



Samenvatting

De gemeente Maastricht koopt een gedeelte van de (onbebouwde) zij-tuin behorende bij de woning aan de Pastoor Wijnenweg 11. Aankoop is benodigd voor de realisatie van de Blauwe Loper.

Beslispunten

- 1) Besluiten tot de aankoop van een gedeelte van de zij-tuin behorende bij de woning gelegen aan de Pastoor Wijnenweg 11 voor een koopsom van € 43.000 = inclusief bijbehorende schadeloosstelling en deze aankoopkosten als ook de kosten koper ten laste te brengen van het project Blauwe Loper.
- 2) Besluiten tot het aangaan van koopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 juli 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Het college heeft op 4 juli 2017 besloten tot het aangaan van een intentieovereenkomst met woningstichting Servatius over de gezamenlijke aanpak van Blauwdorp, de verwerving van 2 panden aan de Proosdijweg en particuliere panden/gronden. Het doel voor de buurt is onder meer het brengen van meer groen en ruimte, minder woningen dicht op elkaar, andere woningtypen en verduurzaming.

Voor de realisatie van de Blauwe Loper, een langzaam-verkeersroute die de drie buurten in Mariaberg met elkaar verbindt én met de binnenstad, is een doorbraak nodig om aan te kunnen sluiten vanaf de Willem Vliegenstraat-Proosdijweg-Pastoor Wijnenweg. Hiervoor zijn al eerder de panden Proosdijweg 60B en Proosdijweg 62-01 t/m 62-05 verworven (en inmiddels gesloopt), een gedeelte van de zij-tuin behorende bij de woning Pastoor Wijnenweg 11 is eveneens hiervoor benodigd. Het totale perceel bij de woning is 381 m² groot, hiervan zal ca. 222 m² (kadastraal bekend als gemeente Maastricht, nummer D 3261 en D 3280, beiden gedeeltelijk (zie ook de bijlage, tekening LDA-2179) worden verworven.

Vanaf eind 2017 zijn er door de projectleider enkele verkennende en informatieve gesprekken met de huidige eigenaar van Pastoor Wijnenweg 11 gevoerd. De gesprekken om te komen tot een minnelijke verwerving zijn begin 2020, door de verwerver van de gemeente, opgestart. De huidige eigenaar heeft zich hierbij laten bijstaan door Boels Zanders Advocaten. Deze gesprekken hebben in juni 2021, onder voorbehoud van goedkeuring door uw college, geleid tot een koopovereenkomst (bijlage V_1, koopovereenkomst). De marktconforme koopsom is inclusief volledige schadeloosstelling en is gevalideerd door middel van een externe taxatie. Het verlies van een gedeelte van de zij-tuin zal grotendeel gecompenseerd worden doordat er naast de woning nieuwe infrastructuur en een tuinmuur (op gemeentegrond) zal worden aangelegd. Tevens komt de zij-ingang van de woning beter tot zijn recht door de ligging aan de Blauwe Loper. Het woningperceel dat overblijft, ter grootte van ca. 159 m², is voldoende courant voor woningen in dit segment.

2. Context

- Collegebesluit “Blauwe Loper Mariaberg”, collegebesluit d.d. 4 juli 2017 (2017.20988);
- Stadsvisie 2030;
- Structuurvisie Maastricht 2030 (raadsbesluit 29 mei 2012);
- Ambitiedocument Buurtontwikkeling Mariaberg (raadsbesluit 17 december 2013);
- Herijking herstructurering en afspraken corporaties (raadsbesluit 12 december 2016);
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en woonprogrammering Maastricht (raadsbesluit 27 september 2016);
- Gemeentelijk BIBOB-beleid.



3. Gewenste situatie

Om de doorsteek (Blauwe Loper) vanuit de stad naar Mariaberg te kunnen realiseren zal een gedeelte van de zij-tuin behorende bij de woning aan de Pastoor Wijnenweg 11 worden ingezet.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Nadat het eigendom is verkregen zal de Blauwe Loper door de gemeente worden aangelegd. De buurt/omgeving wordt gerevitaliseerd.

5. Effect op de openbare ruimte

Er wordt ca 222 m2 grond toegevoegd aan de openbare ruimte. Op gemeentegrond zal aangrenzend aan de resterende tuin van de woning aan de Pastoor Wijnenweg 11 en de Blauwe Loper een tuinmuur worden gerealiseerd (op gemeentegrond). De kosten voor aanleg van de infra, tuinmuur en groene ruimte binnen het plangebied zijn voorzien binnen het project de Blauwe Loper.

6. Personeel en organisatie

n.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering

n.v.t

8. Financiën

Het betreft hier een marktconforme aankoop welke passend is binnen de door de Gemeenteraad vastgestelde (ruimtelijk) beleidskaders voor nieuwe stedelijke herstructurering. Derhalve is het college, conform de financiële verordening (artikel 7, sub 1, lid B) bevoegd tot het besluiten en aangaan van deze aankoop.

De dekking voor deze aankoop, ten behoeve van het project de Blauwe Loper, is voorzien binnen de herijking en herstructurering (Raadsbesluit 12 december 2016) en komt ten laste van het projectbudget.

De aankoop is marktconform en is gevalideerd door middel van een extern taxatierapport. Hierbij heeft de taxateur, peildatum juni 2020, de vermogensschade en de overige schaden (o.a. herinrichting tuin) gewaardeerd op een bedrag van € 41.000, = K.K., exclusief een P.M.-post voor de vergoeding voor deskundige kosten. Uiteindelijk is er voor een koopsom van € 43.000, = als zijnde totale schadeloosstelling minnelijke overeenstemming verkregen.



9. Aanbestedingen

n.v.t.

10. Participatie tot heden

n.v.t.

11. Voorstel

1. Besluiten tot de aankoop van een gedeelte van de zij-tuin behorende bij de woning gelegen aan de Pastoor Wijnenweg 11 voor een koopsom van € 43.000, = inclusief bijbehorende schadeloosstelling en deze aankoopkosten als ook de kosten koper ten laste te brengen van het project Blauwe Loper.
2. Besluiten tot het aangaan van koopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na dit besluit wordt de verwerving in augustus 2021 verder afgewikkeld.

13

Collegevoorstel