



Samenvatting

De gemeente koopt het terrein gelegen aan de Bersebastraat te Limmel.

Het betreft deels (2.000 m²) een proactieve aankoop van een terrein ten behoeve van de realisatie van een warmtefabriek voor het warmte- en koudenetwerk voor het nieuw te ontwikkelen zogenaamde Trega-Zinkwitterrein en het overblijvende deel (5.610 m²) betreft een strategische aankoop voor eventueel in te zetten voor de realisatie van een bedrijventerrein en/of een parkeervoorziening.

1. Beslispunten

Het college besluit om:

1. In te stemmen met de aankoop van het terrein Bersebastraat door de koopovereenkomst (Bijlage B2 en G1) met de eigenaar aan te gaan voor een totale koopprijs van € 1.046.375,- kosten koper.
2. Een deel van de koopprijs, groot € 275.000,- kosten koper plus geraamde notariskosten van € 1.000 ten laste te brengen van het investeringskrediet voor ontwikkeling en realisatie van het warmte- en koudenet voor de woningbouw Trega-Zinkwit.
3. Een deel van de koopprijs, groot € 771.375,- kosten koper ten laste te brengen van het strategische investeringsplafond.
4. Vanwege het strategisch karakter van het overblijvende deel van deze aankoop komen alle hiermee gemoeide kosten, waaronder beheers- en onderhoudskosten, eerst ten laste van het strategisch investeringsplafond.
5. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1d en 2e van de Woo geheimhouding op te leggen op bijlage GR1 (registerformulier bij bijlage G1 (koopovereenkomst) en de weggelakte tekst in bijlage B2 (Koopovereenkomst), welke te lezen is in bijlage G1 (Koopovereenkomst). De geheimhouding geldt voor onbepaalde tijd.
6. Besluiten de manager afdeling Vastgoed te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de koopovereenkomst aan te brengen.
7. Besluiten de Raadsinformatiebrief namens het college van burgemeester en wethouders te sturen.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2026:

Conform.



2. Aanleiding

De huidige eigenaar van het aan te kopen terrein is Mosa Holding B.V.. Deze B.V. is sinds 2009 eigenaar en heeft destijds de grond aangekocht van de gemeente ten behoeve van de uitbreiding van haar vloertegelfabriek.

Omdat het niet tot realisatie van de uitbreiding is gekomen en de B.V. het terrein niet meer nodig heeft voor haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering wenst zij het terrein aan de gemeente te verkopen. Vervolgens is er tussen de gemeente en Koninklijke Mosa B.V. een intentieovereenkomst gesloten op 19 augustus 2025 inzake het onderzoek van de levering van restwarmte aan het warmtenet Trega-Zinkwit.

Naast besprekingen ten behoeve van de onderzoeken inzake de levering van de restwarmte door Mosa voor het warmtenet Trega-Zinkwit is verkoop door Mosa van betreffend terrein aan de Bersebastraat ook ter sprake gekomen. Uiteindelijk hebben de gesprekken en onderhandelingen geresulteerd in een overeenstemming over de aankoop van het betreffend terrein. Het betreft deels een aankoop voor de ontwikkeling en realisatie van een koude- en warmtenet voor de woningbouw Trega-Zinkwit en deels een strategische aankoop voor bijvoorbeeld de realisatie van een bedrijventerrein en/of parkeerterrein. Betreffende overeenstemming is onder voorbehoud van instemming door uw college.

De juridische en feitelijke levering van het terrein vindt plaats op of rond 30 april 2026.

Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie G, nummer 6490 gedeeltelijk, groot circa 7.610 m². Zie bijlage B1 LDA-2302 Overdrachtstekening.

