



### **Samenvatting**

Het college gaat akkoord met het sluiten van een intentieovereenkomst tussen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (Belvédère WOM) en Du Château Parket BV. Hiermee reserveert Belvédère WOM een kavel aan de zuidkant van bedrijventerrein Het Rondeel gedurende zes maanden (tot 31-12-2026) 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 koop- of erfpachtovereenkomst.

### **1. Beslispunten**

Het college besluit:

1. De intentieovereenkomst te sluiten met Du Château Parket B.V., waarmee de kavel op Het Rondeel gedurende zes maanden voor dit bedrijf blijft gereserveerd;
2. De aandeelhouders van Belvédère WOM B.V. te machtigen om via de AvA te besluiten tot het aangaan van de intentieovereenkomst, waarna de directeur van Belvédère WOM B.V. deze overeenkomst zal tekenen.

### **Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2026:**

Conform.

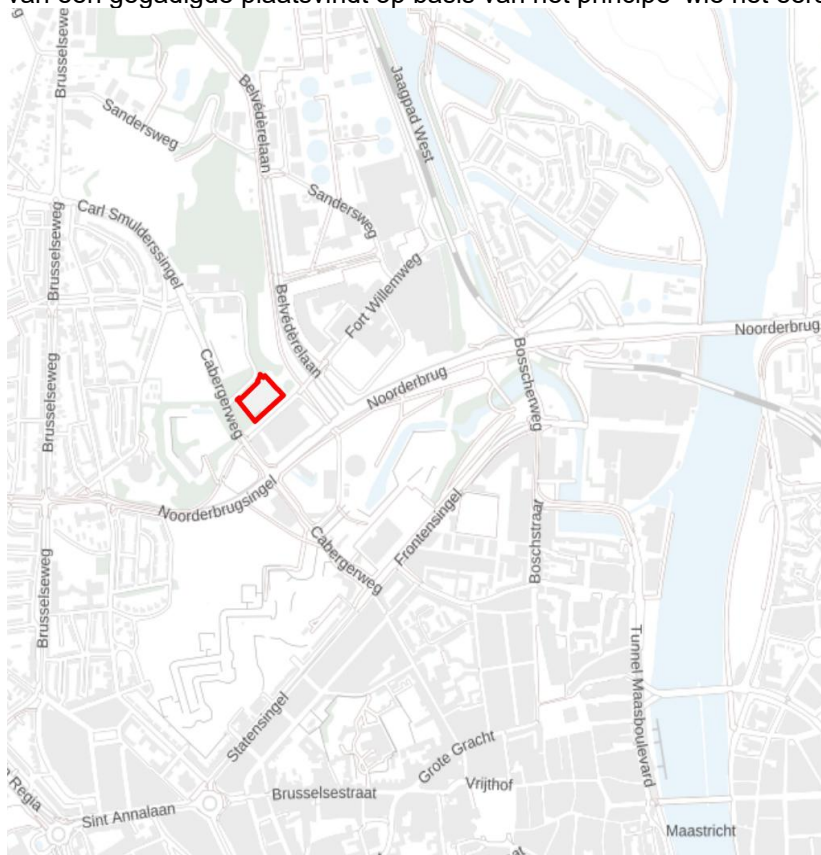


## 2. Aanleiding

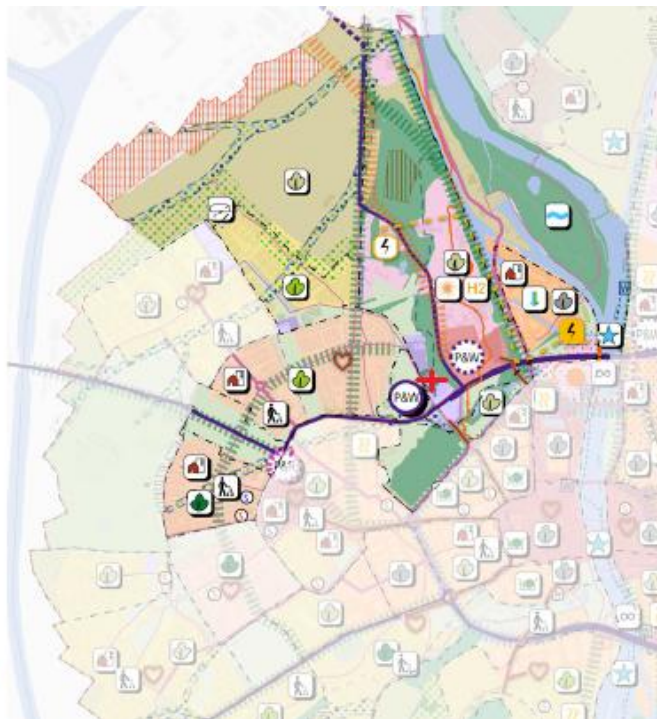
Belvédère WOM is eigenaar van de (bedrijfs)kavel aan Het Rondeel 19. De kavel is kadastraal bekend als Gemeente Maastricht, sectie H, nummer 3128 (hierna te noemen 'de kavel').

Het Rondeel 19 heeft in het Omgevingsplan de toegedeelde functie bedrijventerrein en maakt onderdeel uit van de revitaliseringsopgave zoals beschreven in de jaarlijkse raadsstukken 'stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grex'. De kavel aan Het Rondeel 19 ligt al meer dan 10 jaar braak. In 2019 sloot Belvédère WOM voor deze kavel een erfpachtovereenkomst met een ander bedrijf maar dit leidde uiteindelijk niet tot een haalbaar bouwplan. De erfpachtovereenkomst met dit bedrijf werd in juni 2025 ontbonden.

De kavel is door Belvédère WOM vervolgens vanaf 28 oktober 2025 openbaar te koop aangeboden door middel van een openbare publicatie op de website van WOM en de gemeentelijke website (zie <https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Beleidsinformatie/2025/Vastgoed/2025-10-28%20-%20Te%20koop%20-%20Het%20Rondeel%2019.pdf>). In de publicatie is aangegeven dat selectie van een gegadigde plaatsvindt op basis van het principe 'wie het eerst komt, die het eerst maalt'.



