



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder Van Grootheest d.d. 24 november 2014

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Aankoop erf, terras en voortuin aan de Frans van de Laarstraat 2 en Brusselseweg 222, eigenaren Leenders-Nieste ten behoeve van bestemmingsplan (Partiële Herziening) Maastricht-West

1. Aanleiding.

Op 18 september 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Maastricht-West" vastgesteld, dit plan is per 5 februari 2014 onherroepelijk. Op 18 februari 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Partiële Herziening Maastricht-West" vastgesteld, dit plan is nog niet onherroepelijk.

Voor de uitvoering van deze bestemmingsplannen zijn de volgende deelpercelen nodig voor de bestemming "Verkeer" en dubbelbestemming "Waarde – Maastrichts erfgoed":

1. Gemeente Maastricht, sectie L, nummer 2437, grootte 5a 39ca, nodig 1a 85ca; en
2. Gemeente Maastricht, sectie L, nummer 2436, grootte 5a 80ca, nodig 47ca.

Op perceel 1 is een café met terras, bovenwoning, garageboxen en parkeerplaatsen gelegen, plaatselijk bekend als Brusselseweg 222 en 222B. Deze onroerende zaak is eigendom van mevrouw J.J. Nieste, gehuwd met de heer A.N.T.M. Leenders.

Op perceel 2 is een woonhuis met voor- en achtertuin gelegen, plaatselijk bekend als Frans van de Laarstraat 2. Deze onroerende zaak is eigendom van mevrouw J.J. Nieste en van de heer A.N.T.M. Leenders, ieder voor de helft. Hierna te noemen eigenaren Leenders-Nieste.

Sinds 6 februari 2013 wordt met Leenders-Nieste onderhandeld inzake verwerving van de benodigde deelpercelen doch ook over verwerving van beide gehele percelen met zich daarop bevindende opstallen. Inmiddels is aankoop van de gehele percelen niet meer aan de orde en is er met Leenders-Nieste minnelijk overeenstemming bereikt over de verwerving van de benodigde deelpercelen. Deze overeenstemming is bereikt onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door uw college.

Deze collegenota is gericht op de aankoop van de hiervoor genoemde deelpercelen en de aan de eigenaren te betalen schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet met bijbehorende jurisprudentie ten bedrage van € 125.000,-- plus € 20.813,-- voor kosten deskundige en rechtskundige bijstand. De overeengekomen schadeloosstelling en de kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand zijn gebaseerd op het taxatierapport van extern taxatiebureau Gloudemans te Rosmalen en de bijlagen behorende bij de koopovereenkomst (side letter en nota's deskundige en rechtskundige bijstand) welke als vertrouwelijke bijlagen bij deze nota gaan.



2. Relatie met bestaand beleid.

Het bestemmingsplan “Maastricht-West” is vastgesteld op 18 september 2012 en is per 5 februari 2014 onherroepelijk. Het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan Maastricht-West” is op 18 februari 2014 vastgesteld doch is nog niet onherroepelijk. Genoemde plannen vormen de basis voor deze aankoop.

De raad heeft op 28 oktober jl. besloten de Kroon te verzoeken om de administratieve onteigeningsprocedure op te starten voor onder andere genoemde deelpercelen. Zodra de koop notarieel is afgewikkeld en Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. eigenaar is geworden, zal de Kroon verzocht worden dit perceel te verwijderen van de “lijst van de te onteigenen onroerende zaken”.

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 € 145.813,-- k.k. incl. kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand is opgebouwd uit vermogenswaarde en bijkomende schade.



Tevens is de overeengekomen schadeloosstelling gebaseerd op volledige schadeloosstelling conform taxatierapport van de extern taxatiebureau Gloudemans te Rosmalen.

Specificatie schadeloosstelling:

Vermogenswaarde:	€ 60.000,--
Overige schade:	€ 65.000,--
Kosten deskundige en rechtskundige bijstand	€ 20.813,--
Totaal	€ 145.813,--

De notariskosten worden geraamd op € 5.000,--.

Bovengenoemde bedragen zijn in de grex Belvédère als volgt volledig opgenomen: grex Belvédère 3, deelgrex Hoofdinfra, onderdeel Verwervingen, Leenders-Nieste.

10. Voorstel.

1. Beide deelpercelen behorend bij Brusselseweg 222 en Frans van de Laarstraat 2 aan te kopen voor een totaalbedrag van € 125.000,-- plus € 20.813,-- voor kosten deskundige en rechtskundige bijstand, onder de voorwaarden zoals in de koopovereenkomst met bijlagen verwoord.
2. De totale aankoopsom ad € 150.813,-- inclusief kosten deskundige en rechtskundige bijstand als ook de geraamde notariskosten ad € 5.000,-- ten laste te brengen van grex Belvédère 3, deelgrex Hoofdinfra, onderdeel verwerving, Leenders-Nieste.
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.

Nadat de deelpercelen notarieel zijn aangekocht en opgeleverd zal aan de Kroon worden verzocht de administratieve onteigeningsprocedure voor dit dossier te beëindigen.