



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

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Verkoop grond nabij Beluga, vervolg op Collegenota d.d. 11-3-2013

De heer Marx, eigenaar van het appartementsrecht dat wordt verhuurd aan restaurant Beluga gelegen aan Plein 1992, heeft naar aanleiding van uw besluit d.d. 19 maart 2013 het naast Beluga gelegen tuindeel te verhuren, een brief gezonden met het verzoek verkoop te heroverwegen. De heer Marx wil naast het restaurant een tuin met terras aanleggen en een kruidenkas op de volledige oppervlakte van de loopbrug. De betreffende, verdiepte gelegen tuin bestaat uit 2 delen: deel 1 is groot circa 300 m² en grenst aan het restaurant, deel 2 is circa 75 m² groot (uitsluitend toegankelijk via tuindeel 1) tezamen met de loopbrug (circa 90 m²) die door/boven de twee tuindelen doorloopt (situatietekening bijgevoegd).

Wanneer de verdiepte tuin (deel 1) wordt verkocht, en bij verkoop een kwalitatieve verbintenis in de notariële leveringsakte wordt opgenomen (zodat ook de eigenaren na de heer Marx gebonden zijn) worden de initiële bezwaren van de gemeente tegen verkoop weggenomen en een feitelijke situatie bereikt die vergelijkbaar is met andere plaatsen in de wijk Ceramique. Deze kwalitatieve verbintenis zal inhouden dat de verdiepte tuin niet los van het "appartementsrecht Beluga" mag worden verkocht, niet gehandeld mag worden in strijd met de splitsingsakte(n) en dat de heer Marx of zijn rechtsopvolgers zullen nalaten wijzigingen aan te brengen in het tuinontwerp van Michaël van Gessel (hetzij door nalatig onderhoud, hetzij door een andere inrichting). Een en ander is in een concept-verkoopovereenkomst verwoord waarmee de heer Marx per brief heeft ingestemd.

Verkoop van de loopbrug (inclusief het kleinste tuindeel van circa 75 m², deel 2) is niet aan de orde tenzij een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de kruidenkas is verkregen (in welke procedure onder andere de massa van de kas op de loopbrug, het blokkeren van de looproute/onttrekken aan de openbaarheid, het beperken van de beleving van de historie en de bezwaren van omwonenden zullen worden beoordeeld).

De genoemde vierkante-meters zijn in het taxatierapport geschatte oppervlakten. Bij het opstellen van de overdrachtstekening bleek tuindeel 1 exact 258 vierkante-meter groot. Dit heeft geen gevolgen voor de getaxeerde waarde of de grondprijs.

1. Aanleiding.

Op 30 juli 2012 is bij de gemeente Maastricht van APG het verzoek binnen gekomen om te beoordelen of het perceel naast het restaurant Beluga aan plein 1992 (bestaande uit een verdiepte tuin in twee delen, gelegen aan weerszijden van een deel van de oude stadsmuur) met een kettingbeding¹ vervreemd zou kunnen worden aan de heer Marx. De heer Marx wil ten behoeve van zijn huurder Beluga in het verlaagd gelegen gedeelte naast het restaurant een terras inrichten. In een later stadium wil men op de loopbrug een kruidenkas realiseren met een oppervlakte van circa 90 m² en een hoogte van 5 meter.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie E nummer 3391 ged. is in totaal circa 450 m² groot (zie bijgevoegde situatieschets) en bestaat uit 2 verdiepte gelegen tuindelen van circa

¹ Kettingbeding: clausele in een overeenkomst m.b.t. een registergoed, waarin wordt bedongen dat de verplichting om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het betreffende registergoed, zal overgaan op volgende eigenaren van dat registergoed.



