



- 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 van Woningstichting Servatius te Maastricht West en Bosscherweg voor Noorderbrugproject

1. Aanleiding.

“Partiële herziening bestemmingsplan Maastricht-West”

Op 18 februari 2014 heeft de gemeenteraad de “Partiële herziening bestemmingsplan Maastricht-West” vastgesteld. Dit plan is per 25 maart 2015 onherroepelijk vanwege uitspraak van Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is voor de aanpassing van de infrastructuur, met name voor de aanleg van een voet- en fietspad nodig:

1. het kadastrale perceel gemeente Maastricht, sectie L, nummer 4516, groot ca 734 m², gelegen aan de Criekenput/Nobellaan. Deze aan te kopen groenstrook maakt deel uit van het appartementencomplex Criekenput 1A t/m 17C waarvan de appartementen door Servatius worden verhuurd.
2. het kadastrale perceel gemeente Maastricht, sectie L, nummer 4519, groot ca 655 m², gelegen aan de Fagotstraat/Tamboerijnstraat. Deze aan te kopen groenstrook maakt deel uit van het appartementencomplex Tamboerijnstraat111A t/m 127A waarvan de appartementen door Servatius worden verhuurd.

“Boschpoort”

Dit deelperceel is gelegen in het bestemmingsplan “Boschpoort”. Het plan is een beheersverordening waarbinnen het deelperceel de bestemming “Verkeer-verblijfsgebied” heeft met daarnaast de ligging in milieuzones “geluid” en “geur”.

Door realisering van de nieuwe aanlanding Noorderbrug dient voor de afscherming van de achterliggende woningen aan de Gebroeders Limburgstraat een geluidwerende voorziening te worden getroffen, hiervoor is nodig:

3. het deelperceel ter grootte van ca 20 m² van het kadastrale perceel gemeente Maastricht, sectie D, nummer 4497. Dit perceel maakt deel uit van een groenstrook gelegen aan de Bosscherweg, welke openbaar toegankelijk is.

Sinds begin 2014 wordt met Servatius onderhandeld over verwerving van enerzijds de groenstroken gelegen nabij de appartementencomplexen in Maastricht West en anderzijds over de groenstrook gelegen aan de Bosscherweg (perceel 3). Omdat op perceel 3 als ook op naastgelegen percelen een geluidwerende voorziening wordt gerealiseerd is in betreffende koopovereenkomst ook al met Servatius overeengekomen dat na realisatie van de geluidwering gedeelten met een totale grootte van ca. 540 m² van percelen, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie D, nummers 4497, 38 en 39, door Belvédère aan Servatius zullen worden verkocht voor een koopsom van € 1,--.



Het betreft hier een brandgang achter de woningen Gebr. Van Limburgstraat 1 t/m 13 en 14 t/m 30 en Goltziusstraat 27 t/m 30 als ook gedeeltes welke direct achter de nieuw te realiseren geluidwerende voorziening komen te liggen waarop Servatius een nieuw pad zal aanleggen. Zie bijgaande tekening (LDA-1941). Tevens is overeenstemming bereikt over het vestigen van een recht van opstal t.b.v. de fundering van de te realiseren voorziening en een erfdienstbaarheid om eigendommen over en weer te betreden.

Zowel de te kopen als de te verkopen (deel)percelen zullen na uitvoering van het werk definitief door het Kadaster worden ingemeten.

De Raad van Toezicht van Servatius heeft al ingestemd met de verkoop van genoemde percelen 1 en 2. Ambtelijk is overeenstemming bereikt over de aan- en verkoop van percelen genoemd onder 3. De concept-akte van levering van dit laatste perceel wordt nog voorgelegd aan de Raad van Toezicht van Servatius. Om instemming van de Raad van Toezicht van Servatius te krijgen dienen concept-aktes ter goedkeuring aan de Raad van Toezicht te worden voorgelegd. Vandaar dat bij deze nota concept aktes zijn bijgevoegd in plaats van de gebruikelijke koopovereenkomsten.

Overeenstemming over verwerving van alle drie de (deel)percelen als ook de latere verkoop van de percelen gelegen direct achter de te realiseren geluidwerende voorziening, kan alleen worden bereikt onder uitdrukkelijke goedkeuring van uw college. Deze collegenota is gericht op de verwerving en verkoop van genoemde (deel)percelen en de aan de eigenaar te betalen schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet met bijbehorende jurisprudentie. Voor de percelen 1 en 2 bedraagt de totale schadeloosstelling

€ 70.250,- k.k exclusief kosten van deskundige- en juridische bijstand. Voor perceel 3 bedraagt de schadeloosstelling € 3.500,- k.k.

