



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
B. Er is wel overeenstemming

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Aankoop object Sortieweg 46, eigenaar Hogenboom Beheer B.V. ten behoeve van bestemmingsplan Bosscherveld-Noord

1. Aanleiding.

Met Hogenboom Beheer B.V. is overeenstemming bereikt over de verwerving van de drie kadastrale percelen te weten: Maastricht-H-2705-ter grootte van 2.485 m²;
Maastricht-H-2739-ter grootte van 209 m²;
Maastricht-H-2935-ter grootte van 120 m².

Ten behoeve van het bestemmingsplan Bosscherveld-Noord, voor de bestemming "verkeer", zijn de volgende kadastrale percelen nodig: H-2705-ter grootte van 1.277 m²; en
H-2739-ter grootte van 5 m².

De resterende meters van beide kadastrale percelen als ook het kadastrale perceel H-2935 hebben de bestemming "bedrijventerrein".

Op 21 januari 2014 heeft uw college besloten aan de raad voor te leggen om aan de Kroon te verzoeken tot voordracht onteigening ten behoeve van bestemmingsplan Bosscherveld-Noord. In de stukken behorende bij dit verzoek zijn beide deelpercelen (H-2705-1.277 m² en H-2739-5 m²) meegenomen.

Aangezien van de deelpercelen H-2705-1.208 m² en H-2739-204 m² en het gehele perceel H-2935-120 m² de bestemming "bedrijventerrein" feitelijk niet afwijkt van de in het voorafgaande bestemmingsplan opgenomen bestemming "Handel" en "Industrie" zijn deze gedeelten niet begrepen in het verzoek aan de raad op 21 januari 2014.

Met de eigenaar worden sedert begin 2012 onderhandelingen gevoerd over de verwerving van de betreffende gehele percelen 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 bedrijfsgebouw is gelegen op perceel H-2705 en valt gedeeltelijk in het nieuwe bestemmingsplan Bosscherveld-Noord onder de bestemming "verkeer". 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 deelperceel H-2705-1.208 m² en het gehele perceel H-2935-120 m² worden deels ingezet/geruild om de toekomstige parkeerproblemen veroorzaakt door genoemd bestemmingsplan bij het naastgelegen bedrijf BASF te compenseren.

De overeengekomen aankoopssom van € 1.735.000,00 k.k. 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. De met de eigenaar overeengekomen schadeloosstelling is ook gebaseerd op de fictie dat het bedrijf zijn activiteiten op een andere locatie, bij voorkeur in de gemeente Maastricht (binnen plangebied Programma Belvédère Maastricht), zal voortzetten.

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.

In de vergadering van 21 januari 2014 heeft uw college besloten aan de raad voor te leggen de Kroon te verzoeken tot voordracht onteigening ten behoeve van bestemmingsplan Bosscherveld-Noord. In de stukken behorende bij dit verzoek zijn beide deelpercelen (H-2705-1.277 m² en H-2739-5 m²) meegenomen.

De percelen zijn deels nodig voor bestemming "verkeer".

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

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 € 1.735.000,- is opgebouwd uit vermogenswaarde, investeringsschade en bijkomende schade. Inclusief kosten deskundige en rechtskundige bijstand. Tevens is de overeengekomen schadeloosstelling gebaseerd op volledige schadeloosstelling conform taxatierapport van de externe taxateur ing. M.J. Kakkenberg, beëdigd Rentmeester NVR en Register Taxateur te Echt.



Dit bedrag is in de Grex Belvédère als volgt volledig opgenomen: Grex 3, deelgrex Noorderbrug, onderdeel Verwervingen, Hogenboom.

10. Voorstel.

1. Alle drie de percelen gelegen aan de Sortieweg 46 aan te kopen voor een totaalbedrag van € 1.735.000,-- k.k. onder de voorwaarden zoals in de koopovereenkomst verwoord;
2. De totale aankoopsom te ramen op een bedrag van € 1.740.000,-- en ten laste te brengen van Grex Belvédère 3, deelgrex Noorderbrug, onderdeel verwerving Hogenboom.
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 de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij BV 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.