



Samenvatting

Het college besluit om een koopovereenkomst aan te gaan met koper voor de verkoop van grond aan de Kastanjelaan/Fort Willemweg. Met dit besluit wordt de eigendomssituatie geformaliseerd rondom de uitgevoerde maatregelen die ten behoeve van het bedrijfscomplex aan de Cabergerweg 10 moesten worden getroffen in het kader van het project Noorderbrugtracé. Tevens wordt hiermee vervolg gegeven aan de uitspraak van de Raad van State op 20 maart 2013 met betrekking tot het onherroepelijk bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.'.

Beslispunten

1. Instemmen met de koopovereenkomst en na instemming de verkoop notarieel afwikkelen.
2. De notariskosten ramen op € 5.000,- en ten laste brengen van grex Belvédère WOM B.V. deelgrex 3 Hoofdinfra, onderdeel restpunten en risico's én de koopsom ad € 1,- ten gunste brengen van het product openbare ruimte-algemeen binnen het taakveld 2.1 verkeer en vervoer ruimte.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 22 juni 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Dit collegevoorstel is een vervolg op een eerder genomen vertrouwelijk collegebesluit van 13 oktober 2020 met registratienummer 2020-27792 en hiermee wordt een restpunt van het Noorderbrugtracé administratief afgewikkeld. Het genoemde vertrouwelijke collegebesluit is destijds voorgelegd vanwege meerdere lastige onderhandelingen met eigenaren/exploitanten van de meubelboulevard aan de Cabergerweg 10 over diverse dossiers.

Het dossier waar het nu hier omgaat betreft het dossier verkoop van grond aan kopers ter uitvoering van het bestemmingsplan en project Noorderbrug. In eerste instantie was in de overeenkomst ook meegenomen de aankoop door de gemeente van een stuk trottoir ter grootte van 73 m² voor € 1 met daarin een gasleiding gelegen dat op eigendom van kopers is gelegen.

Kopers zijn niet akkoord met de verkoop van de betreffende 73 m² voor 1 euro. Over deze prijs vindt nu verder overleg plaats.

Door alvast een punt af te handelen hopen we een dossier definitief gesloten te krijgen.

In wezen heeft uw college al tot verkoop besloten. Dit collegevoorstel heeft betrekking op deze verkoop zij het dat de aankoop nu daarvan is losgekoppeld. Formeel vraagt dat om nieuwe besluitvorming.

In de overeenkomst tussen gemeente en kopers is de overdracht van de gewijzigde ontsluiting, de logistieke aanpassingen, afrastering alsmede de compensatie van de vervallen parkeerplaatsen juridisch geregeld.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie D, nummer 4647, groot 21 are 77 centiaren aan kopers verkocht voor € 1,-. Zie bijgevoegde bijlage B1_tekening LDA-2025.

Deze verkoop betreft een marktconforme transactie welke door extern bureau Meander Grondverwerving en Advies B.V. te Oeffelt is onderbouwd.

2. Context

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Noorderbrug e.o.' vastgesteld. Dat bestemmingsplan voorzag in de aanleg van het gewijzigde tracé Noorderbrug, in de locatiekeuze PDV voor Belvédère en in de realisatie van fase 1 PDV.

Tijdens de zitting bij de Raad van State is lang stil gestaan bij het beroepschrift van kopers. Door kopers werd destijds aangevoerd dat de bereikbaarheid, de hoofdontsluiting van het bedrijf, de routing op eigen terrein rondom het bedrijf, de parkeersituatie rondom het bedrijf fors verslechterde, dat het bedrijf als 'stand alone' (met de PDV op grote afstand) geen overlevingskansen zou hebben en dergelijke.

De situatie rondom het bedrijf veranderde inderdaad als gevolg van de plannen van de Noorderbrug. Daarover was voorafgaand aan de zitting al overleg gaande, maar dat verliep moeizaam. Ter zitting



heeft de voorzitter letterlijk met de tekeningen op tafel gezocht naar oplossingen en aangestuurd op aanpassing van de ontsluiting, interne routing, vervangende parkeerplaatsen en een afrastering. Op basis daarvan is het bestemmingsplan op 20 maart 2013 onherroepelijk geworden. Deze maatregelen zijn vertaald naar de scope en het budget van het Noorderbrugproject en uitgevoerd.

3. Gewenste situatie

Zoals al aangegeven zijn alle werkzaamheden inmiddels door de aannemer Strukton uitgevoerd als onderdeel van de totale opdracht verlegging van het Noorderbrugtracé. De parkeerplaatsen en de hoofdontsluiting en de aangepaste ontsluiting aan de zijde van de Kastanjelaan zijn al geruime tijd in gebruik bij kopers. Met voorliggende overeenkomst en notariële afwikkeling daarvan wordt de juridische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie ter plaatse.

De juridische eigendom van de grond met in eerste instantie het trottoir ter grootte van 73 m² blijft bij kopers in eigendom. Wel is hiervoor in het verleden een recht van opstal ten behoeve van de gemeente gevestigd omdat toen verkoop ook niet bespreekbaar was. Daarna is de gasleiding in deze grond gelegd. Het gesprek met kopers hoe we dit gaan oplossen, wordt voortgezet.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Geen effect op de openbare ruimte.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Alle gemaakte kosten zijn verantwoord onder het project Noorderbrugtracé. De gemeente is verkopende partij. Het aan kopers over te dragen perceel is destijds op verzoek van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. en ten laste van het budget Noorderbrug via onteigening in gemeentelijk bezit gekomen. Daarmee is Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. voor dit dossier aanspreekbaar. De nog te maken notariskosten en eventuele aanvullende kosten zijn voorzien in het budget 'restpunten project Noorderbrugtracé'.



9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Kopers zijn erover geïnformeerd dat betreffende koopovereenkomst ter besluitvorming aan uw college is voorgelegd. Dit betreft een bevoegdheid van uw college en daarom is de gemeenteraad hierover niet geïnformeerd.

Indien uw college instemt met afwikkeling van overeenkomst, dan zullen gelijk na dit besluit kopers hierover worden geïnformeerd en zal de overeenkomst notarieel worden afgewikkeld.

11. Voorstel

1. Instemmen met de voorliggende koopovereenkomst en na instemming de verkoop notarieel afwickelen.
2. De notariskosten ramen op € 5.000,- en ten laste brengen van grex Belvédère WOM B.V. deelgrex 3 Hoofdinfra, onderdeel restpunten en risico's én de koopsom ad € 1,- ten gunste brengen van het product openbare ruimte-algemeen binnen het taakveld 2.1 verkeer en vervoer ruimte.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Zie paragraaf 13. Communicatie.