Deze schadeloosstellingen worden door externe taxatiebureau's Gloudemans te Rosmalen, Jacobs te Weert en Stockmans te Nederweert onderbouwd.

De gemaakte kosten voor deskundige- en rechtskundige bijstand tot en met de afwikkeling bij de notaris worden geraamd op maximaal € 10.000,- excl. btw. Indien Servatius om vergoeding van deze post verzoekt heeft zij gezien de Onteigeningswet met bijbehorende jurisprudentie recht op vergoeding van gemaakte kosten. Deze claim is tot vandaag de dag niet gedaan maar zou nog kunnen worden ingediend. Vandaar dat deze post wel al aan uw college ter instemming wordt voorgelegd. Tijdens de onderhandelingen over verwerving van de percelen 1 en 2 is in opdracht van Servatius een taxatie uitgevoerd door Boek & Offermans te Heerlen. Tijdens de onderhandelingen is discussie geweest over het al dan niet aanwezig zijn van planschade. Voor beoordeling hiervan heeft Servatius met behulp van Boels Zanders Advocaten te Maastricht-Airport uiteindelijk besloten de planschade in de daarvoor bedoelde afzonderlijke planschadeprocedure (te zijner tijd) in te brengen. Volgens taxatierapport van extern taxatiebureau Gloudemans te Rosmalen is van een nadeliger regime met gewijzigde ruimtelijk relevante gevolgen (zgn. planschade) geen sprake.

2. Relatie met bestaand beleid.

Partiële herziening Maastricht-West

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 de aankoop van (deel)percelen 1 en 2.

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 de deelpercelen 1 en 2 en zijn in de lijst van de te onteigenen onroerende zaken opgenomen onder grondplannummers 1 en 2.



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 deze (deel)percelen kunnen worden verwijderd van de "lijst van de te onteigenen onroerende zaken" en zal de administratieve onteigeningsprocedure voor dit dossier worden gestaakt.

"Boschpoort"

Dit deelperceel is gelegen in het bestemmingsplan "Boschpoort". Het plan is een beheersverordening waarbinnen het deelperceel de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" heeft met daarnaast de ligging in milieuzones "geluid" en "geur".

Om de achterliggende buurt te beschermen tegen geluid en geur wordt ter plaatse een geluidwerende voorziening gerealiseerd waarvoor een gedeelte van het eigendom van Servatius ter grootte van ca. 20 m² dient te worden aangekocht.

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 Gloudemans te Rosmalen de schadeloosstelling voor de (deel)percelen 1 en 2 vastgesteld op € 70.250,-- exclusief kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand.



In opdracht van gemeente heeft extern taxatiebureau Jacobs te Weert en Stockmans te Nederweert de schadeloosstelling voor deelperceel 3 vastgesteld op € 3.500,-- en ondergrond brandgang voor de massa op € 1,--.

De volledige schadeloosstelling inclusief kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand te ramen op € 83.750,--. De notariskosten te ramen op € 8.000,--.

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

10. Voorstel.

1. De drie (deel)percelen, waarvan er twee zijn gelegen in Maastricht West en één aan de Bosscherweg, aan te kopen voor een totaalbedrag van € 73.750,-- k.k. onder de voorwaarden zoals in concept akten verwoord, als ook de grond direct gelegen achter de toekomstige geluidwerende voorziening en de ondergrond van de mandelige brandgang te verkopen voor € 1,--.
2. De totale aankoopsom (€ 73.750,--) plus kosten voor deskundige en rechtskundige bijstand (€ 10.000,--) en notariskosten (€ 8.000,--) samen te ramen op een bedrag van € 91.750,-- 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 betreffende deelpercelen 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 Servatius in kennis worden gesteld van uw besluit. In aansluiting hierop zal de besluitvorming in WOM-verband plaatsvinden en zal Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. de aan- en verkoop definitief afronden. Tevens zal de Kroon worden gevraagd betreffende percelen van de lijst van de te onteigenen onroerende zaken te verwijderen en de administratieve onteigeningsprocedure te staken.