



Samenvatting

Het college van B&W stemt in met de verkoop van twee percelen van het voormalige zwembad Dousberg, nu nog in eigendom van de gemeente Maastricht, aan de International Golf en de Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht BV. Met deze verkoop wordt het oorspronkelijke totaalplan Dousberg afgerond. De International Golf heeft op een gedeelte van het betreffende perceel haar golfbaan met 2 holes uitgebreid. De Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht BV realiseert een plan waarbij 36 recreatiewoningen toegevoegd zullen worden aan het reeds bestaande aanbod recreatieve woningen boven op de Dousberg. De aan de Ontwikkelcombinatie te verkopen percelen mogen alleen gebruikt worden voor de functie 'tuin' van deze recreatiewoningen. De verkoop vindt plaats tegen de getaxeerde waarde.

Door de gemeente wordt de Dousbergweg (inclusief fietspad en tussenberm), om niet in eigendom overgenomen. De Dousbergweg is momenteel nog juridisch eigendom van de Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht, International Golf en BPF.

Beslispunten

1. Het college stemt in met de verkoop van het op de "Overdrachtstekening verkoop percelen N2772 en N2773" met donkergrijs aangegeven perceel aan de Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht, zoals uitgewerkt in de "Koopovereenkomst met Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht BV".
2. Het college stemt in met de verkoop van het op de "Overdrachtstekening verkoop percelen N2772 en N2773" met lichtgrijs aangegeven perceel aan International Golf Maastricht zoals uitgewerkt in de "Koopovereenkomst met International Golf Maastricht".
3. Het college gaat akkoord om de eigendom van de Dousbergweg, inclusief fietspad en tussenberm, om niet en in de huidige staat, in eigendom te aanvaarden.

Besluit Burgemeester en Wethouders 6 november 2018:

Conform.



1. Aanleiding

De locatie van het vroegere zwembad Dousberg maakte deel uit van de totale Dousberg-planontwikkeling, zoals die was overeengekomen met de toenmalige partner BPF (Bedrijfspensioenfonds voor de Bouwnijverheid). In 2004 is daartoe een realisatieovereenkomst getekend. Inmiddels heeft BPF haar belang/verplichting/eigendom overgedragen aan de International Golf en de Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht BV.

Alleen de locatie van het voormalige zwembad is gemeentelijk eigendom gebleven. Deze locatie wordt volledig omzoomd door de eigendommen van de 2 genoemde externe partijen.

Beide partijen hebben aangegeven ieder voor een deel, de locatie voormalig zwembad van de gemeente te willen overnemen. Het deel dat aan International Golf wordt overgedragen is op de overdrachtstekening met lichtgrijs aangegeven, het deel dat aan Ontwikkelcombinatie Maastricht wordt overgedragen is met donkergrijs aangegeven.

De International Golf heeft op een gedeelte van het betreffende perceel haar golfbaan met 2 holes uitgebreid. De Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht BV. wil het resterende deel overnemen. Met deze overname is de Ontwikkelcombinatie in staat om ruimtelijk haar plannen voor het realiseren van aanvullende recreatieve woningen mogelijk te maken. Ten behoeve van deze overname-wensen is een taxatierapport opgesteld. Partijen hebben de koopovereenkomst reeds ondertekend en verklaren hiermee het perceel te willen overnemen tegen de getaxeerde waarde. De vigerende bestemming is sportief/recreatieve doeleinden. Binnen deze bestemming is de voorgenomen toekomstige invulling mogelijk.

Partijen en BPF hebben bovendien aangegeven de juridische eigendom van de Dousbergweg inclusief fietspad en tussenberm om niet over te willen dragen aan de gemeente. Deze weg is in 2004 overgenomen door BPF als onderdeel van de totale Dousberg ontwikkeling. Door eigendomsoverdracht van percelen aan de Ontwikkelcombinatie en Bouwinvest BV is ook de Dousbergweg versnipperd in eigendom. Het is de intentie om deze eigendomsituatie recht te trekken en weer bij de gemeente neer te leggen. Deze weg is immers altijd opgenomen geweest op de gemeentelijke wegenlegger en wordt voor een gedeelte reeds onderhouden door de gemeente.