3. Beoogd effect

Het terrein zal na aankoop voor circa 2.000 m² worden ingezet voor de realisatie van de warmtefabriek voor het warmte- en koudenetwerk ten behoeve van de nieuwbouw Trega Zinkwit. Vanuit deze fabriek vertrekken leidingen voor ruimteverwarming en warmtapwater naar de te realiseren nieuwbouwwijk Trega-Zinkwit

De overblijvende oppervlakte van circa 5.610 m² kan worden ingezet als (uit te geven) bedrijventerrein en/of parkeervoorziening.

Planologisch dienen de toekomstige bestemmingen en functies nog middels een wijziging Omgevingsplan danwel BOPA (Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit) mogelijk gemaakt te worden.



4. Argumenten

- 1.1 *Het aangaan van de koopovereenkomst biedt onder andere de mogelijkheid om uitvoering te geven aan de realisatie van de warmtefabriek ten behoeve van de toekomstige ontwikkelingen van het Trega-Zinkwitterrein.*

De locatie is voor de gemeente van belang voor de ontwikkeling van het Trega-Zinkwitterrein voor wat betreft een warmte- en koudenetwerk. De overblijvende meters kunnen worden ingezet voor het realiseren van een bedrijventerrein.

- 1.2 *Het aangaan van de koopovereenkomst biedt de mogelijkheid het terrein aan te kopen voor een overeengekomen koopprijs.*

Indien de gemeente de locatie niet aankoopt, zou de locatie wellicht in een later stadium te koop kunnen worden aangeboden aan derden voor een andere prijs. Hierdoor is de kans aanwezig dat de gemeente geen eigenaar wordt en daardoor de locatie niet kan worden ingezet voor de realisatie van een warmtefabriek die wel nodig is voor de ontwikkelingen op het Trega-Zinkwitterrein.

- 2.1 *Een deel van de koopprijs ad € 275.000,- kosten koper plus geraamde notariskosten komen ten laste van het investeringskrediet voor ontwikkeling en realisatie van het koude- en warmtenet voor woningbouw Trega-Zinkwit.*

Vanwege het feit dat de raad op 29 januari 2026 heeft besloten een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 29,7 mln voor de ontwikkeling en realisatie van het warmte- en koudenet ten behoeve van Trega-Zinkwit.

- 3.1 *Een deel van de koopprijs ad € 771.375,- kosten koper wordt ten laste gebracht van het strategisch investeringsplafond omdat er nog geen budget is vrijgemaakt door de raad voor de aankoop van dit deel.*

Totdat er duidelijk is waarvoor het terrein kan worden ingezet en hiervoor budget wordt vrijgemaakt blijft dit bedrag ten laste van het strategisch investeringsplafond.

- 3.2 *Het college is bevoegd conform artikel 8 lid 1 a ii van de Financiële verordening om Strategische aankopen onder € 0,5 mlj aan te gaan.*

Het college besluit niet over:

- a. de aankoop van onroerend goed groter dan € 0,5 mln., tenzij:
- ii. het proactieve aankopen betreft (aankopen in die gebieden en/of voor die doeleinden waarvoor door de raad beleid is vastgesteld) waaronder ook aankopen betreffende door het college of de raad aangewezen locaties op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten ter zake waarvan dat voorkeursrecht op het moment van aankoop



rechtskracht heeft, cumulatief tot maximaal € 20 mln., inclusief rentekosten en exclusief afschrijvingen.

iii. het strategische aankopen betreft (aankopen om strategische redenen zonder dat hieraan een door de raad vastgestelde beleidsvisie aan ten grondslag ligt), cumulatief tot maximaal € 5 mln., inclusief rentekosten en exclusief afschrijvingen, met dien verstande dat het college de raad ná een strategische aankoop van onroerend goed bij de eerst volgende gelegenheid hierover informeert.

