



Samenvatting

De gemeente heeft besloten om gebruik te maken van het aanbod van Mondi om exclusief de onderzoeken en onderhandelingen op te starten met de eigenaar Mondi teneinde het pand Fort Willemweg 1 mogelijk aan te kopen. Een besluit tot aankoop volgt eventueel indien op basis van de nadere onderzoeken overeenstemming kan worden bereikt over de aankoop.

Beslispunten

1. Instemmen met het starten van de onderzoeken en onderhandelingen met eigenaar Mondi teneinde tot overeenstemming te komen tot aankoop van het pand Fort Willemweg 1.
2. Portefeuillehouder Economie machtigen om de nog op te stellen intentieverklaring met Mondi te ondertekenen.
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1c van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op dit collegevoorstel en kaartje Retailpark (GEHEIM)" tot het moment van notariële levering.
4. Besluiten bijlage "G2 mail voorstel Mondi (GEHEIM)" ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub c Wet open overheid, voor onbepaalde tijd geheim te houden.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 augustus 2024:

Conform.



1. Aanleiding

In maart jongstleden maakte Mondi bekend haar vestiging in Maastricht gaat sluiten.

Het bedrijf Mondi is gelegen aan de Fort Willemweg 1 op het bedrijventerrein Bosscherveld. Met de herstructurering van dit bedrijventerrein is jaren geleden gestart door de realisering van de eerste fase van het Retailpark Belvédère. De Mondi locatie ligt binnen het gebied van de voorziene fase 2 van het Retailpark Belvédère. De locatie is circa 35.000 m² groot en heeft een bebouwd oppervlak van circa 30.000 m². De locatie is eigendom van Mondi en heeft de bestemming bedrijfsterrein op basis van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère (de bedrijfsbestemming uit dit plan is namelijk niet vernietigd door de Raad van State). Op kaartje (bijlage G1 geheim) van het Retailpark is de Mondi locatie aangeduid met cijfer 4.

Hoewel er brede interesse uit de markt is voor aankoop van de locatie, heeft Mondi de gemeente gevraagd of ook zij interesse heeft in aankoop van de locatie. Indien de gemeente de locatie zou willen verwerven, wil Mondi daar met voorrang aan meewerken (zie ook de geheime bijlage G2). Mondi heeft daarom onder strikte geheimhouding, bedrijfsgegevens aan de gemeente verstrekt en de exclusiviteit aangeboden om tot uiterlijk 1 september 2024 een mogelijke aankoop te onderzoeken om te komen tot een eventuele bieding. De voorkeur van Mondi is om de locatie in de huidige staat (dus met bebouwing) te verkopen en onder vrijwaring van alle (toekomstige) risico's.

2. Context

Gemeentelijk beleid

In het kader van regionale afspraken Zuid-Limburg (= SVREZL), de Omgevingsvisie, de Detailhandelsnota en in de Visie Bedrijventerreinen, is deze locatie aangegeven als kansrijk voor Retailpark Belvédère. Momenteel is de bestemming bedrijfsterrein.

Proactief aankoopbeleid gemeente

In het coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat de grote opgaven waar we voor staan vragen om een actieve gemeente die de regie voert en ervoor zorgt dat de ruimtelijke ontwikkelingen in de pas lopen met onze maatschappelijke opgaven. Een eventuele aankoop van de Mondi locatie past binnen het proactief aankoopbeleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de Kadernota grond en vastgoedbeleid. Op basis van dit beleid kunnen gronden en/of vastgoed eigenstandig door het college worden verworven tot een maximaal bedrag van € 20 mln. in die gebieden en voor die doeleinden, waarvoor door de raad op één of andere wijze beleid is vastgesteld. Het college legt ten aanzien van de proactieve aankopen achteraf verantwoording af aan de raad.



Omdat het een pro-actieve aankoop van de gemeente betreft, is de eerste portefeuillehouder wethouder Garnier. Omdat wethouder Garnier in de komende periode slechts zeer beperkt beschikbaar is, is afgesteld dat wethouder Mackus die rol overneemt. Zeker ook omdat wethouder Mackus al de eerdere contacten met Mondi heeft gehad. De hoofdmoot van de nu te nemen stappen (opstellen en tekenen intentieverklaring, beoordelen onderzoeken, uitzetten taxatie, eventuele (eigen) extra onderzoeken), zullen in de periode tot 19 augustus moeten geschieden. Daarna zal besluitvorming voorbereid worden hetgeen voor 1 september zal gebeuren. Hiervoor zal wethouder Garnier weer de verantwoordelijke portefeuillehouder zijn.

3. Gewenste situatie

Definitieve situatie via een geleidelijke transformatie

De ontwikkeling van een PDV/leisure concentratie in Belvédère is nog steeds de ambitie van de gemeente ondanks het feit dat dit nu niet in de volle omvang kan als gevolg van de stikstofregelgeving. Deze ambitie is dan ook de belangrijkste reden om nu te onderzoeken of tot aankoop kan worden overgegaan ter voorkoming dat marktpartijen een invulling gaan geven op basis van de huidige bedrijfsbestemming. Dit zou dan betekenen dat onze ambitie tot transformatie op termijn naar PDV op deze locatie geen doorgang kan vinden.

In de eerste fase PDV1 was het plan om 20.000 m² te realiseren in de branche Bouw- tuin- en sfeercentra. Daar is inmiddels 16.500 m² van verkocht aan Praxis en Gamma. In deze branche is er derhalve nog maar zeer beperkt ruimte.

