



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd:
Concernzaken
- B. Er is wel overeenstemming
- C. Er heeft overleg plaatsgevonden met wethouder Van Grootheest d.d. 4 juni 2015

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Aankoop grond gelegen aan het Frans van de Laarplein 30, eigenaren Yaghin en Delfani ten behoeve van Partiële herziening bestemmingsplan Maastricht-West

1. Aanleiding.

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan "Partiële herziening Maastricht-West" is een deel ter grootte van 18 m² van het kadastrale perceel gemeente Maastricht, sectie L, nummer 260, groot 555 m² nodig voor aanpassing van de infrastructuur. Dit deelperceel heeft de bestemming "Verkeer". Het gehele perceel is eigendom van Delfani en is plaatselijk bekend als Frans van de Laarplein 30. Op het perceel is een woonhuis met voor-, achtertuin en oprit gelegen. Deze woning wordt door Delfani bewoond. De benodigde 18 m² zijn gelegen in de voortuin.

Sinds medio 2013 wordt met Delfani onderhandeld over de verwerving van een aantal vierkante meters van hun voortuin en oprit. Aanvankelijk is onderhandeld over meer vierkante meters dan de uiteindelijk benodigde 18 m² waarover overeenstemming kan worden bereikt. Mede door opeenvolgende wijzigingen in de oppervlakte heeft Delfani een zienswijze en beroep ingesteld tegen de vaststelling van betreffend bestemmingsplan. Dit heeft in de onderhandelingen met betrekking tot de verwerving geresulteerd in meerdere gesprekken en onderhandelingen met deskundigen en juristen dan normaal het geval zou zijn geweest. De deskundige kosten tot en met de afwikkeling bij de notaris worden geraamd op € 9.000,--. Zodat overeenstemming kan worden bereikt over een totale schadeloosstelling van € 25.000,-- inclusief alle deskundige kosten.

Deze overeenstemming kan slechts worden bereikt met de uitdrukkelijke goedkeuring door uw college. Deze collegenota is gericht op de verwerving van betreffend deelperceel en de aan de eigenaren te betalen schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet met bijbehorende jurisprudentie.

Over de onderlinge verdeling van de schadecomponenten is tussen partijen grotendeels overeenstemming bereikt doch niet over de schadepost "waardedaling van het overblijvende". In opdracht van gemeente heeft extern taxatiebureau Kerkhof en Kakkenberg te Echt een berekening gemaakt welke uitkomt op € 16.000,-- + 1 PM voor deskundige en juridische kosten. De deskundige kosten tot en met de afwikkeling bij de notaris worden geraamd op € 9.000,--. Het taxatierapport is als vertrouwelijke bijlage bij deze nota gevoegd.



2. Relatie met bestaand beleid.

Het bestemmingsplan Partiële herziening Maastricht-West is vastgesteld op 18 februari 2014 en is per 25 maart 2015 onherroepelijk vanwege uitspraak van de Raad van State. Genoemd plan vormt de basis voor deze aankoop.

Uw college heeft in de vergadering van 23 september 2014 besloten de raad te verzoeken om de administratieve onteigeningsprocedure op te starten voor onder andere genoemd deelperceel en is in de lijst van de te onteigenen onroerende zaken opgenomen onder grondplannummer 5. De raad heeft hierover eveneens besloten in haar openbare vergadering van 28 oktober 2014. Het ontwerp Koninklijk Besluit met bijbehorende stukken heeft ter visie gelegen tot en met 11 mei 2015.

Indien uw college met bovenstaand voorstel kan instemmen zal de Kroon hierover worden geïnformeerd zodat dit deelperceel kan worden verwijderd van de "lijst van de te onteigenen onroerende zaken" en zal de administratieve onteigeningsprocedure voor dit dossier worden gestaakt.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Zie hiervoor het vermelde onder paragraaf 1 en 2.

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



In opdracht van gemeente heeft extern taxatiebureau Kerkhof en Kakkenberg te Echt de volgende berekening gemaakt:

Werkelijke waarde grond	€ 3.600,--
Waardedaling overblijvende	€ 8.900,--
Aanpassingskosten tuin en oprit	€ 3.025,--
Deskundige kosten	PM

Totaal € 15.525,-- afgerond € 16.000,-- + 1 PM

De volledige schadeloosstelling inclusief deskundige kosten (ad € 9.000,--) bedraagt € 25.000,--.

De notariskosten zijn geraamd op € 5.000,--.

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

10. Voorstel.

1. Het deelperceel gelegen aan het Frans van de Laarplein 30 aan te kopen voor een totaalbedrag van € 25.000,-- k.k. onder de voorwaarden zoals in de koopovereenkomst verwoord.
2. De totale aankoopsom (25.000,--) plus notariskosten (€ 5.000,--) te ramen op een bedrag van € 30.000,-- en ten laste te brengen van grex Belvédère 3, deelgrex Hoofdinfra, onderdeel verwervingen.
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.
4. Besluiten om betreffend deelperceel van de lijst van de te onteigenen onroerende zaken te verwijderen en de administratieve onteigeningsprocedure te staken.

11. Vervolg / Planning.

Indien uw college kan instemmen met de eerder in deze nota voorgestelde handelwijze, zal de eigenaar waarmee een minnelijk akkoord kunnen bereiken 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. Tevens zal de Kroon worden gevraagd betreffend perceel van de lijst van de te onteigenen onroerende zaken te verwijderen en de administratieve onteigeningsprocedure te staken.