Verbeelding: ■ : de ligging van de bedrijfskavel Het Rondeel 19 in Maastricht.



Figuur 41: Stadsdeel-  
kaart Noord-West

*Verbeelding: X : de ligging van de bedrijfskavel gelegen op een Stedelijke Werklocatie conform Omgevingsvisie*

Du Château Parket B.V., was de eerste met een geldige inschrijving. De onderneming exploiteert een interieurbouw-, meubelmakers-, vloerenleggers- en parketbedrijf en wenst uit te breiden. Het bedrijf wil de huur van haar opslagloods elders opzeggen en de werkzaamheden centreren binnen de gemeente Maastricht. Verder zoekt het bedrijf een locatie voor het realiseren van een werkplaats en wil het zich graag vestigen op Het Rondeel. Om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken, sluiten Belvédère WOM en Du Château Parket B.V. een intentieovereenkomst.

Namens Du Château Parket B.V. is de intentieovereenkomst op 7 juli 2026 ondertekend. Vóór 31 december 2026 wordt een besluit genomen over de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het plan, inclusief het sluiten van een koop- of erfpachtovereenkomst. Voor het bepalen van deze termijn is er voor gekozen om het zomerreces “mee te tellen” als onderzoeksperiode omdat anders voor de 2<sup>e</sup> gegadigde onevenredig lang onduidelijkheid zou ontstaan over wel, of geen afname van de kavel door de 1<sup>e</sup> gegadigde. Indien onderhavige intentieovereenkomst niet wordt opgevolgd door een koop- of erfpachtovereenkomst met Du Château Parket B.V., wordt namelijk de partij die als tweede een geldige inschrijving heeft gedaan, in de gelegenheid gesteld om een intentieovereenkomst met Belvédère WOM te sluiten (en na deze, de partij die als derde een geldige inschrijving heeft gedaan, et cetera).



