



Samenvatting

Het college gaat akkoord met het sluiten van een intentieovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (Belvédère WOM) en Uiterwijk Beheer B.V., gelieerd aan de bouwonderneming Uiterwijk Bouw en Techniek B.V. Hiermee reserveert Belvédère WOM een kavel aan de noordkant van bedrijventerrein Het Rondeel gedurende zes maanden voor deze onderneming. Tijdens de intentiefase onderzoeken partijen de vestiging van het bedrijf op deze kavel. Bij gebleken haalbaarheid van het plan sluiten partijen een koopovereenkomst.

Beslispunten

1. Instemmen met intentieovereenkomst waarmee de kavel op Het Rondeel gedurende zes maanden gereserveerd blijft voor Uiterwijk Beheer B.V.;
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. 19 september 2023

Conform



1. Aanleiding

Belvédère WOM is eigenaar van een (bedrijfs)kavel gelegen aan Het Rondeel. De kavel is kadastraal bekend als Gemeente Maastricht, sectie L, nummer 4707 (hierna te noemen 'de kavel'). De kavel is door Belvédère WOM openbaar te koop aangeboden. Uiterwijk Beheer B.V, gelieerd aan de bouwonderneming Uiterwijk Bouw en Techniek B.V. en hierna ook initiatiefnemer genoemd, is geselecteerd als gegadigde. De onderneming is actief in de branche algemene burgerlijke en utiliteitsbouw. Zij zoekt een locatie voor het bouwen van een loods met kantoor en wil zich graag vestigen op Het Rondeel. Om de haalbaarheid van haar plan te onderzoeken, sluiten de initiatiefnemer en Belvédère 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. Belvédère 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 Belvedère 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 ligt de werkplaats en showroom van De Keukenstudio. Op de hiernaast liggende kavel wil de initiatiefnemer haar bedrijf vestigen. Conform het bestemmingsplan Bosscherveld Noord, vastgesteld op 18 juni 2013, is de vestiging van de bouwonderneming met ondergeschikte kantoorfunctie op bedrijventerrein Het Rondeel rechtstreeks mogelijk.

Eerder, in 2021, sloot het college voor deze kavel een intentieovereenkomst met een andere initiatiefnemer maar dit bedrijf kwam niet tot een financieel haalbare businesscase. Conform Arrest Didam is de bedrijfskavel vervolgens openbaar te koop aangeboden via de gemeentelijke website en www.belvedere-maastricht.nl. In die publicatie is aangegeven dat selectie van een gegadigde plaatsvindt op basis van het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. De huidige initiatiefnemer (c.q. Uiterwijk Beheer B.V) reageerde als eerste op de publicatie en is zodoende geselecteerd als gegadigde voor de kavel. Indien onderhavige intentieovereenkomst niet wordt opgevolgd door een koopovereenkomst met de initiatiefnemer dan kan de gemeente naar aanleiding van de publicatie in gesprek met (indien aan de orde) de tweede partij die zich meldt/ heeft gemeld.



3. Gewenste situatie

De initiatiefnemer huurt momenteel een ruimte in een loods van Belvédère WOM in Bosscherveld. Het bedrijf zoekt een locatie voor het bouwen van een loods met kantoor en wil zich graag vestigen op Het Rondeel naast De Keukenstudio. De kavel omvat circa 880 m² en voldoet aan de wensen van de initiatiefnemer. Om de haalbaarheid van haar plan te onderzoeken, sluiten de initiatiefnemer en Belvédère WOM nu een intentieovereenkomst.

Tussen de kavel en omliggende percelen zit een hoogteverschil: zo ligt het achterliggend perceel circa 0,5 m lager dan het plangebied. Het hoogteverschil ten opzichte van de buurpercelen dient te worden ondervangen door het plaatsen van een grond-kerende constructie. De hiervoor te nemen maatregelen worden binnen het haalbaarheidsonderzoek onderzocht. Hierbij zal ook worden gekeken in hoeverre de grond-kerende constructie is te combineren met het bouwplan. Indien partijen positief besluiten op de haalbaarheid, dan zullen zij, op basis van het door de koper nader uit te werken bouwplan, nadere afspraken maken over het opdrachtgeverschap, de onderlinge kostenverdeling en de exacte werkzaamheden inzake het ondervangen van het hoogteverschil. Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De uitgifte als bedrijfslocatie past in een duurzame aanpak. Een voormalige stortplaats blijft niet braak liggen maar wordt op een duurzame manier heringericht en krijgt voor de komende tientallen jaren een nieuwe functie een goed voorbeeld van efficiënt ruimtegebruik. Voor het bouwplan zelf gelden 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 € 119,00 exclusief btw per m² uitgeefbaar terrein (prijspeil



2023). In de grex 2023 is een voorziening opgenomen ingeval (een deel van) de kosten voor het realiseren van een grond-kerende constructie voor rekening van Belvédère WOM komt (zie paragraaf 3). 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 grondexploitatie 2023” d.d. 27 juni 2023, registratienummer 2023.02419).

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. Instemmen met intentieovereenkomst waarmee de kavel op Het Rondeel gedurende zes maanden gereserveerd blijft voor Uiterwijk Beheer B.V.;
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 zullen partijen afspraken maken over de verkoop van de kavel middels het aangaan van een koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het college van B&W en ter besluitvorming aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V..

Bij een negatief besluit over de haalbaarheid ondervindt het initiatief geen doorgang.