



Samenvatting

Het college gaat akkoord met de verkoop van een bedrijfskavel op Het Rondeel (toekomstig huisnummer 2B) door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM) aan aannemersbedrijf Uiterwijk Beheer BV voor € 108.240, =. Op de kavel wil het bedrijf nieuwbouw realiseren voor haar bedrijfsloods en kantoorfunctie. Het bouwplan is mogelijk via een binnenplanse en buitenplanse afwijking (“kruimelgevallenregeling”) van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de bouw is verleend op 2 mei 2024.

Beslispunten

1. Instemmen met verkoopovereenkomst en daarmee instemmen met de verkoop van de kavel op Het Rondeel (toekomstig huisnummer 2B) door Belvédère WOM B.V.;
2. Het eventueel aanbrengen van wijzigingen in de verkoopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen mandateren aan de directeur Belvédère WOM;
3. De aandeelhouders van Belvédère WOM B.V. te machtigen om via de Algemene vergadering van Aandeelhouders te besluiten tot verkoop van de kavel, waarna de directeur Belvédère WOM dit besluit zal uitvoeren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 1 juli 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Belvédère WOM (hierna: de WOM) is eigenaar van een (bedrijfs)kavel gelegen aan Het Rondeel op bedrijventerrein Het Rondeel. De kavel is kadastraal bekend als Gemeente Maastricht, sectie L, nummer 4707 (hierna te noemen 'de kavel') en ligt naast het bedrijf "De Keukenstudio en Bad". Deze kavel is door de WOM openbaar te koop aangeboden, met als selectiemethode 'wie het eerst komt, die het eerst maalt. Uiterwijk Beheer B.V. meldde zich daarop als eerste belangstellende.

Het bedrijf huurt op dit moment opslagruimte in een loods van de WOM aan Het Rondeel 3 en heeft behoefte aan een eigen kavel om hierop een bedrijfsloods met meer opslagcapaciteit te realiseren.

Op 6 oktober 2023 sloten de WOM en Uiterwijk Beheer B.V. een intentieovereenkomst om de haalbaarheid te onderzoeken van de mogelijke verkoop voor realisatie en exploitatie van de bedrijfskavel op Het Rondeel. Nu het initiatief van Uiterwijk Beheer B.V. haalbaar is gebleken, wensen partijen een koopovereenkomst te sluiten.

De verkoop is in overeenstemming met het Arrest van Didam en de Grondprijzennota 2020. Hierin staat dat de gemeente bij de uitgifte van bedrijfskavels uitgaat van vastgestelde grondprijzen die zijn gebaseerd op de comparatieve methode. Voor Het Rondeel zijn deze grondprijzen opgenomen in de Grex Belvédère. Een biedingsprocedure is daarom niet van toepassing.

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. De 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. Direct naast het bedrijf "De Keukenstudio en Bad", ligt een terrein dat kadastraal bekend staat als gemeente Maastricht, sectie L, nummer 4707. Op deze kavel wil Uiterwijk Beheer BV nieuwbouw realiseren.

3. Gewenste situatie

De kavel op Het Rondeel is 880 m² groot. Conform het tijdelijke omgevingsplan Maastricht, voormalig bestemmingsplan Bosscherveld Noord, vastgesteld op 18 juni 2013, zijn opslag en ondergeschikte kantoorfuncties rechtstreeks toegelaten op het bedrijventerrein.



Het bouwplan van Uiterwijk Beheer B.V. overschrijdt gedeeltelijk de in het bestemmingsplan/ Omgevingsplan aangegeven perceelsrooilijnen. Dit is nodig om op de kavel een loods van de gewenste omvang te kunnen realiseren en stuit in stedenbouwkundig opzicht niet op bezwaren. De bedrijfsloods wordt gebouwd op de zijdelingse erfgrens terwijl het bestemmingsplan aangeeft dat een afstand van minimaal 3 meter tot aan deze grens moet worden aangehouden. Hiervoor is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (kruimelgevallenregeling) noodzakelijk. De (voor)gevelrooilijn ligt op minder dan 10 meter van de bestemming verkeer: hiervoor is een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig. Het maximale bebouwingspercentage van 80 % wordt niet overschreden. De omgevingsvergunning voor het bouwplan is verleend op 2 mei 2024.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het bouwplan van Uiterwijk Beheer BV voldoet aan de eisen rond duurzaamheid in het Bouwbesluit. De methodiek van gasloos en/of Nul-op-de-Meter is bij de functie 'lichte industrie' niet vereist. De bedrijfsloods wordt niet verwarmd.

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 € 123,00 exclusief btw per m2 uitgeefbaar terrein (prijspeil 2024). 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. De verkoopprijs past binnen de kaders van het vastgestelde raadsbesluit d.d. 23 mei 2023, no. 2023.02419 ([Bijlage 1 - Raadsvoorstel 41-2023 - Stand van zaken programma Belvédère inclusief actualisatie grondexploitatie 2023.pdf \(maastrichtbeleid.nl\)](#)).

Voorts is Uiterwijk Beheer B.V. conform de eerder gesloten intentieovereenkomst een



optievergoeding verschuldigd van € 1.163,58 excl. BTW, daar deze intentieovereenkomst (met een oorspronkelijke looptijd van 6 maanden) met een termijn van drie maanden is verlengd. Het financieel voordeel komt ten goede van de grondexploitatie.

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 verkoopovereenkomst en daarmee instemmen met de verkoop van de kavel op Het Rondeel (toekomstig huisnummer 2B) door Belvédère WOM B.V.;
2. Het eventueel aanbrengen van wijzigingen in de verkoopovereenkomst op ondergeschikte onderdelen mandateren aan de directeur Belvédère WOM;
3. De aandeelhouders van Belvédère WOM B.V. machtigen om via de Algemene vergadering van Aandeelhouders te besluiten tot verkoop van de kavel, waarna de directeur WOM dit besluit zal uitvoeren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De omgevingsvergunning voor de bouw is op 2 mei 2024 verleend. De notariële levering aan koper zal binnen 8 weken na het sluiten van de verkoopovereenkomst plaatsvinden. De oplevering van het bouwplan wordt verwacht in 2025.