Het vastgestelde beleid ten aanzien van het Trega-Zinkwitterrein is o.a. opgenomen in:

- Raadsbesluit van 29 januari 2026 waarbij een investeringskrediet beschikbaar is gesteld van € 29,7 mln voor de ontwikkeling en realisatie van het warmte- en koudenet ten behoeve van Trega-Zinkwit.
- Omgevingsvisie Maastricht 2040 welke door de raad op 10 februari 2026 is vastgesteld;
- Gebiedsvisie Trega-Zinkwit vastgesteld door de raad op 12 juli 2022
- Voorbereidingsbesluit Trega-Zinkwit 2023 vastgesteld door de raad op 12 juli 2022
- Aanvraag bijdrage Woningbouwimpuls Trega-Zinkwit vastgesteld door uw college 14 september 2021

Ten aanzien van de inzet van de overblijvende grond ten behoeve van bedrijventerrein is o.a. opgenomen in de Economische Visie 2021 en de Omgevingsvisie Maastricht 2040 verwachtten we richting 2030 een schaarste aan bedrijfsruimte en is er een behoefte aan 'schuifruimte' in het stedelijk gebied. In de Economische Visie spreken we onder meer over verkenning van kansen op herstructurering en intensiever bebouwen van bedrijventerreinen en behoud en toevoegen van bedrijfsruimte in de stad en direct daarbuiten. Dit betekent dat goed bereikbare huidige bedrijfsbestemmingen in het stedelijk gebied behouden blijven voor betaalbare bedrijvigheid passend in de woonomgeving.

De aan te kopen bedrijfslocatie ligt aan een levendige route, goed bereikbaar en met een goede ontsluiting. Een bedrijfslocatie in deze omvang willen we behouden voor een invulling met bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2 en mogelijk vergelijkbaar daarmee ook categorie 3.1. Dit gezien de verwachte schaarste en behoefte aan 'schuifruimte' in de stad gelegen buiten de aanwezige 'Bedrijvenparken en Stedelijke Werklocaties'

4.1 De met de aankoop en het in eigendom hebben van de grond komen eveneens de beheers- en onderhoudskosten ten laste van het strategisch investeringsplafond.

Omdat er nog geen budget is vrijgemaakt door de raad voor de aankoop van een deel van het aan te kopen perceel, en daarmee ook nog niet voor de uit de aankoop voortvloeiende



beheers- en onderhoudskosten, wordt dit ten laste gebracht van het strategisch investeringsplafond totdat er duidelijk is waarvoor het terrein kan worden ingezet en hiervoor budget wordt vrijgemaakt.

5.1 Geheimhouding geschiedt conform wet- en regelgeving.

Geheimhouding. Zie hiervoor bijlage GR1 (registerformulier bij bijlage G1).

6.1 Het college besluit de manager afdeling Vastgoed te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de koopovereenkomst aan te brengen zodat niet een geheel nieuw collegebesluit moet worden genomen indien zich dit voordoet.

Zelden is het nodig om de koopovereenkomst op kleine ondergeschikte gegevens te wijzigen. Dit is een praktische werkwijze. Indien dit wel nodig blijkt te zijn en de manager Vastgoed hiervoor niet wordt gemandateerd dient opnieuw een collegebesluit te worden genomen. Dit brengt onnodig werk met zich mee zonder dat dit leidt tot wezenlijke andere gevolgen van de aankoop.

7.1 De Raadsinformatiebrief wordt namens het college van burgemeester en wethouders aan de raad aangeboden.

Het college besluit om een deel van de koopprijs ten laste te brengen van het strategisch investeringsplafond en biedt daarom ook de raadsinformatiebrief aan.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 De toekomstige planologische wijzigingen enerzijds voor de realisatie van de koude- en warmtefabriek en anderzijds voor het overblijvende terrein, dienen nog te worden gestart door de gemeente.

