



- 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 gronden eigendom van Rail Side B.V. ten behoeve van bestemmingsplan "Noorderbrug e.o." en ten behoeve van bestemmingsplan "A2 Mariënwaard"

1. Aanleiding.

Bestemmingsplan "Noorderbrug e.o."

Per 20 maart 2013 is het bestemmingsplan "Noorderbrug e.o." onherroepelijk.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is het kadastrale perceel gemeente Maastricht, sectie D, nummer 4059, ter grootte van 481 m² nodig voor de bestemmingen "Verkeer", "Groen" en "Bedrijf". Het gehele perceel is eigendom Rail Side B.V. te Rotterdam en is gelegen aan de Bosscherweg en aan de spoorweg Maastricht-Lanaken.

Met eigenaar wordt sinds juni 2014 onderhandeld over de specifieke verwerving van perceel D-4059, welke benodigd is voor de uitvoering van genoemd bestemmingsplan. Tijdens deze onderhandelingen is door Rail Side B.V. aan de gemeente / Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna te noemen Belvédère) als voorwaarde gesteld de percelen welke in hun eigendom zijn en tevens gelegen zijn binnen de gemeente Maastricht aan de gemeente / Belvédère te verkopen.

Tussen Belvédère en Rail Side B.V. is uiteindelijk overeenstemming bereikt (onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door uw college) over de verwerving van het benodigde perceel D-4059 ter grootte van 481 m² voor een totale schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet met bijbehorende jurisprudentie van € 1.971,- k.k. incl. kosten voor deskundige bijstand, als ook over minnelijke verwerving van de percelen Maastricht-D-4061, H-2846, H-2848, H-2850, Oud-Vroenhoven-A-2655, A-2656 en A-2658 met een totale grootte van 10.345 m² voor een totale koopsom (zijnde de marktwaarde) van € 10.345,- k.k.

De schadeloosstelling en koopsom worden onderbouwd door het taxatierapport van extern adviesbureau Gloudemans te Rosmalen.

Motivatie om de gronden welke niet direct nodig zijn voor de uitvoering van bestemmingsplan "Noorderbrug e.o." toch aan te kopen van Rail Side B.V. is onder andere de ligging van de percelen, n.l. langs en nabij de spoorweg. In een later stadium kunnen deze percelen wellicht nodig zijn bij de uitvoering van werkzaamheden voor de Tram Vlaanderen-Maastricht als bijvoorbeeld werkstrook of ter optimalisatie van natuurcompensatie langs het spoor. Ook blijkt dat bij de uitvoering van grote projecten het vaak niet gunstig of zelfs hinderlijk is als snippers grond, welke eigendom zijn van derden, direct naast het te realiseren werk zijn gelegen.



Indien deze percelen in de toekomst daadwerkelijk worden ingezet ten behoeve van andere (deel)plannen, zullen de verwervingskosten overgeheveld worden naar de budgetten van betreffende deelplannen.

Bestemmingsplan "A2 Mariënwaard"

Per 14 december 2010 is het bestemmingsplan "A2 Mariënwaard" onherroepelijk.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is een gedeelte van 104 m² van het kadastrale perceel gemeente Maastricht, sectie I, nummer 3955, groot 1.360 m² nodig voor de bestemming "Verkeer". Ook dit perceel is eigendom van Rail Side B.V. en is gelegen aan de Limmelderweg nabij de spoorweg.

Met Rail Side B.V. wordt sinds 2010 onderhandeld over de verwerving van dit specifieke perceel en is eerder hierover minnelijke overeenstemming bereikt. Inmiddels zijn de werkzaamheden ter plaatse door Projectbureau A2 ook al daadwerkelijk uitgevoerd.

Tussen gemeente Maastricht en Rail Side B.V. is uiteindelijk overeenstemming bereikt over de verwerving van het benodigde kadastrale perceel gemeente Maastricht-I-3955 met een totale grootte van 1.360 m² voor een totale schadeloosstelling van € 6.000,- incl. kosten voor deskundige bijstand.

Ook deze totale schadeloosstelling is gebaseerd op de verkoopwaarde in vrij opleverbare staat plus volledige schadeloosstelling, een en ander conform het taxatierapport van extern bureau Roex Taxaties & Advies te Gulpen.

2. Relatie met bestaand beleid.

Zowel bestemmingsplan "Noorderbrug e.o." als ook bestemmingsplan "A2 Mariënwaard" zijn inmiddels onherroepelijk. Genoemde plannen vormen de basis voor deze aankopen.

Bestemmingsplan "Noorderbrug e.o."

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 perceel D-4059 en is in de lijst van de te onteigenen onroerende zaken opgenomen onder grondplannummer 11. 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.

