



Samenvatting

Het college stemt in het kader van het strategische aankoopbeleid in met de aankoop van de locatie Molenweg 71 en mandateert de portefeuillehouder tot uitwerking van de koopovereenkomst en afwikkeling hiervan. De locatie sluit deels aan op een woonwagenlocatie en biedt daarmee kans om invulling te kunnen geven aan de opgave om meer woonwagenstandplaatsen te kunnen realiseren in Maastricht. Of en hoe dit mogelijk is, zal nader onderzoek moeten uitwijzen.

Beslispunten

1. Akkoord gaan met de strategische aankoop van de bedrijvenlocatie Molenweg 71 (incl. half vrijstaande bedrijfswoning) voor de aangeboden prijs van € 1,3 mln. k.k.
2. De wethouder Vastgoed mandateren tot verdere uitwerking van de koopovereenkomst en feitelijke verwerving.
3. Geheimhouding opleggen op bijlage G1 - GEHEIM - Quickscan Molenweg 71 - versie 25 juni 2024 ingevolge artikel 87 Gemeentewet voor onbepaalde duur op basis van artikel 5.1, tweede lid, sub b Woo.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 juli 2024:

Conform.



1. Aanleiding

Het bedrijventerrein gelegen aan de Molenweg 71 ligt solitair ingesloten in een woongebied. Voor dit bedrijventerrein is eind 2023 een principeverzoek ontvangen om de locatie te mogen omvormen naar wonen met 18 woningen. Dit verzoek is afgewezen. Bij de beoordeling van het verzoek is geconstateerd dat voor een deel van het terrein omzetting naar een nieuwe functie denkbaar is, maar dat gezien de opgave in de stad in de Woonvisie Maastricht en Woonprogrammering Maastricht en de ligging naast een bestaande woonwagenlocatie, de locatie uitermate geschikt is voor de realisatie van woonwagenstandplaatsen. De reden dat de nabijheid van een bestaande woonwagenlocatie deze meer geschikt maakt voor een uitbreiding dan andere locaties is omdat het wonen in een woonwagen waarbij familieverbanden in onderlinge verbondenheid een belangrijke rol spelen als wezenskenmerk van de identiteit van woonwagenbewoners is beschouwd door het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens. Anders gezegd: bestaande locaties – met bestaande familiebanden – uitbreiden is wenselijker dan nieuwe locaties realiseren.

Verder is bij de afwijzing van het initiatief gewezen op de schaarste aan bedrijventerreinen in de Maastricht en heeft het de voorkeur om het deel van het perceel dat grenst aan de zijde van de Molenweg, te behouden als bedrijfsbestemming.

Voor de eigenaar van de locatie blijkt realisatie van woonwagenstandplaatsen geen reële optie te zijn, waarop deze de locatie aan de gemeente te koop heeft aangeboden.

2. Context

- Woonvisie Maastricht 2018; goed stedelijk wonen voor iedereen (30 januari 2018)
- Raadsbesluit woonprogrammering Maastricht 2021-2030 (9 februari 2021)
- Addendum woonvisie Maastricht 2018: doelgroep woonwagenbewoners (9 februari 2021)
- Economische Visie Maastricht 2040 (21 december 2021)
- Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 (27 september 2022)
- Motie 'Meer woonwagenstandplaatsen realiseren' (23 april 2024)

3. Gewenste situatie

Uit de beoordeling van het eerdere initiatief blijkt de locatie uitermate geschikt voor de realisatie van woonwagenstandplaatsen. Uit de woonvisie uit 2021 volgt dat de gemeente nog 18 standplaatsen dient te realiseren tot 2030 en sinds het najaar 2023 wordt er vanuit de doelgroep ook nadrukkelijk gevraagd om koopstandplaatsen. Een gemeentelijke verkenning voor mogelijkheden om standplaatsen te realiseren heeft vooralsnog geleid tot mogelijkheden voor het realiseren van 10



nieuwe standplaatsen. Deze locatie lijkt daarmee te passen in het streven om de woonvisie te realiseren. Er zijn immers voldoende locaties om woningbouw te realiseren, maar het is veel lastiger om woonwagenstandplaatsen te realiseren.



Middels een quickscan zijn een aantal varianten onderzocht voor de realisatie van woonwagenstandplaatsen op de locatie. Daarbij is gekeken naar een aantal voor de hand liggende verkavelingen en de ontsluiting daarvan. Uitgaande van verwerving van de locatie op basis van de huidige bestemming (bedrijventerrein), ontstaat er een onrendabele businesscase en zal er per saldo rekening moeten worden met een aanzienlijke verlieslatende inzet om de huidige functie te transformeren naar een locatie geschikt voor woonwagenstandplaatsen. Dit was ook wel te verwachten en zal ongetwijfeld de reden zijn waarom de huidige eigenaar de locatie aan de gemeente heeft aangeboden.

De realisatie van woonwagenstandplaatsen kost doorgaans aanzienlijk meer dan het realiseren van een locatie voor woningbouw. Veelal zijn de kavels relatief groter vanwege de eis/wens om buiten de woonwagens een berging / klompenhok te kunnen realiseren. Ook is het minder eenvoudig om aan de brandveiligheidseisen te voldoen, waardoor woonwagens vaak op meer afstand van elkaar geplaatst worden, terwijl huizen in een rijtje en gestapeld in de vorm van appartementen kunnen worden gerealiseerd. Op eenzelfde locatie kunnen daarom vaak minder woonwagenstandplaatsen dan woningen gerealiseerd worden, terwijl de kosten van verwerving en bouw- en woonrijpmaken van een gebied vergelijkbaar zijn.

