

Samenvatting

Het college (ver)koopt gronden van en aan eigenaren voor realisatie van de resterende infrastructuur in plan Scharn-Noord en koopt de uiteindelijk voor openbare ruimte bestemde gronden van de projectontwikkelaar. Het betreft infrastructuur voor de langzaam verkeersroute (Maartveldpad) en de doorgangsweg Armand Maassenstraat/Ambyerstraat Zuid voor het bedrijfsterrein. Scharn-Noord is een plan waarvoor gemeente in augustus 1998 een koopovereenkomst sloot om tot ontwikkeling over te gaan. Grotendeels is dit plan al ontwikkeld en uitgevoerd. Na realisatie van enerzijds Maartveldpad door gemeente en voor rekening en risico van de projectontwikkelaar en anderzijds de verbindingsweg bedrijfsterrein door en voor rekening en risico van de projectontwikkelaar sluit de gemeente het plan definitief af.

Beslispunten

Besluiten dat het vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst is de oorspronkelijke stedenbouwkundige planopzet te realiseren en te herbevestigen dat de ontbrekende infrastructuur alsnog wordt aangelegd.

Akkoord te gaan met bijgaand peilingvoorstel inzake dossier infrastructuur bedrijfsterrein.

Besluiten tot het aangaan van de overeenkomsten met eigenaren en de projectontwikkelaar, waarbij de projectontwikkelaar de infrastructuur doorgangsweg bedrijfsterrein voor haar rekening en risico aanlegt, indien en zodra met beslispunten 1 en 2 definitief is ingestemd.

Besluiten tot het aangaan van de overeenkomsten met eigenaren om de infrastructuur Maartveldpad te realiseren waarbij alle kosten voor rekening van de projectontwikkelaar zijn.

Besluiten de raad over het beslispunt 4 te informeren middels bijgaande raadsinformatie brief.

Besluiten tot definitieve afsluiting van het plan Scharn-Noord zodra de infrastructuur is gerealiseerd.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 3 juli 2018:

Conform

Aanleiding

Op 6 augustus 1998 heeft de gemeente met de projectontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten voor de realisatie van het ontwikkelplan Scharn-Noord. Deze koopovereenkomst bevat onder andere afspraken over het programma woningbouw en bedrijfsterrein en over de aanleg van openbare infrastructuur.

Het plan is nagenoeg geheel gereed doch de volgende werken moeten nog worden uitgevoerd:

- Aanleg langzaam verkeersroute Maartveldpad aansluitend aan de Bergerstraat (hierna te noemen: "Maartveldpad");
- Aanleg openbare infrastructuur bedrijfsterrein (verbinding Armand Maasenstraat en Ambyerstraat Zuid).

De gronden die nodig zijn voor de aanleg van het Maartveldpad en infrastructuur voor bedrijfsterrein zijn eigendom van derden. Conform artikel 4.4 van de koopovereenkomst heeft de projectontwikkelaar zich jarenlang ingespannen om overeenstemming te bereiken met de eigenaren over de verwerving van deze gronden. Dit is helaas niet gelukt. Conform artikel 4.5 in de koopovereenkomst heeft de projectontwikkelaar aan de gemeente gevraagd om de gronden alsnog te verwerven en indien nodig te onteigenen waardoor na realisatie van de infrastructuur het ontwikkelplan zou kunnen worden afgesloten. De gemeente heeft de onderhandelingen met de eigenaren in 2011 opgepakt. Ook voor de gemeente bleek de verwerving van de gronden geen eenvoudige taak door onder andere de posities van eigenaren en de ontwikkeling van de vastgoedmarkt (met name bedrijfsterreinen). De projectontwikkelaar vroeg uiteindelijk tot afsluiting van het plan.

In november 2015 heeft de eigendomsoverdracht plaatsgevonden van de openbare ruimte van de projectontwikkelaar naar de gemeente. Bij deze overdracht is bedongen dat nog nader afspraken worden gemaakt met de projectontwikkelaar over de afhandeling van de verplichting tot aanleg van het Maartveldpad en de infrastructuur bedrijfsterrein.

Inmiddels is met alle eigenaren op minnelijke wijze overeenstemming bereikt met het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door uw college.

Het betreft de volgende verwervingsdossiers:

Dossier "Maartveldpad" :

Het betreft hier een te realiseren langzaam verkeersroute als verbinding van de noordelijk gelegen groenvoorziening met de Bergerstraat.

Voor de realisatie van het pad is nodig (zie bijlage B1_Situatietekening Maartveldpad.pdf):

- een deel ter grootte van circa 198 m² van het kadastrale perceel gemeente Amby, sectie C, nummer 2001, groot 6a 20ca, eigendom van 6 eigenaren (hierna: partij 2a)
- een deel ter grootte van circa 90 m² van het kadastrale perceel gemeente Amby, sectie C, nummer 2002, groot 18a 10ca eigendom van eigenaar genaamd Partij 2b,

De burens - Partij 2b en Partij 2c - van het perceel Amby-C-2001 waren alleen bereid hun aandeel aan de gemeente te verkopen indien het gehele perceel Amby-C-2001 aan gemeente zouden worden verkocht en de overblijvende delen aan weerszijden van het perceel aan Partij 2b en Partij 2c zouden worden doorverkocht. Daarom is voor het perceel Amby-C-2001 een overeenkomst gesloten tussen Partij 2a en de gemeente waarbij de gemeente het gehele perceel aankoopt en de aandelen van Partij 2b en Partij 2c (ieder 1/5 aandeel) gelijk door- cq terugverkoopt.