2. Context

De context van deze nota wordt gevormd door de realisatieovereenkomst die de gemeente sloot met BPF op 13 mei 2004. Daarin was de realisatie van een hoogwaardige sportieve/recreatieve herinrichting van de vroegere Dousberg camping en omstreken voorzien. Met de rechtsopvolgers



van BPF (Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht BV en International Golf) wordt de lijn van oorspronkelijke herinrichtingsplannen voortgezet.

3. Gewenste situatie

Met de beoogde verkoop van het voormalig zwembad Dousberg-perceel wordt de voorwaarde ingelost om het oorspronkelijke Dousbergplan af te ronden.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

In de huidige situatie is de locatie van het voormalige zwembad Dousberg voor derden toegankelijk. De onderhoudsplicht ligt bij de gemeente. Het betreft in totaal 16.774 m² aan groen. Met de overdracht van de gronden gaat deze onderhoudsverplichting over naar de kopende partijen. De Dousbergweg, inclusief fietspad en tussenberm, is momenteel voor een gedeelte juridisch eigendom van de Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht en International Golf, en voor een gedeelte van BPF. Bij een overname om niet door de gemeente wordt de volledige eigendomsituatie recht getrokken. Om toekomstige onderhoudswerkzaamheden mogelijk te maken en om een veilige situatie te creëren wordt aan de noordzijde het eigendom tot 0,5 meter buiten het fietspad overgenomen en aan de zuidzijde tot 1 meter buiten de weg. Hiermee ontstaat ook een beperkte overname van de International Golf. De Dousbergweg staat echter al opgenomen in de wegenlegger waardoor onderhoudswerkzaamheden voor een gedeelte al door de gemeente werden en worden uitgevoerd. Het totaal houdt een netto areaaluitbreiding in van ca. 6.935m² aan verhardingen en 6.430m² groen. Met de teams Wonen en Leefkwaliteit is afgesproken dat deze netto uitbreiding van openbare weg, fietspad en groen (berm) zal worden opgeteld bij het jaarlijks vast te stellen saldo van toe- en afnemende openbare ruimte in dat betreffende jaar (areaaluitbreiding).

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing



8. Financiën

De locatie van het voormalige zwembad Dousberg wordt in twee percelen verkocht. Eén perceel wordt tegen getaxeerde waarde verkocht aan Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht voor € 297.108,58 k.k. Het andere perceel wordt tegen getaxeerde waarde verkocht aan International Golf voor € 34.110,= k.k. De boekwinst (verkoopopbrengst minus verwachte boekwaarde ultimo 2018) bedraagt circa € 10.000,= en komt ten gunste van het project/GREX Dousberg.

Omdat het een verkoop betreft tegen getaxeerde waarde van minder dan 1 miljoen euro, en een teruglevering van de Dousbergweg om niet, hoeft uw College de Raad niet anders te informeren dan via de jaarrekening krachtens artikel 7 van de Financiële Verordening (Raadsbesluit 38-2018).

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en belanghebbenden (extern) niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.

11. Voorstel

1. Het college stemt in met de verkoop van het op de "Overdrachtstekening verkoop percelen N2772 en N2773" met donkergrijs aangegeven perceel aan de Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht, zoals uitgewerkt in de "Koopovereenkomst met Ontwikkelcombinatie Resort Maastricht BV".
2. Het college stemt in met de verkoop van het op de "Overdrachtstekening verkoop percelen N2772 en N2773" met lichtgrijs aangegeven perceel aan International Golf Maastricht zoals uitgewerkt in de "Koopovereenkomst met International Golf Maastricht".
3. Het college gaat akkoord om de eigendom van de Dousbergweg, inclusief fietspad en tussenberm, om niet en in de huidige staat, in eigendom te aanvaarden.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De aanvullende holes zijn aangelegd en in gebruik genomen door de International Golf. Voor het realiseren van de recreatiewoningen is een ontwerp opgesteld door de Ontwikkelcombinatie waarvoor de omgevingsvergunning is verleend. Op het aan de Ontwikkelcombinatie te verkopen perceel worden louter gemeenschappelijke (achter)tuinen aangelegd.