Bestemmingsplan "A2 Mariënwaard"

Uw college heeft in haar vergadering van 1 februari 2011 besloten de raad te verzoeken om de administratieve onteigeningsprocedure op te starten voor onder andere genoemd perceel I-3955 en is in de lijst van de te onteigenen onroerende zaken opgenomen onder grondplannummer 6. De raad heeft hierover eveneens besloten in haar openbare vergadering van 22 februari 2011 en vervolgens is het Koninklijk Besluit geslagen op 4 juni 2012.

Omdat in een eerder stadium al mondelinge ambtelijke overeenstemming was bereikt, over de aankoop van het gehele perceel, is de gerechtelijke onteigeningsprocedure toen niet in gang gezet.

Met Rail Side B.V. is minnelijk overeenstemming bereikt over verwerving van:

1. Het benodigd perceel D-4059 t.b.v. bestemmingsplan "Noorderbrug e.o.";
2. De minnelijke percelen D- 4061, H-2846, 2848, 2850, A-2655, 2656 en 2658;
3. Het benodigde perceel I-3955 t.b.v. bestemmingsplan "A2 Mariënwaard".

Voor een totale schadeloosstelling van € 18.316,-.



Indien uw college met bovenstaand kan instemmen, zal de Kroon hierover worden geïnformeerd waardoor het perceel D-4059 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.

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

Noorderbrug e.o.

De overeengekomen schadeloosstelling van € 1.971,-- k.k. voor perceel D-4059 is opgebouwd uit vermogenswaarde en bijkomende schade inclusief kosten voor deskundigen bijstand en de overeengekomen koopsom voor de overige percelen in plangebied Belvédère van € 10.345,-- betreft de vermogenswaarde, beide bedragen zijn gebaseerd op het taxatierapport van extern adviesbureau Gludemans te Rosmalen.

Specificatie schadeloosstelling:

| | |
|--|-------------|
| Vermogenswaarde perceel D-4059 | € 501,-- |
| Vermogenswaarde overige percelen Belvédère | € 10.345,-- |
| Bijkomende schade incl deskundigen kosten | € 1.470,-- |
| Totaal | € 12.316,-- |

| | |
|----------------------------------|-------------|
| De notariskosten zijn geraamd op | € 7.000,-- |
| Totaal | € 19.316,-- |

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



A2 Mariënwaard

De overeengekomen schadeloosstelling van € 6.000,- k.k. is opgebouwd uit vermogenswaarde en bijkomende kosten voor deskundigen bijstand. Dit bedrag is gebaseerd op het taxatierapport van bureau Roex Taxaties & Advies te Gulpen.

Specificatie schadeloosstelling:

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Vermogenswaarde perceel I-3955 | € 4.876,- |
| Bijkomende deskundigen kosten | € 1.000,- |
| Totaal | € 5.876,- afgerond € 6.000,-. |

Bovengenoemd bedrag is volledig opgenomen in het budget verwervingen in kader van planontwikkeling A2. Het inkoopformulier A2 is als vertrouwelijke bijlage bij deze nota gevoegd.

10. Voorstel.

1. Betreffende percelen van Rail Side B.V. aan te kopen voor een totaalbedrag van € 18.316,- k.k. (€ 12.316,- + € 6.000,-) onder de voorwaarden zoals in de koopovereenkomsten verwoord.
2. De totale aankoopssommen (€ 18.316,-) plus notariskosten (€ 7.000,-) te ramen op een bedrag van ca. € 25.316,-. Het gedeelte van € 19.316,- inclusief notariskosten ten laste te brengen van grex Belvédère 3, deelgrex Hoofdinfra, onderdeel verwervingen en het gedeelte van € 6.000,- ten laste te brengen van de A2 overige objecten.
3. Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. opdracht te geven om tot aankoop van haar deel 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 perceel D-4059 van de lijst van “de te onteigenen onroerende zaken” te verwijderen en de administratieve onteigeningsprocedure voor dit perceel te staken.

11. Vervolg / Planning.

Indien uw college kan instemmen met de eerder in deze nota voorgestelde handelwijze, zal de eigenaar, met wie een minnelijk akkoord is bereikt, in kennis worden gesteld van uw besluit. In aansluiting hierop zal de besluitvorming in WOM-verband plaatsvinden en zullen Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en gemeente de aankoop definitief afronden.

Tevens zal de Kroon hierover worden geïnformeerd zodat dit perceel kan worden verwijderd van de “lijst van de te onteigenen onroerende zaken” en zal de administratieve onteigeningsprocedure voor dit dossier worden gestaakt.