In de vervolgfase is ruimte voor 36.000 m² in de branches wonen, wooninrichting, bruin- en witgoed, rijwielen, sport en kamperen, dierbenodigdheden, ondersteunende horeca. Hiervan is 7.500 m² verkocht aan de woonwinkels (Bedenreus, Beter Bed, Kwantum, Jysk, Leen Bakker, Carpet Right). Verder is er in de vervolgfase ruimte voor 15.000 m² leisure. Omdat het bestemmingsplan vanwege stikstof niet bij de Raad van State overeind is gebleven, is verdere ontwikkeling in bovengenoemde omvang momenteel niet rechtstreeks mogelijk. Echter wanneer een initiatief zich meldt, onderzoekt de gemeente wel of omzetting naar een functie in genoemde richting kan worden gefaciliteerd op basis van ons beleid (bijvoorbeeld de minimaal vereiste vloeroppervlakte per winkel van 1.000 m²) en wet- en regelgeving. Stikstof zal daarbij een belangrijk aandachtspunt zijn.

Mogelijke tijdelijke invulling



Vooruitlopend op de definitieve situatie kan de locatie een passende tijdelijke oplossing bieden voor diverse functies. Bij Mondi hebben zich al diverse bedrijven gemeld voor de desbetreffende locatie. Daarnaast zijn er Maastrichtse bedrijven die zichzelf hebben gemeld bij de gemeente voor dit pand. En heeft Team Economie gesprekken met Maastrichtse bedrijven die op zoek zijn naar een nieuwe vestigingslocatie. Op basis hiervan is een eerste vingeroefening gedaan naar mogelijke tijdelijke invullingen die we onderstaand kort benoemen:

- De locatie Mondi kan een (gedeeltelijke of tijdelijke) oplossing bieden voor de verwachte schaarste aan bedrijventerreinen (zoals onderbouwd in het Buck rapport). Dit door de locatie aan (Maastrichtse) bedrijven aan te bieden als potentiële vestigingslocatie. Met de kanttekening dat er op dit moment geen zekerheid kan worden gegeven over de toelaatbaarheid van de functies op deze locatie en of de bedrijven daadwerkelijk geïnteresseerd zijn in de tijdelijke locatie Mondi.
- Nieuwe bedrijvenlocaties zijn momenteel niet of nauwelijks ontwikkelbaar omdat een zware aansluiting op het elektriciteitsnet niet verkrijgbaar is (transportschaarste). Deze locatie heeft een zeer zware aansluiting (1,5 Mw) welke ook interessant kan zijn voor andere bedrijven op het bedrijventerrein.
- Behoud van de bedrijfslocatie met een bedrijfsmatige invulling conform het bestemmingsplan (bedrijven t/m milieucategorie 3.2). Daarnaast zijn er op deze Stedelijke Werklocatie, conform Visie Bedrijventerreinen, meer bedrijfsmatige mogelijkheden. Denk aan kunstenaars- en ambachtelijke werkplaatsen (met evt. culturele activiteiten) en kringloopcentra met ook een werkplaats.
- Verhuur aan diverse bedrijven (bij voorkeur Maastrichtse verplaatsers) voor een termijn van minimaal 5 en maximaal 10 jaar, met in acht name van het Didam-arrest.
- Een combinatie van een bedrijfsmatige invulling en een permanente kleinschalige PDV-ontwikkeling op basis van de circa 4700 m² die nog mogelijk zijn (afhankelijk van de functie) op basis van de stikstofregelgeving. Het pand (deels) slopen en tijdelijk inrichten als parkeerterrein (een P+W voor forenzen en bezoekers van het centrum) gezien de stadsbrede behoefte aan parkeren.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

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

Indien de onderhandelingen leiden tot een positief resultaat, zal deze aankoop als “proactieve aankoop” door de gemeente definitief ter besluitvorming aan uw college worden voorgelegd.

Voor proactieve aankopen is een apart investeringsplafond van in totaal € 20 miljoen ingesteld.

Op dit moment hebben er nog geen proactieve aankopen plaatsgevonden binnen dit investeringsplafond.

Voor wat betreft de tijdelijke invulling (zie ook paragraaf 3) van gebouw/locatie zien wij voldoende kansen om de exploitatie kostendekkend te krijgen. Als onderdeel van het collegevoorstel tot het al dan niet doen van een bieding komen we hier nog onderbouwd op terug.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Instemmen met het starten van de onderzoeken en onderhandelingen met eigenaar Mondi teneinde tot overeenstemming te komen tot aankoop van het pand Fort Willemweg 1.
2. Portefeuillehouder Economie machtigen om de nog op te stellen intentieverklaring met Mondi te ondertekenen.
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1c van de Wet open overheid, geheimhouding op te leggen op dit collegevoorstel en “G1 kaartje Retailpark (GEHEIM)” tot het moment van notariële levering.
4. Besluiten bijlage “G2 mail voorstel Mondi (GEHEIM)” ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub c Wet open overheid, voor onbepaalde tijd geheim te houden.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Om de exclusiviteit van de gemeente te waarborgen en de gemeente de mogelijkheid te bieden om de haalbaarheid tot aankoop te onderzoeken zal een intentieverklaring opgesteld worden tussen gemeente en Mondi. In deze intentieverklaring worden zaken opgenomen zoals geheimhouding, onderzoeken die door Mondi moeten worden opgesteld, termijnen, richtprijs etc.

Afhankelijk van het resultaat van de onderzoeken en gevoerde onderhandelingen zal na de ambtelijke overeenstemming een onderbouwde bieding tot aankoop voor 1 september 2024 ter goedkeuring aan uw college worden voorgelegd.

Collegevoorstel