



Samenvatting

Het college heeft een verkoopovereenkomst gesloten inzake de verkoop van een bouwterrein gelegen aan de Voldersdreef aan Stichting Radar ten behoeve van de integrale planontwikkeling Belfort West. Eerder in 2022 heeft de gemeente Ebenistendreef 100 van Stichting Radar aangekocht om te amoveren. Het pand was dusdanig gelegen binnen het plangebied Belfort West, dat een optimale integrale ontwikkeling niet mogelijk was geweest. Onderdeel van de aankoop van Stichting Radar was dat zij kon terugkeren in het gebied. Dit wordt nu mogelijk gemaakt door de verkoop van een bouwterrein aan de Voldersdreef, waar Radar een nieuwe vestiging zal realiseren.

Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst bouwterrein Voldersdreef aan Stichting Radar.
2. Besluiten de manager afdeling Vastgoed te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de koop- en sloopovereenkomst aan te brengen.
3. De opbrengsten van de verkoop ad € 299.460,- exclusief btw (€ 218.960,- gronden en € 80.500,- bijdrage parkeerplaatsen) ten gunste brengen van de grondexploitatie Herontwikkeling Keurmeestersplein – Belfort, zoals door de raad is vastgesteld op 23 oktober 2023.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 29 oktober 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Voor de uitvoering van kernkindcentrum Maastricht-West/Belfort West heeft uw college op 18 januari 2022 ingestemd met de packagedeal met Stichting Radar waarbij de gemeente Ebenistendreef 100 heeft aangekocht en gesloopt, Gentiaanstraat 1 tijdelijk heeft verhuurd aan Radar en compensatiegrond elders in het plangebied aan Stichting Radar zou verkopen. Het laatste deel van de packagedeal, namelijk verkoop van compensatiegrond binnen het plangebied, is nu aan de orde. Radar wenst het te realiseren gebouw niet enkel voor eigen gebruik maar wilt ook ruimte bieden voor de GGD-ZL, welke één van de partners is conform de samenwerkingsovereenkomst inzake herontwikkeling Belfort West van 8 oktober 2023.

Nadat gemeente aan Radar de grond juridisch heeft geleverd is Radar voornemens deze door te verkopen aan de ontwikkelaar Zorg Vastgoed Management BV te Den Haag die voornemens is de nieuwbouw voor Radar en GGD te realiseren en waarna Radar en GGD huurder worden van Zorg Vastgoed Management BV.

Middels verkoop van betreffend bouwterrein aan de Voldersdreef wordt aan de verleende terugkeergarantie van Radar voldaan. Het bouwterrein is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie K, nummers 5168 gedeeltelijk, 3559 en 5170 gedeeltelijk, gezamenlijk groot circa 1.564 m².

2. Context

Eerdere besluiten in het kader van de nieuwbouw kernkindcentrum Maastricht-West/Belfort, de huisvesting J.F. Kennedy, Emile Wesley en kinderopvang Samen Spelen zijn onder andere:

- Collegebesluit van 20-04-2021 (nummer 2021.11539) Onderzoek verwerving pand Stichting aan de Ebenistendreef 100 in het kader van nieuwbouw van KKC-Belfort;
- Collegebesluit van 23-11-2021 (nummer 2021.32878) Nieuwbouw kernkindcentrum Maastricht-west/Belfort: huisvesting J.F. Kennedy, Emile Wesley en kinderopvang Samen Spelen.
- Raadsbesluit 22 december 2021, nr. 114-2021 inzake de votering van het investeringskrediet voor de nieuwbouw van het kernkindcentrum Belfort. In dit raadsvoorstel wordt de voorgenomen aankoop Ebenistendreef reeds aangekondigd.
- Collegebesluit van 18 januari 2022 (nummer 2022.01077) Voorstel tot aankoop Ebenistendreef 110 van Stichting Radar, tijdelijke verhuur van Gentiaanstraat 1 en verkoop van compensatiegrond binnen het plangebied Kernkindcentrum Maastricht West/Belfort

De verkoopprijs bedraagt € 218.960,- exclusief btw, en is vastgesteld conform de Nota grondprijzen en de grondprijzenbrief 2024. Op grond van het bepaalde in artikel 8, lid 1 sub c van de financiële verordening is uw college bevoegd te besluiten over deze voorgenomen verkoop. De



grondopbrengst komt ten gunste van de grondexploitatie Herontwikkeling Keurmeestersplein in Belfort, zoals besloten door de raad op 23 oktober 2023 (nummer 63-2023).

De gemeente is voornemens om het hiervoor genoemde perceel grond te verkopen aan Stichting Radar, voormalig eigenaar van Ebenistendreef 100 (grond met opstal), hierna genoemd als Beoogd Koper. Beoogd Koper heeft bij de verkoop van Ebenistendreef 100 onder meer bedongen dat zij een perceel grond binnen het plangebied Kernkindcentrum Belfort kon terugkopen ter grootte van 850 m² BVO (package deal). Aanvullend hierop en in het kader van de integrale herontwikkeling van Belfort West wenst Beoogd Koper een gebouw te realiseren waarin tevens plaats is voor partijen bij de samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling Belfort West derden, waaronder GGD, die eveneens binnen het plangebied gewenst zijn vanwege de versterkende functies. Radar heeft vanwege haar voormalige eigendomspositie en de gesloten package deal met een terugkeergarantie in het gebied een uitzonderlijke positie in deze situatie die voorliggende verkoop aan Radar rechtvaardigt. Radar koopt meer terug dan waar de terugkeergarantie op ziet, aangezien zij of haar rechtsopvolger ook de locatie van de GGD realiseert. De verkoop van het perceel van ca. 1.564 m² vindt plaats tegen de vastgestelde m² prijs voor non-profitvoorzieningen zoals vastgesteld in de gemeentelijke grondprijzenbrief 2024.

