



Samenvatting

Twee bedrijfsterreinen aan de insteekhaven in de Beatrixhaven hebben nieuwe eigenaren die de kades intensiever willen gebruiken. Op locaties waar voorheen geen schepen aanlegden, zijn destijds door de gemeente lage kades aangebracht om oeverafkalving te voorkomen. Eén bedrijf heeft deze lage kade inmiddels vervangen door een hoge kade met aanmeervoorzieningen; het andere bedrijf wil een vergelijkbare kade realiseren om vervoer over water mogelijk te maken. Beide bedrijven willen de grond, kades en damwand kopen of in erfpacht verkrijgen. Voor de gemeente biedt dit voordelen: stimulering van transport over water en het vervallen van het kostbare beheer van lage kades. Hoewel eerder was bepaald dat kades alleen in erfpacht mochten worden uitgegeven, zijn in 2014 en 2015 al uitzonderingen gemaakt. Daarom wordt voorgesteld om ook voor deze twee verzoeken verkoop of erfpacht mogelijk te maken en dit principe voortaan structureel toe te passen.

1. Beslispunten

1. De verkoop of uitgifte in erfpacht van kades in de gemeentelijke insteekhaven van de Beatrixhaven mogelijk te maken.
2. Op korte termijn de kades, oevers en damwanden behorende bij de percelen Klipperweg 2 - 10 en Klipperweg 14 te verkopen of in erfpacht uit te geven.

Besluit Burgemeester en wethouders 7 juli 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Binnen de Beatrixhaven zijn er recentelijk twee bedrijfsterreinen aan de binnenhaven, de zogenaamde insteekhaven, van eigenaar gewisseld. Dit betreft bedrijfslocaties aan de Klipperweg 2-10 en 14. Daarbij is door de nieuwe bedrijven aangegeven, dat zij in tegenstelling tot de vorige eigenaren, gebruik willen maken van de kade. Omdat wij het vervoer over water stimuleren willen wij dit faciliteren, niet alleen voor deze twee specifieke aanvragen maar ook bij toekomstige aanvragen. Bij beide bedrijven was er sprake van een zogenaamde lage kade, deze is destijds aangebracht om afkalving van de oevers te voorkomen. Een van de bedrijven (Klipperweg 2-10) heeft de lage kade inmiddels vervangen door een zogenaamde “hoge kade” met aanmeervoorzieningen en walstroomvoorzieningen (deze is nog niet aangesloten vanwege de netcongestie) waardoor schepen nu kunnen aanmeren. Vanuit het andere bedrijf Klipperweg 14 is het verzoek gekomen om een kadevoorziening (toegankelijk voor schepen om aan te meren) te mogen realiseren. Daarbij hebben beide bedrijven aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar aankoop van de grond en de aanwezige kades. Mocht een van de bedrijven of andere toekomstige aanvragers er uiteindelijk de voorkeur aan geven om de kades in erfpacht te willen overnemen dan behoort dit ook tot de mogelijkheden. Deze twee aanvragen hebben er toe geleid dat de gemeente het eerdere uitgangspunt (geen verkoop van oevers en kades) heeft heroverwogen. Vandaar dat er nu wordt voorgesteld om verkoop mogelijk te maken.

3. Beoogd effect

Vervoer over water biedt aanzienlijke voordelen ten opzichte van wegtransport, waaronder lagere CO₂-uitstoot, hoge kosteneffectiviteit, minder files, grote capaciteit (één schip vervangt tientallen vrachtwagens) en een hoge mate van betrouwbaarheid door gebundelde goederenstromen. Het is een duurzaam en efficiënt alternatief, met name voor bulkloading en containers over middellange en lange afstanden. Om dit kunnen realiseren is het noodzakelijk om voorzieningen te realiseren om schepen te faciliteren. De voorgenomen ontwikkelingen sluiten aan bij onze gemeentelijke ambities. Vastgelegd in de gemeentelijke havenanalyse en de Omgevingsvisie.

