



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
B. Er is wel overeenstemming ; besproken met weth. Van Grootheest op 10 juli en weth. Aarts op 11 juli 2014

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Aankoop object Sortieweg 44, eigenaar Wishaupt Onroerend Goed B.V. ten behoeve van bestemmingsplan Bosscherveld-Noord

1. Aanleiding.

Met Wishaupt Onroerend Goed B.V. is overeenstemming bereikt over de verwerving van het kadastrale perceel met opstallen, gemeente Maastricht, sectie H, nummer 2589, groot 1.560 m². Dit perceel is gedeeltelijk nodig voor de bestemming "Verkeer" en dubbelbestemming "Waarde-Maastrichts Erfgoed".

Op 18 februari 2014 heeft de raad van de gemeente besloten de Kroon ingevolge van artikel 78 van de onteigeningswet te verzoeken ten name van gemeente Maastricht een onteigeningsbesluit te nemen ten behoeve van bestemmingsplan Bosscherveld-Noord. In de stukken behorende bij dit verzoek is genoemd kadastraal perceel deels meegenomen, aangezien het overblijvende gedeelte ter grootte van 762 m² de bestemming "bedrijventerrein" feitelijk niet afwijkt van de in het voorafgaande bestemmingsplan opgenomen bestemming "Handel en Industrie" is dit gedeelte niet begrepen in het besluit van de raad op 18 februari 2014.

Echter het gebouw is gedeeltelijk gelegen in de bestemming "verkeer" en gedeeltelijk in de bestemming "Handel en Industrie". In artikel 38 van de onteigeningswet met bijbehorende jurisprudentie is geregeld dat in dergelijke gevallen de eigenaar kan vorderen dat de gehele onroerende zaak wordt aangekocht. In deze aankoop is dit aan de orde.

Het overblijvende deel zal deels worden ingezet/geruild om de toekomstige parkeerproblemen veroorzaakt door genoemd bestemmingsplan bij het naastgelegen bedrijf BASF te compenseren.

Met de eigenaar worden sinds medio 2012 onderhandelingen gevoerd over de verwerving van het gehele perceel met opstallen en hierover is minnelijke overeenstemming bereikt. Een en ander is vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze overeenstemming is bereikt onder het nadrukkelijke voorbehoud van goedkeuring van uw college. Het perceel met opstallen is in gebruik bij Constructiebedrijf Wishaupt B.V.. Gezien de verhouding tussen de eigenaar en de werkmaatschappij is van vereenzelving van eigenaar met werkmaatschappij uitgegaan.

De overeengekomen aankoopssom van € 1.200.000,00 k.k. incl. kosten voor deskundige bijstand is gebaseerd op de verkoopwaarde in vrije staat plus volledige schadeloosstelling op basis van reconstructie van de eigendom, een en ander conform het taxatierapport van de externe taxateur ing. M.J. Kakkenberg, beëdigd Rentmeester NVR en Register Taxateur te Echt.



In het kader van het faciliterende beleid zijn met de eigenaar gesprekken gevoerd over vervangende locaties binnen de gemeente Maastricht. De met de eigenaar overeengekomen schadeloosstelling is ook gebaseerd op het feit dat het bedrijf zijn activiteiten op een andere locatie voortzet. Inmiddels is mondelinge overeenstemming bereikt over de aankoop door Wishaupt Onroerend Goed B.V. van een bouwterrein ter grootte van ca. 2509 m² aan de Balijeweg (terrein voormalig stadsbeheer). Eigenaar van dit terrein is gemeente Maastricht. Voor realisatie van nieuwbouw door Wishaupt Onroerend Goed B.V. is door de raad op 8 juli 2014 de partiële herziening Bestemmingsplan Balijeweg gewijzigd vastgesteld. Voor deze aankoop door Wishaupt Onroerend Goed B.V. zal in een afzonderlijke collegenota aan uw college worden voorgelegd.

2. Relatie met bestaand beleid.

Het bestemmingsplan Bosscherveld-Noord is vastgesteld op 18 juni 2013 en per 13 augustus 2013 onherroepelijk. Genoemd plan vormt de basis voor deze aankoop.

Op 18 februari 2014 heeft de raad van de gemeente besloten de Kroon ingevolge van artikel 78 van de onteigeningswet te verzoeken ten name van gemeente Maastricht een onteigeningsbesluit te nemen ten behoeve van bestemmingsplan Bosscherveld-Noord. In de stukken behorende bij dit verzoek is genoemd kadastraal perceel deels meegenomen. Aangezien het overblijvende gedeelte ter grootte van 762 m² de bestemming "bedrijventerrein" feitelijk niet afwijkt van de in het voorafgaande bestemmingsplan opgenomen bestemming "Handel en Industrie" is dit gedeelte niet begrepen in het besluit van de raad op 18 februari 2014.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Zie hiervoor het vermelde onder paragraaf 1.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

Niet van toepassing.

5. Personeel & Organisatie.

Niet van toepassing.

6. Informatie en automatisering.

Niet van toepassing.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

Niet van toepassing.

8. Beheersparagraaf IBOR.

Niet van toepassing.



9. Financiën

De overeengekomen schadeloosstelling van € 1.200.000,-- k.k. incl. kosten voor deskundige bijstand is opgebouwd uit vermogenswaarde, investeringsschade en bijkomende schade. Tevens is de overeengekomen schadeloosstelling gebaseerd op volledige schadeloosstelling conform taxatierapport van de extern taxatiebureau Van der Horst Taxateurs te Roermond.

Specificatie schadeloosstelling:

Vermogenswaarde:	€ 475.000,--
Investeringschade:	€ 450.900,--
Bijkomende schade:	€ 273.000,--
Totaal	€ 1.198.900,-- afgerond € 1.200.000,--

De notariskosten worden geraamd op € 5.000,--.

Bovengenoemde bedragen zijn in de grex Belvédère als volgt volledig opgenomen: grex Belvédère 3, deelgrex Noorderbrug, onderdeel Verwervingen, Wishaupt.

10. Voorstel.

1. Het perceel met opstallen gelegen aan de Sortieweg 44 aan te kopen voor een totaalbedrag van € 1.200.000,-- k.k. onder de voorwaarden zoals in de koopovereenkomst verwoord en inclusief kosten voor deskundige bijstand.
2. De totale aankoopsom plus notariskosten te ramen op een bedrag van € 1.205.000,-- en ten laste te brengen van grex Belvédère 3, deelgrex Noorderbrug, onderdeel verwerving Wishaupt.
3. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot aankoop over te gaan, daartoe de twee aandeelhouders te machtigen als zodanig in WOM-verband via de AvA te besluiten, waarna de directie van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. tot uitvoering van dit besluit zal overgaan.

11. Vervolg / Planning.

Indien uw college kan instemmen met de eerder in deze nota voorgestelde handelwijze, zal de eigenaar waarmee een minnelijk akkoord is bereikt in kennis worden gesteld van uw besluit. In aansluiting hierop zal de besluitvorming in WOM-verband plaatsvinden en zal Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. de aankoop definitief afronden.