3. Gewenste situatie

Sinds arrest Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) is de handelswijze rondom het uitgeven van onroerend goed aangescherpt. Het gelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur moet immers worden toegepast bij grondverkoop. Het gelijkheidsbeginsel vraagt transparantie (door publicatie) en een mededingingsmogelijkheid voor derden bij gronduitgifte. In onderhavig geval is sprake van een voorgenomen 1 op 1 verkoop welke ook zal worden gepubliceerd.

Motivatatie 1 op 1 verkoop

De gemeente Maastricht is van mening dat Beoogd Koper als enige serieuze gegadigde voor de overdracht van deze grond in aanmerking komt. In het kader van de overdracht heeft de gemeente Maastricht de volgende criteria gehanteerd:

- i. Beoogd Koper had in Belfort West gronden in eigendom die de gemeente heeft verworven voor de integrale herontwikkeling van Belfort West bestaande o.a. uit de realisatie van het Kern Kind Centrum (KKC) Belfort zoals omschreven in het Integraal Huisvestingsplan Kindcentra 2020-2036;
- ii. Onderdeel van de voornoemde aankoop door de gemeente onder i is een terugkeergarantie in het gebied Belfort West ten behoeve van Radar waardoor Radar in dit gebied een uitzonderlijke positie in deze situatie heeft die de beschreven verkoop rechtvaardigt;



- iii. De gemeente Maastricht wil de grond overdragen ten dienste van een optimale (her)inrichting van het totale gebied;
- iv. De gemeente Maastricht wil de grond uit hoofde van doelmatig grondgebruik overdragen aan een partij die deze grond kan gebruiken in samenhang en passend bij de integrale gebiedsontwikkeling (zoals verwoord in de samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling Belfort West) waarvan de realisatie van het activiteitencentrum Belfort ten behoeve van dagbesteding voor volwassenen en/of jeugd met een verstandelijke beperking (RADAR) en de vestiging voor de Jeugdgezondheidszorg (JGZ) van de GGD Zuid Limburg (GGD) onderdeel van uitmaakt. Om de integrale gebiedsontwikkeling Belfort West mogelijk te maken is tussen de gemeente en Radar een grondtransactie noodzakelijk.

Bovenstaand geeft voldoende inzicht in de motivering voor de voorgenomen onderhandse verkoop aan Radar, en de noodzaak daarvan voor de integrale herontwikkeling van Belfort West, waardoor onze externe adviseur (stadsadvocaat) de voorgenomen 1-op-1 uitgifteprocedure verdedigbaar acht.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

De effecten op de openbare ruimte zijn weergegeven in het Raadsvoorstel Vaststelling grondexploitatie Herontwikkeling Keurmeestersplein – Belfort (nummer 63-2023) dat door de raad op 23 oktober 2023 is vastgesteld. Hierin wordt gezorgd voor een goede stedenbouwkundige inpassing en een verkeersvrij plein met veel groen voor de buurt.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De verkoopprijs voor het bouwperceel bedraagt € 218.960,- exclusief btw per m² voor de grondoppervlakte van 1.564 m². Daarnaast wordt een bijdrage betaald voor de realisatie van parkeerplaatsen ad. € 80.500,-. De totale opbrengst bedraagt derhalve € 299.460,- exclusief btw en



deze komt ten gunste van de grondexploitatie Herontwikkeling Keurmeestersplein – Belfort (nummer 63-2023) dat door de raad op 23 oktober 2023 is vastgesteld.

De uitgifteprijs/verkoopprijs per m² BVO bedraagt conform de grondprijzenbrief 2024 € 140,- voor non-profit voorzieningen.

Tevens is een meerwaardeclausule overeengekomen.

Het beoogde gebruik op het verkochte past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West (vastgesteld op 18.09.12) waardoor een ruimtelijk besluit (een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa)) noodzakelijk is. Dit wordt meegenomen in het ruimtelijk besluit voor de gehele herontwikkeling Belfort West in opdracht en voor rekening van de gemeente aangevraagd en voor zorg gedragen. Indien sprake is van nadeelcompensatie ex afdeling 15.1 Omgevingswet dan verbindt de koper zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de nadeelcompensatie voor zover dit veroorzaakt wordt door zijn bouwactiviteit op het verkochte (het beoogde gebruik). De notariële levering vindt plaats nadat de omgevingsvergunning voor bouwen en de buitenplanse omgevingsplanactiviteit onherroepelijk is.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Koper is erover geïnformeerd dat betreffende verkoopovereenkomst ter besluitvorming aan uw college wordt voorgelegd. Dit betreft een bevoegdheid van uw college.

11. Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van de voorliggende verkoopovereenkomst bouwterrein Voldersdreef aan Stichting Radar (B1).
2. Besluiten de manager afdeling Vastgoed te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de koop- en sloopovereenkomst aan te brengen.
3. De opbrengsten van de verkoop ad € 299.460,- exclusief btw (€ 218.960,- gronden en € 80.500,- bijdrage parkeerplaatsen) ten gunste brengen van de grondexploitatie Herontwikkeling Keurmeestersplein – Belfort, zoals door de raad is vastgesteld op 23 oktober 2023.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat uw college heeft besloten, zal het voornemen tot deze verkoop bekend worden gemaakt op de gemeentelijke website. Wanneer deze bekendmaking binnen twintig kalenderdagen na publicatie niet leidt tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel, dan zal de overeenkomst namens de gemeente worden ondertekend en na onherroepelijke vergunning notarieel worden afgewikkeld.

Collegevoorstel