300 en 75 meter groot, alsmede een deel van een oude stadsmuur met een loopbrug daarop gelegen die de openbare weg langs Plein 1992 verbindt met het park (circa 90 m² groot). De beide tuindelen worden omringd door stijl talud en muren. Het verdiept gelegen tuindeel van 300m² is uitsluitend toegankelijk via het restaurant, het tuindeel van 75 m² uitsluitend door middel van een doorgang in de stadsmuur, via het grootste tuindeel. Uitsluitend het grootste tuinperceel van circa 300 m² wordt ingericht als terras. Deze grond is momenteel eigendom van APG maar zal binnenkort juridisch, om niet, als onderdeel van de openbare ruimte van Ceramique, door APG worden overgedragen aan de gemeente Maastricht. De gemeente Maastricht is momenteel al de beheerder en economisch eigenaar van deze grond.

Op 18 februari 2013 is een eerste ontwerp van de tuin aan de gemeente Maastricht aangeboden. Bestemmingsplantechnisch zijn er geen beperkingen ten aanzien van een terras, het betreffende perceel wordt op de plankaart aangeduid als "groenvoorziening". Hierbij kunnen Burgemeester en Wethouders wel nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van zomerterrassen. Vanuit archeologie zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de voorgestelde plannen.

Ons eerder voorstel (d.d. 11 maart 2013) aan u betrof verhuur van deel 1 ten behoeve van de realisatie van een terras. De heer Marx vroeg vervolgens een heroverweging van uw besluit van 19 maart per brief van 9 april. De vraag dient zich nu aan of de gemeente zich kan vinden in het voorgestelde plan en of de gemeente bereid is om deze grond te verkopen en (na verkrijging van eigendom door gemeente) in eigendom over te dragen aan appartementseigenaar de heer Marx.

Verhuur of een kwalitatief recht van gebruik (deze laatste optie wordt elders op Ceramique standaard toegepast) zijn voor de heer Marx geen optie. Verkoop past echter niet in het Ceramique-beleid tot nu toe en had daarom niet primair de gemeentelijke voorkeur. De initiële bezwaren van de gemeente tegen verkoop worden echter weggenomen door in de akte van levering een kwalitatieve verbintenis op te nemen dat de binnentuin niet los van het appartementsrecht waarin restaurant Beluga gevestigd is (kort gezegd "appartementsrecht Beluga") mag worden verkocht, niet gehandeld mag worden in strijd met de aan deze appartementsrechten verbonden splitsingsakten en dat de heer Marx of zijn rechtsopvolgers zullen nalaten wijzigingen aan te brengen in het tuinontwerp van Michaël van Gessel (hetzij door nalatig onderhoud, hetzij door een andere inrichting). Met de combinatie verkoop en kwalitatieve verbintenis wordt op deze manier een feitelijke situatie bereikt die vergelijkbaar is met andere plaatsen op Ceramique.

Verkoop biedt binnen de hiervoor genoemde voorwaarden ook voordelen voor de gemeente. Het grootste deelperceel is sinds 2001 in gebruik als terras, dit op basis van een gebruiksovereenkomst. In de loop van de tijd is het terras echter in verval geraakt omdat adequaat onderhoud door huurder Beluga achterwege bleef. Op het moment dat er niets aan de situatie wijzigt komt de verdiept gelegen grond wanneer de bruikleenovereenkomst wordt beëindigd, als openbare ruimte met een onderhoudsplicht over naar de gemeente Maastricht. De grond is vanuit de omliggende openbare ruimte niet goed toegankelijk en moeilijk te onderhouden, de onderhoudskosten zullen derhalve hoger zijn dan normaal. Alternatieven voor de binnentuin (met name het grootste deel), zoals aanleg door de gemeente als openbare ruimte ("kwaliteitsniveau Ceramique"), of aanleg door de gemeente voor eigen rekening en risico van het -kwalitatief hoogwaardig en kostbare- tuinontwerp van Michaël van Gessel zijn vervolgens onderzocht, maar zijn voor de gemeente (met name in verband met de kosten van aanleg en/of onderhoud) geen optie.