Global Goals (SDG's)

De voorgenomen ontwikkelingen dragen voor een belangrijk deel bij aan de volgende “global goals”



- 7. Duurzame energie
- 8. Goede banen en economische groei
- 9. Innovatie en infrastructuur.
- 11. Duurzame steden en gemeenschappen

4. Argumenten

1.1 *Duurzaam transport.*

Vervoer over water biedt aanzienlijke voordelen ten opzichte van wegtransport. Het transport per schip leidt tot een lagere CO₂-uitstoot, hoge kosteneffectiviteit, minder files, grote capaciteit (één schip vervangt tientallen vrachtwagens) en een hoge mate van betrouwbaarheid door gebundelde goederenstromen.

1.2 *Optimaal gebruik van de haven.*

De binnenhaven van Maastricht leent zich uitstekend voor het vervoer over water. Daarbij is het streven van de gemeente om het gebruik van de haven te stimuleren. Niet alle kades in de haven worden gebruikt om aan te meren. Met deze voorgenomen ontwikkeling wordt het gebruik van de kades en oevers in de haven verder gestimuleerd.

1.3 *Eigendom en beheer.*

Een aantal, met name lage kades, zijn nu nog in eigendom en beheer van de gemeente. Het beheer en onderhoud ervan is voor de gemeente geen gemakkelijke opgave. De gemeente beschikt niet over het juiste materieel om de kades te inspecteren laat staan om zelf onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Voor wat betreft het onderhoud ervan zijn wij als gemeente veelal afhankelijk van aannemers. Dit kost qua inzet en voorbereiding vaak tijd waardoor wij niet snel kunnen inspelen op klachten en/of meldingen vanuit de huidige gebruikers. Daarnaast zijn voor ons als gemeente de kades alleen te bereiken via terrein van derden of via het water.

1.4 *Positie gemeente.*

Ondanks het feit dat gronden en kades kunnen worden verkocht kan de gemeente via een privaatrechtelijke passage in de verkoopovereenkomst afspraken maken over het vervreemden van de kade en het gebruik ervan. Via een kettingbeding kan worden geborgd dat op deze plekken watergebonden activiteiten gecontinueerd dienen te worden. Voor de oevers geldt soms dat hiervoor een bestemmingswijziging dient plaats te vinden, het initiatief hiervoor en de bijbehorende kosten hiervoor komen ten laste van de aanvrager.



2.1 *Voorgenomen ontwikkelingen bedrijven aan de Klipperweg.*

Het initiatief van deze bedrijven draagt bij aan het optimaal gebruik van de haven. Dit initiatief heeft ertoe bijgedragen dat de gemeente het eerder vastgestelde beleid heeft heroverwogen. Door dit initiatief ontstaat er meer flexibiliteit voor de bedrijven in de haven.

2.2 *Maatwerk mogelijk maken.*

Het is op dit moment (nog) niet duidelijk in hoeverre andere bedrijven de taluds of de damwanden in erfpacht dan wel eigendom willen overnemen. Daarom wordt er voor nieuwe aanvragen situationeel beoordeeld of een uitgifte in erfpacht of verkoop aan de orde is. Daarmee ontstaat er voor zowel de gebruikers als de gemeente een grote mate van flexibiliteit.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 *Eerder genomen besluiten.*

Op 18-10-2011 heeft het college een besluit genomen over de revitalisering van de Beatrixhaven, dit naar aanleiding van een Quick-win subsidie om de haven te verbeteren. In dit kader zijn er toen hoge en lage damwanden aangebracht en is de haven uitgebaggerd. In deze nota is toen als restrictie aangegeven dat de gemeente alleen kades in erfpacht kon uitgeven. Dit om de regie in de haven te kunnen behouden en het vervoer per schip optimaal kunnen faciliteren.

In collegenota's uit de jaren 2014 en 2015 is echter voorgesteld om toch een aantal kades te verkopen, dit om een aantal situaties uit het verleden te kunnen formaliseren. Het betrof hier een aantal verjaringsvraagstukken.

