen van bestellingen via internet kan middels de vergunning worden vastgelegd. Het houden van proeverijen valt onder detailhandel en is in principe niet mogelijk. Proeverijen voor zakenpartners zijn echter wel (beperkt) toegestaan. Het is hierbij belangrijk om een winkeluitstraling of horeca-uitstraling te voorkomen. Tijdens de initiële fase zal verder uitgekristalliseerd worden wat bestemmingsplanmatig precies wel en niet kan in relatie tot de wensen van deze ondernemer.

3. Gewenste situatie

Het bedrijf Hermes GP is gevestigd in Borgharen op het woonadres van de eigenaar. De opslagmogelijkheden aan huis zijn beperkt en het bedrijf is toe aan uitbreiding. De voorkeur gaat uit naar de koop van een bedrijfskavel van 800 - 1.000 m² en realisatie van een eigen opslagloods.



De kavel Het Rondeel 2B (Gemeente Maastricht, sectie L, nummer 4707) omvat circa 882 m² en voldoet aan de wensen van de initiatiefnemer. De kavel staat al een aantal jaren te koop aangeboden.

Tussen Het Rondeel 2B en de omliggende percelen zit nu al een hoogteverschil. De achterliggende kavel ligt circa 0,5 m lager dan Het Rondeel 2B. Indien wordt besloten om de huidige kavel op te hogen — hetgeen financieel voordelig is want dan hoeft er voor de fundering niet in verontreinigde grond te worden gegraven (de ondergrond is namelijk een voormalige stortplaats) — dan wordt het maaiveld van het Rondeel 2B nog hoger ten opzichte van belendende percelen.

Het haalbaarheidsonderzoek dient uit te wijzen hoe deze hoogteverschillen het beste opgevangen kunnen worden. Op basis van dit onderzoek en het bouwplan van de initiatiefnemer maken partijen nadere afspraken over oplossingen, verdeling van kosten, opdrachtgeverschap en dergelijke.

Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomst. Richting initiatiefnemer zullen heldere afspraken worden gemaakt ter voorkoming dat achteraf discussies ontstaan bij onverwachte tegenvallers of onvoorziene omstandigheden rondom de bodem.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Er is hier sprake van een duurzame aanpak. Een voormalige stortplaats blijft niet braak liggen maar wordt op een duurzame manier heringericht en krijgt voor de komende tientallen jaren weer een nieuwe functie. Een goed voorbeeld van efficiënt ruimtegebruik. Bij de nieuwe bebouwing wordt ook maximaal ingespeeld op hoe om te gaan met de bodemkwaliteit.

Voor het bouwplan zelf gelden uiteraard de gebruikelijke duurzaamheidsafspraken waarover in de koopovereenkomst — als het daartoe komt — concrete afspraken worden gemaakt.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.



8. Financiën

De prijs van de kavel bedraagt € 117,00 exclusief btw per m² uitgeefbaar terrein (grex prijspeil 2021). De kosten voor het bouwrijp maken (i.c. het ondervangen van hoogteverschillen) worden onderzocht in het haalbaarheidsonderzoek (zie ook paragraaf 3). Zoals aangegeven zal de vraag wie welke kosten voor zijn rekening zal nemen (koper of verkoper) en in hoeverre een en ander is te combineren met het bouwplan (hetgeen voor de WOM wellicht financieel gunstig kan uitpakken) onderdeel zijn van het onderzoek in de initiële fase.

In de grex 2021 is in ieder geval een voorziening opgenomen ingeval (een deel van) de kosten voor rekening van de verkoper komt.

Zowel de verkoopopbrengsten als kosten voor het bouwrijp maken zijn voorzien binnen de kaders van de vastgestelde grex (raadsbesluit 'stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grex 2021' d.d. 22 juni 2021).

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 intentieovereenkomst waarmee de kavel Het Rondeel 2B gedurende zes maanden gereserveerd blijft voor Hermes GP;
2. Het eventueel aanbrengen van wijzigingen in de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de directeur van Belvédère WOM B.V. na overleg met de portefeuillehouder;
3. De aandeelhouders van Belvédère WOM B.V. te machtigen om via de AvA te besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst, waarna de directie van Belvédère WOM B.V. deze overeenkomst zal tekenen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Bij een positief besluit over de haalbaarheid van het initiatief van Hermes GP ondertekent het bedrijf een koopovereenkomst met de WOM. Deze overeenkomst wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W en de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) WOM. Nadat de



initiatiefnemer de omgevingsvergunning voor de realisatie van haar bouwplan heeft verkregen, vindt de levering van de grond plaats bij de notaris. Vervolgens kan de bouw starten.
Bij een negatief besluit over de haalbaarheid ondervindt het plan geen doorgang.

Collegevoorstel