Het kwalitatief hoogwaardig tuinontwerp van Michaël van Gessel heeft het akkoord van de sector Ruimte met uitzondering van de kruidenkas. De ontwikkeling van de kruidenkas wordt ongewenst geacht. Tegen de kas bestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt bedenkingen over onder andere de



massa van de kas op de loopbrug, het blokkeren van de looproute/onttrekken aan de openbaarheid en het beperken van de beleving van de historie (zicht op de stadsmuur en de bordenhal). Indien met een 3D maquette wordt aangetoond dat een goede ruimtelijke inpassing met behoud van zichtlijnen mogelijk is, is Ruimte bereid haar standpunt te heroverwegen.

Het plan voor de kruidenkas is ook in de Welstandscommissie behandeld. De Welstandscommissie heeft ook haar twijfel uitgesproken of dit glazen gebouw past in deze omgeving. Om tot een goede beoordeling te komen of deze kas ruimtelijk past in dit gebied verzoekt de commissie een massa maquette te maken en deze te plaatsen in de maquette van Céramique.

Daarnaast vraagt de commissie om te onderzoeken of het mogelijk is om bomen te planten in dit hoogwaardig archeologisch attentie gebied.

Ook het Waterschap Roer en Overmaas zal zich moeten uitspreken over het planten van bomen in de zone binnen 10 meter vanaf de waterwerken in verband met de stabiliteit en werkzaamheden aan de waterwerken. Het planten van bomen is vergunningsplichtig op basis van de Keur. De heer Marx zal zelf de vergunning daarvoor aanvragen. De levering van de grond zal plaatsvinden nadat de vereiste vergunning is verkregen. De overeenkomst wordt ontbonden indien de koper de voor realisatie van het tuinontwerp vereiste vergunning niet verkrijgt.

Naast de ruimtelijke overwegingen hebben omwonenden (VvE Maasappartementen waarvan het "appartementsrecht Beluga" deel uitmaakt) bezwaren kenbaar gemaakt tegen bebouwing van de loopbrug. In de omgevingsvergunningprocedure waarin een bestemmingsplanwijziging of projectafwijkingsbesluit aan de orde zal zijn, hebben omwonenden de mogelijkheid van bezwaar en beroep.

Een eventuele verkoop en levering van de loopbrug kan gezien het voorgaande ook pas aan de orde zijn nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De kas zal indien verkoop en levering plaatsvindt, uitsluitend voor het kweken van kruiden gebruikt mogen worden (dus bijvoorbeeld geen horeca activiteiten of opslagruimte).

Gezien de toegevoegde waarde van het tuinontwerp voor de omgeving en de kans deze tuin kosteloos aangelegd en onderhouden te krijgen, stellen wij u derhalve voor deel 1, tot verkoop aan de heer Marx over te gaan onder de voorwaarden als geformuleerd in de bijgevoegde concept-verkoopovereenkomst.

De verkoopprijs is gebaseerd op het taxatierapport van Meander grondverwerving en advies d.d. 8 maart 2013. Tuindeel 1 dat circa 300 vierkante-meter groot wordt geschat in het taxatierapport blijkt overigens na uitmeting op de overdrachtstekening LDA1913 d.d. 15-04-2014 exact 258 vierkante-meter te bedragen. Dit heeft geen gevolgen voor de getaxeerde grondprijs. Deze blijft € 45.000,= k.k. De algemene verkoopvoorwaarden 2013 van de gemeente zijn van toepassing op de verkoop.

2. Relatie met bestaand beleid.

Collegebesluit 19-3-2013.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

De betreffende percelen zijn nu nog in eigendom bij APG, in het verleden is contractueel bepaald dat deze gronden na de ontwikkeling en realisatie van Ceramique om niet worden overgedragen aan de gemeente. De gemeente Maastricht is naast economisch eigenaar en beheerder van deze gronden, dan ook juridisch eigenaar en bevoegd tot juridische levering aan de heer Marx.