In de koop- of erfpachtovereenkomst zullen in ieder geval de bepalingen zoals genoemd in artikel 4 van de intentieovereenkomst worden opgenomen: onder bepaalde voorwaarden en het betalen van een vergoeding (beschreven in artikel 5 van de intentieovereenkomst) is een verlenging van de intentieovereenkomst mogelijk.

### 3. Beoogd effect

Het sluiten van een intentieovereenkomst met Du Château Parket B.V., met als doel te komen tot een verkoop of uitgifte in erfpacht van Het Rondeel 19.

#### Global Goals (SDG's)



Dit project heeft een relatie met SDG  
“Goede banen en economische groei”

### 4. Argumenten

#### 1.1 De kavel op Het Rondeel 19 wordt gedurende zes maanden gereserveerd voor het bedrijf Du Château Parket B.V.

Een termijn van 6 maanden is voor een initiatiefnemer doorgaans voldoende om te kunnen aantonen dat diens bouwplan financieel en ruimtelijk haalbaar is. Indien na ommekomst van de termijn (op 31 december 2026) nog geen sprake is van een complete en ontvankelijke aanvraag van een omgevingsvergunning maar het principeverzoek wordt na beoordeling door de gemeente Maastricht wel als “kansrijk” aangemerkt, dan kan de intentieovereenkomst eenmalig met 6 maanden worden verlengd. “Kansrijk” wil in dit geval zeggen dat het vrijwel zeker is, dat de omgevingsvergunning zal worden verleend nadat de complete en ontvankelijke aanvraag is ingediend.



*2.1 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.*

De gemeente is vrijwel volledig eigenaar van de Belvédère WOM en dient via haar aandeelhouderschap in te stemmen met het aangaan van de intentieovereenkomst met het oog op het aangaan van de beoogde vastgoedtransactie. Na instemming van de aandeelhouders, kan de directie van de Belvédère WOM de intentieovereenkomst ondertekenen.

## **5. Kanttekeningen of risico's**

Ten aanzien van dit collegevoorstel zijn geen kanttekeningen, risico's of relevante alternatieven aan de orde die kunnen leiden tot een andere afweging dan de huidige.

## **6. Financiële gevolgen**

De prijs van de kavel bedraagt € 125,00 exclusief btw per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein (prijspeil 2026), conform de door de gemeenteraad op 16 juni 2026 vastgestelde grondexploitatie Belvédère 2026 (volgnummer 44-2026).

In geval sprake is van verlenging van de intentieovereenkomst, dan dient de initiatiefnemer een optievergoeding te betalen voor het langer reserveren van de kavel, een en ander zoals bedoeld in het protocol optievergoeding <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696753>.

## **7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie**

De intentieovereenkomst wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.. Uiterlijk op 31 december 2026 loopt de intentieovereenkomst af. Bij een positief besluit over de haalbaarheid van het initiatief wordt een koop- of erfpachtovereenkomst gesloten. In de koop- of erfpachtovereenkomst worden afspraken gemaakt over de planning voor het indienen van een ontvankelijke Omgevingsvergunning en de verwachte bouwtijd tot aan ingebruikneming van de nieuwbouw door Du Château parket B.V. Bij een negatief besluit over de haalbaarheid ondervindt het initiatief geen doorgang. Bij een eventuele verlenging van de termijn na 31 december, loopt de (verlengde) intentieovereenkomst uiterlijk tot medio 2027.



## **8. Communicatie**

Na ondertekening door beide partijen wordt het collegevoorstel op de Openbare Besluitenlijst geplaatst. Binnen de kaders van de te volgen procedures, is overige communicatie met de raad niet aan de orde.