

A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:  
B. Er is wel overeenstemming (behandeld in PO Belvédère/wethouder Van Grootheest d.d. 30 juni 2014).

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Huurbeëindiging Eenmanszaak R.M.S., Lage Frontweg 17 ten behoeve van bestemmingsplan Noorderbrug e.o.

---

## 1. Aanleiding.

Het bestemmingsplan "Noorderbrug e.o." is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2012 en dit plan is per 20 maart 2013 onherroepelijk.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is het gehele perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3667 en een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie D, nummer 3668, nodig voor de bestemming "Groen" en "Verkeer-Uit te werken". De percelen zijn respectievelijk groot 0.00.39 ha en 0.95.09 ha. Het totale is groot 0.95.48 ha, waarvan voor de uitvoering van het werk slechts benodigd is 0.80.41 ha. Beide percelen zijn inmiddels voor wat betreft de benodigde oppervlakten in de gerechtelijke onteigeningsprocedure betrokken.

Op beide benodigde kadastrale (deel)percelen zijn bedrijfshallen gelegen, plaatselijk bekend als Lage Frontweg 17-19 met daarin afzonderlijke huurders (VOF L. en R. Bonfrère Transport- en Containerverhuur en City Service Maastricht B.V.). Door huurder City Service Maastricht B.V. wordt onderverhuurd aan Hoyer Nederland B.V. en aan Eenmanszaak R.M.S. Hoyer Nederland B.V. en VOF L. en R. Bonfrère Transport- en Containerverhuur hebben de panden inmiddels verlaten. Over deze huurbeëindigingsovereenkomsten heeft uw college al op 24 september 2013, 17 december 2013 en 20 mei 2014 besloten.

Op het perceel Maastricht, sectie D, nummer 3668 zijn eveneens twee woningen gelegen, plaatselijk bekend als Lage Frontweg 21-23. Deze woningen zijn echter niet in de onteigeningsprocedure begrepen en kunnen dan ook slechts minnelijk worden verworven.

Met de eigenaren wordt onderhandeld over de verwerving van de betreffende totale percelen met opstallen. Deze onderhandelingen hebben nog niet tot een minnelijk akkoord geleid. Tijdens de onderhandelingen heeft de eigenaar aangegeven het object met uitzondering van het niet ter onteigening aangewezen gedeelte van het perceel Maastricht, sectie D, nummer 3668 met daarop de twee woningen in verhuurde staat op te leveren. Daarom dient de gemeente dan wel Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. zorg te dragen voor de huurbeëindigingen van de objecten binnen de ter onteigening aangewezen gronden.

Met de (onder)huurders worden sinds begin 2012 onderhandelingen gevoerd over de beëindiging van de huur van de door hen gehuurde objecten. Met Eenmanszaak R.M.S. is inmiddels minnelijke overeenstemming bereikt. Deze huurt per 14 juli 2014 een vervangende ruimte aan de Watermolen 32 te Maastricht en dient de huidige onderhuurovereenkomst vóór 31 juli 2014 op te zeggen.

## 2. Relatie met bestaand beleid.



Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Noorderbrug e.o." vastgesteld. Dit bestemmingsplan is per 20 maart 2013 onherroepelijk en maakt deel uit van Programma Belvédère Maastricht.

Deze huurbeëindiging vindt plaats t.b.v. de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Bij Koninklijk Besluit van 11 december 2013, gepubliceerd in de Staatscourant van 20 januari 2014 zijn bovengenoemde eigendommen deels ter onteigening aangewezen. Begin februari 2014 heeft Nysingh Advocaten te Arnhem eigenaar en huurders waarmee nog geen overeenstemming was over de verwerving en huurbeëindiging een laatste bod gedaan.

Gezien het feit dat onderhuurder Eenmanszaak R.M.S. recentelijk een vervangende locatie heeft gevonden aan de Watermolen 32, kan de huurbeëindiging afgewikkeld worden en wel zodanig dat instemming is bereikt over de schadeloosstelling inclusief vergoeding van dubbele huurlasten, duurder huren en deskundigenkosten op basis van de Onteigeningswet met bijbehorende jurisprudentie.

### **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 huurbeëindiging met een totaalbedrag van € 15.750,-- is gebaseerd op een volledige schadeloosstelling conform het taxatierapport van externe taxateurs. De reden voor het feit dat het overeengekomen eindbedrag afwijkt van het bedrag van € 9.100,-- + PM dat was begroot ten tijde van de collegenota onvoorwaardelijke biedingen, is dat aan onderhuurder maatwerk is verleend omdat hij per 14 juli 2014 een vervangende ruimte gaat huren aan de Watermolen 32 in Maastricht. Hiervan heeft onderhuurder een huurovereenkomst overlegd. Vanwege de extra kosten zoals dubbele huurlasten en duurder huren heeft onderhuurder op grond van de Onteigeningswet met bijbehorende jurisprudentie recht op vergoeding van deze extra kosten. Tevens is de post deskundigenkosten ingevuld.

Dit bedrag is in de grex Belvédère als volgt volledig opgenomen: grex Belvédère 3, deelgrexen Noorderbrug en PDV fase 2, onderdeel Verwervingen, huurbeëindiging Arends, onderhuurder Eenmanszaak R.M.S.

#### **10. Voorstel.**

1. In te stemmen met de huurbeëindiging door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. voor een totaalbedrag van € 15.750,-- voor wat betreft onderhuurder Eenmanszaak R.M.S., waarbij uw college reeds op 17 december 2013 een besluit heeft genomen over het onvoorwaardelijke aanbod van € 9.100,--.
2. De huurbeëindigingskosten ten laste te brengen van grex Belvédère 3, deelgrexen Noorderbrug en PDV fase 2, onderdeel verwervingen, huurbeëindiging Arends, onderhuurder Eenmanszaak R.M.S..
3. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot huurbeëindiging 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 onderhuurder 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 huurbeëindigingen definitief afronden.

Tevens zal de gerechtelijke onteigeningsprocedure voor wat betreft onderhuurder Eenmanszaak R.M.S. worden geroyeerd.