Vanaf het moment dat een fase is gerealiseerd/afgerond binnen de wijk Ceramique wordt de grond in beheer overgedragen aan de gemeente en wordt deze onderhouden als zijnde openbare ruimte. De laatste fase is recent gerealiseerd en in beheer overgedragen. Enkele kleinere gedeelten worden momenteel onderhouden, als gemeenschappelijke ruimte behorend bij appartementencomplexen, door de betreffende verenigingen van eigenaren. Het overgrote deel komt echter als openbare ruimte in beheer en onderhoud van de gemeente.

Ten aanzien van de verdiepte tuin naast restaurant Beluga heeft het APG inmiddels aangegeven geen problemen te hebben met een vervreemding.

Volgens de nota grond- en vastgoedbeleid, vastgesteld op 24 april 2012 geldt bij een verkoop dat dit moet gebeuren op basis van de commerciële waarde. Dit is onder andere op basis van gebruiksmogelijkheden en gebruiksbedoeling. Daarvoor is zeer recentelijk een taxatie uitgevoerd. Op basis van deze taxatie (rapport d.d. 8 maart 2013) is de verkoopprijs bepaald op € 45.000,- voor het grootste tuindeel van circa 300 vierkante-meter en € 11.250,- voor het kleinste tuindeel van circa 75 m2 en de stadsmuur met loopbrug van circa 90 m2 tezamen ofwel € 56.250,- kosten koper voor het totaal.

Het is in deze niet mogelijk zonder aanvullende voorwaarden voor overdracht in eigendom aan één appartementseigenaar te kiezen. Eigendom dat niet gekoppeld is aan een appartementencomplex of appartementsrecht kan als "solitair eilandje" in een dichtbebouwd gebied als Ceramique, voor onwenselijke situaties zorgen. In principe is in dat geval alles mogelijk binnen de grenzen van het bestemmingsplan en het beleid van de gemeente m.b.t. afwijkingen daarvan. Gelijke gevallen dienen echter zoveel als mogelijk gelijk behandeld te worden, waardoor voorwaarden aan de verkoop zijn gesteld die zo vergelijkbaar mogelijk zijn bij privaat gebruik van (semi) openbare ruimte elders op Ceramique.

Omdat hier sprake is van een uitsluitend via het restaurant bereikbare buitenruimte waarbij de voor de gemeente essentiële punten (uitsluitend dit tuinontwerp, koppeling aan het appartementsrecht, geen mogelijke strijd met de splitsingsakte) gewaarborgd zijn, stellen wij u voor te besluiten tot verkoop en overdracht van tuindeel 1 in eigendom aan appartementseigenaar Marx, met een kwalitatieve verbintenis daaraan gekoppeld. Met het voorgaande wordt zoveel als mogelijk aan de wens van de heer Marx tegemoet gekomen.

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.

De gronden (tuindeel 2 en de loopbrug) worden momenteel al onderhouden als openbare ruimte en zijn in beheer overgedragen aan de gemeente Maastricht.



9. Financiën

Volgens de nota grond- en vastgoedbeleid, vastgesteld op 24 april 2012 geldt bij een verkoop dat dit moet gebeuren op basis van de commerciële waarde. Dit is onder andere op basis van gebruiksmogelijkheden en gebruiksbedoeling. Daarvoor is recentelijk een taxatie uitgevoerd. Op basis van deze taxatie is de verkoopprijs van tuindeel 1 bepaald € 45.000,-.(k.k.).

Opbrengst verkoop binnentuin Beluga komt ten gunste resultaten op programma 13 en maakt onderdeel uit van het resultaat B&O 2014.

10. Voorstel.

Zie beslispunten

11. Vervolg / Planning.

Indien het college akkoord gaat met dit voorstel zal de bijgevoegde concept-koopovereenkomst aan de heer Marx/Beluga worden gezonden ter ondertekening. Na verkrijging van de eigendom van de grond door de gemeente van APG zal tuindeel 1 in eigendom worden overgedragen aan de heer Marx.



- 1=tuindeel 1 (onderwerp van voorliggend verkoopvoorstel)
- 2=tuindeel 2
- 3=loopbrug op de oude muur

Collegenota