De gemeente dient te zorgen voor voldoende standplaatsen (zowel koop als huur) voor woonwagenbewoners. Uit de onderzoeken tot heden heeft de gemeente nog onvoldoende locaties en mogelijkheden kunnen vinden om concreet invulling te geven aan de behoefte om 18 sociale



(huur) standplaatsen te kunnen realiseren tot 2030 die volgen uit de Woonprogrammering en het in 2021 vastgestelde addendum opgenomen op de Woonvisie voor de doelgroep woonwagendbewoners. Daarnaast is er sindsdien meer aandacht gekomen voor de behoefte onder woonwagendbewoners aan koopstandplaatsen.

De aangeboden locatie biedt de kans om zowel standplaatsen toe te voegen, afhankelijk van de indeling en of een deel van het terrein bedrijventerrein dient te blijven. Dit laatste is overigens ook mogelijk door er bijvoorbeeld een woonwagenstandplaats met bedrijventerrein van te maken. Gezien de taak die de gemeente heeft om aanvullende standplaatsen beschikbaar te krijgen, die locaties niet eenvoudig zijn te vinden en de verwachting bestaat dat het realiseren van nieuwe locaties niet kostendekkend kan gebeuren, lijkt de aangeboden locatie een goede mogelijkheid om invulling te geven aan de gemeentelijke opgave. Voorgesteld wordt derhalve de locatie te verwerven en te onderzoeken of er woonwagenstandplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing. Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een koopovereenkomst, zal bij de uitwerking en de feitelijke realisatie, de inrichting van de openbare ruimte verder worden uitgewerkt.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De locatie Molenweg 71 bestaat uit het de half vrijstaande bedrijfswoning en het bijbehorend bedrijventerrein met als ondergrond de percelen met de kadastrale nummers Amby B 1053, B 2803, B 2804, B 2805 en B 2806 in totaal groot 4.630 m². De eigenaar (Maastricht Molenweg B.V.) heeft de betreffende locatie verbindend (na prijsonderhandelingen) aan de gemeente aangeboden voor € 1,3 mln. (kosten koper). De gemeente heeft de gronden op basis van de huidige bedrijfsbestemming laten taxeren waaruit een waardering volgt van € 1,15 mln. De hogere vraagprijs wordt verklaard uit de kosten die de eigenaar als ontwikkelaar de afgelopen jaren heeft gemaakt aan



bodemonderzoek, natuuronderzoek en de stedenbouwkundige verkenning die gemaakt is naar de ontwikkelmogelijkheden van de locatie. Daarnaast heeft de ontwikkelaar verplichtingen uit een ontwikkelovereenkomst die gesloten is voor de locatie.

Zoals uit de quickscan blijkt, is een kostendeekkende businesscase voor herontwikkeling van de locatie naar woonwagenstandplaatsen niet mogelijk. Veel zal echter moeten blijken bij het feitelijke onderzoek naar of en hoe de locatie ontwikkeld kan worden. Bij een tekort dienen algemene middelen beschikbaar gesteld te worden. Gelet op de melding bij de Woonvisie in 2021 dat op de financiële gevolgen voor de doelstelling voor het realiseren van standplaatsen nog teruggekomen zou moeten worden, ligt het voor de hand die middelen als claim bij de Programmabegroting mee te nemen.

Omdat nog nader onderzoek dient plaats te vinden over de feitelijke inzet van de locatie, kan de verwerving worden gezien als een strategische aankoop in het kader van het Grond- en Vastgoedbeleid (2022).

Voor strategische aankopen is een apart investeringsplafond van in totaal € 5 miljoen ingesteld. Binnen die investeringsruimte kan het college eigenstandig besluiten tot het doen van een strategische aankoop. Op dit moment is er nog een ruimte van € 4,299 miljoen binnen het investeringsplafond. Na aankoop kan een plan worden uitgewerkt en zodra bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden over het ontwikkelplan met bijbehorend financieel kader, wordt de aankoopinvestering overgeboekt van de strategische investeringsruimte naar de betreffende planexploitatie ten behoeve van planontwikkeling Locatie Molenweg 71.

E.e.a. conform de kaders vastgesteld in de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 en verankerd in de financiële verordening.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Akkoord gaan met de strategische aankoop van de bedrijvenlocatie Molenweg 71 (incl. half vrijstaande bedrijfswoning) voor de aangeboden prijs van € 1,3 mln. k.k..



2. De wethouder Vastgoed mandateren tot verdere uitwerking van de koopovereenkomst en feitelijke verwerving.
3. Geheimhouding opleggen op bijlage G1 - GEHEIM - Quickscan Molenweg 71 - versie 25 juni 2024 ingevolge artikel 87 Gemeentewet voor onbepaalde duur op basis van artikel 5.1, tweede lid, sub b Woo.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Indien het college instemt met verwerving van de locatie Molenweg 71, zal de overeenkomst met Maastricht Molenweg B.V. worden uitgewerkt. Met het oog op het aanstaande zomerreces, wordt de verdere uitwerking en afwikkeling opgedragen aan de portefeuillehouder, gericht op notarieel transport en levering nog deze zomer.

Collegevoorstel