1.2 *Positie gemeente.*

Indien de gronden en de kades worden verkocht dan vermindert de strategische positie van de gemeente als het gaat om het gebruik van de haven. In een publiekrechtelijke koopovereenkomst tussen de gemeente en de bedrijven ter plaatse kunnen afspraken worden gemaakt ten aanzien van het gebruik ervan. In deze overeenkomst wordt opgenomen dat de bedrijven die de kade in eigendom of erfpacht krijgen deze kade dienen te gebruiken voor watergebonden activiteiten, daarmee blijft de "watergebonden" functie bestaan.

1.3 *Subsidieregeling Quick-win.*

In het kader van de tijdelijke subsidieregeling "quick wins" binnenvaart heeft de gemeente Maastricht in 2009 een plan ontwikkeld voor de aanleg van kades en uitdiepen van de haven. Voor de uitvoering hiervan is door het Rijk en door de provincie Limburg destijds in totaal € 4 mln. subsidie toegekend. Voorwaarde destijds was dat de kades eigendom van de gemeente bleven en in erfpacht uitgegeven worden aan de bedrijven die er gebruik van willen maken. De provincie heeft er, naar aanleiding van deze nota, schriftelijk mee ingestemd om de kades alsnog te verkopen.



De provincie heeft in de POVI en de omgevingsverordening immers beleid opgenomen om de functie van de zogenaamde “natte bedrijventerreinen”, met een provinciaal belang, te borgen. De Beatrixhaven valt hier ook onder.

Tot het planologisch geregeld is, moet bij verkoop gewerkt worden met een kettingbeding in de koopovereenkomsten om het gebruik van de kade te borgen. Overslag naar het water moet immers mogelijk blijven en waar mogelijk gestimuleerd worden.

2.1 *Verkoop of uitgifte in erfpacht voor de kades/oeveren aan de Klipperweg.*

Indien ervoor wordt gekozen om voor de betreffende twee locaties de grond te verkopen dan is dit tegenstrijdig met het eerder genomen besluit van 18-10-2011. Vanwege het feit dat er in 2014 en 2015 is besloten om kades en gronden toch in eigendom te verkopen wordt ook voor deze twee locaties voorgesteld om over te gaan tot verkoop.

6. Financiële gevolgen

De marktwaarde van de grond (i.c. al dan niet aangevulde taluds) plus damwanden zal door een onafhankelijke taxateur worden vastgesteld. Uitgangspunt zal zijn verkoop in huidige staat en bestemming. Tegen deze marktwaarde zullen de kades worden verkocht of in erfpacht worden uitgegeven. De opbrengsten komen ten gunste van het beleidsonderdeel Ruimte, de kosten die gemaakt worden voor de taxatie en overdracht komen immers ook voor het beleidsonderdeel Ruimte. Momenteel zijn of waren de bestaande lage kades en het bijbehorende talud en damwanden in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente Maastricht.

Specifiek voor de Beatrixhaven zijn er geen calculaties voor wat betreft de beheer en onderhoudskosten alsmede kapitaalslasten. Op basis van landelijke kentallen zijn de kosten per m¹:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten | € 20-60 per m ¹ |
| - Kapitaalslasten (investering van € 4000 en afschrijving 50 jaar) | € 80 per m ¹ |

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Nadat uw college heeft ingestemd met deze verkoop zullen de eigenaren hierover worden geïnformeerd en zullen de afspraken worden gemaakt met betrekking tot taxatie en randvoorwaarden die in de koopovereenkomst worden opgenomen. De voorgenomen 1 op 1 verkoop zullen worden gepubliceerd (Arrest Didam).

Dit geldt ook voor andere, mogelijke toekomstige aanvragen.

8. Communicatie

De afgelopen periode is er intensief contact geweest met de geïnteresseerde kopers. Nadat het college een positief besluit heeft genomen zal er wederom contact worden opgenomen met de eigenaren van het betreffende perceel. Daarin zal de te volgen procedure worden toegelicht met de daarbij behorende planning.