Op dit moment is de bestemming van het aan te kopen perceel "Groen". Ten tijde van verkoop door de gemeente aan eigenaar in 2009 was de bestemming eveneens "Groen" en de gemeente zou voor haar rekening en risico de bestemming wijzigen in "Bedrijven" voor de uitbreiding van de naastgelegen fabriek van eigenaar. Deze uitbreiding als ook het aanpassen van de bestemming heeft niet plaatsgevonden.. Omdat planologische procedures vatbaar zijn voor zienswijzen en beroepen neemt dit risico's met zich mee qua planning en uiteindelijke uitkomst van de gewenste fysieke invulling.

3.1 en 4.1 Zolang geen budget is vrijgemaakt voor deze aankoop blijft deze ten laste van het strategisch investeringsplafond waardoor dit plafond onder druk staat indien zich nieuwe strategische verwervingen voordoen.

Het saldo na aankoop van het strategisch investeringsplafond bedraagt € 2.227.625,-.



3.2 en 4.2 De raad kan niet zijn wensen en bedenkingen aan uw college kenbaar maken.

Het college is bevoegd conform artikel 8 lid 1 a ii van de Financiële verordening om Proactieve en Strategische aankopen boven € 0,5 mln aan te gaan.

Het college informeert de raad jaarlijks gelijktijdig met de jaarstukken over alle Privaatrechtelijke onroerendgoedtransacties.

6. Financiële gevolgen

De aankoop prijs van de onroerende zaak bedraagt € 1.046.375,- kosten koper en is, rekening houdende met een onderhandelingsmarge, onderbouwd door een taxatierapport van een externe taxateur.

Conform het taxatie- en verwervingsprotocol 2023 worden de taxaties welke worden verricht in opdracht van de gemeente, vanwege economische en/of financiële belangen van de gemeente in beginsel niet met derden gedeeld en is daarom ook niet bij dit voorstel gevoegd.

De aankoop prijs ad € 1.046.375,- kosten koper en notariskosten ad circa € 1.000,- komen voor € 275.000 kosten koper plus € 1.000 aan geraamde notariskosten ten laste van het investeringskrediet voor de ontwikkeling en realisatie van het warmte- en koudenet en voor € 771.375 ten laste van het investeringsplafond voor strategische aankopen totdat definitief bekend is ten laste van welk budget delen van deze aankoop komen. Zie bijlage B3-Overzicht resterende investeringsplafond strategische aankopen per 7-4-2026.

Vooralsnog zullen de onderhouds- en beheerskosten ten laste van afdeling Ruimte worden gebracht. In een later stadium, als bekend is waarvoor het overblijvende perceel definitief wordt ingezet zal dat deel van het aankoopbedrag en eventuele bijkomende kosten zoals exploitatielasten ten laste komen van dat beleidsbudget. E.e.a. conform de kaders vastgesteld in de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 en verankerd in de financiële verordening.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Nadat uw college heeft ingestemd met deze aankoop zal de eigenaar hierover worden geïnformeerd en zullen de afspraken die zijn gemaakt in de koopovereenkomst worden opgevolgd.



8. Communicatie

De eigenaar zal over de besluitvorming inzake de aankoop van betreffend terrein worden geïnformeerd voordat dit via de openbare besluitenlijst wordt bekendgemaakt.

Ingevolge artikel 87 Gemeentewet jo. artikel 5.1 lid 2 sub e van de Wet open overheid (Woo) rust er geheimhouding op bijlage G1 en GR1. De geheimhouding duurt voor onbepaalde tijd.

Verder zal de gemeenteraad conform de Kadernota grond- en vastgoedbeleid door middel van de RIB worden geïnformeerd over de deels strategische aankoop. Naar aanleiding van een aangenomen amendement is in de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022 namelijk het volgende bepaald: "Bij elke plaatsgevonden strategische aankoop informeert het college de gemeenteraad onder geheimhouding bij de eerstvolgende gelegenheid als vertrouwelijkheid om strategische redenen noodzakelijk is. En in alle overige gevallen, als en/of zodra geheimhouding niet meer aan de orde is, per raadsinformatiebrief. " Geheimhouding is niet aan de orde.