Van eigenaar Partij 2b van het perceel Amby-C-2002 koopt gemeente de benodigde 90 m² en extra 60 m² voor latere doorverkoop aan Partij 2c. Gemeente verkoopt nog eens 174 m², dat ze eerder van Partij 2a kocht, aan Partij 2b. Aan eigenaar Partij 2c verkoopt gemeente 60 m² dat ze van Partij 2b heeft aangekocht en een deel van 10 m² van de groenstrook die anders als een verborgen hoekje achter de afrastering van het Maartveldpad blijft liggen.

Door al deze ruilingen ontstaan er na realisatie van het Maartveldpad wenselijke en logische eigendomsgrenzen.

Met de projectontwikkelaar is overeengekomen dat de gemeente de realisatie van het "Maartveldpad" zal uitvoeren en dat de kosten van uitvoering en grondruilingen voor rekening komen van projectontwikkelaar.

Na levering van gronden, realisatie en oplevering van het werk zal de gemeente hiervoor de daadwerkelijk gemaakte kosten aan de projectontwikkelaar declareren. De geraamde kosten bedragen in totaal circa € 155.000,-- exclusief btw doch inclusief kosten ruilingen, realisatie pad en reconstructie bij de burens, notariskosten, taxatiekosten en kosten verkennend bodemonderzoek.

Dossier "infrastructuur bedrijfsterrein (verbinding Armand Maassenstraat en Ambyerstraat Zuid)":

Het betreft hier een te realiseren verbindingsweg tussen de Armand Maassenstraat en de Ambyerstraat Zuid ten behoeve van de bereikbaarheid van bedrijfsterreinen in de nabijheid.

Vanwege het verzoek van de projectontwikkelaar tot afsluiting van het plan is voor de laatste maal de minnelijke verwerving van dit dossier in 2016 gestart.

Voor de uitvoering is nodig (zie bijlage B2_doorgangsweg bedrijfsterrein.pdf):

een deel ter grootte van circa 168 m² van het kadastrale perceel gemeente Amby, sectie C, nummer 2184, groot 25a 04ca, eigendom van Partij 3.

Partij 3 heeft als gevolg van eerdere onderhandelingen met de projectontwikkelaar bedongen dat het naastgelegen perceel, eigendom van de projectontwikkelaar, kadastraal bekend als gemeente Amby, sectie C, nummer 2871, groot 3a 30ca aan Partij 3 zal worden verkocht.

Tevens brengt de gemeente een stukje grond in van circa 10ca van het perceel kadastraal bekend als gemeente Amby, sectie C, nummer 2694 zodat tussen het perceel van Partij 3 en de openbare weg een logische rechte grens komt.

Als voorwaarde voor de ruiling van bovengenoemde drie (deel)percelen wenst Partij 3 een deelperceel nabij hun garagebedrijf gelegen aan de Weerhuisweg 11 van de gemeente aan te kopen. Het betreft een deelperceel ter grootte van 2a 57ca van kadastraal perceel gemeente Amby, sectie B, nummer 2696 dat momenteel de bestemming "groen" heeft en waarbij de afspraak is gemaakt dat gemeente namens Partij 3 een omgevingsvergunning aanvraagt voor een planologische afwijking van het geldende bestemmingsplan en brengt die in procedure.

Na het positief doorlopen van deze procedure ontstaat er een juridische legitimatie om de grond als bedrijfsterrein (met de daarbij behorende marktwaarde) te verkopen en om bij een volgende actualisering van het bestemmingsplan de bestemming definitief om te zetten van "groen" naar "bedrijfsterrein" conform het dan bestaande feitelijke gebruik.

Indien de procedure niet positief kan worden doorlopen kan geen omgevingsvergunning worden verleend en zal de hele deal tussen Partij 3 en de projectontwikkelaar en gemeente niet doorgaan.

Met de projectontwikkelaar is overeengekomen dat zij zelf de infrastructuur realiseert en de kosten draagt voor uitvoering van de betreffende verbindingsweg en de aankoopkosten van de beide (deel)percelen (Amby-C-2184 en 2871) en dat de gemeente de kosten draagt voor overdracht van het aan te kopen deelperceel kadastraal bekend als gemeente Amby, sectie C, nummer 2694 ter grootte van 10 m² en het te verkopen deelperceel gemeente Amby, sectie B, nummer 2696 ter grootte van 257 m². De kosten die voor rekening van gemeente komen zijn geraamd op € 10.000,--.

Deze bestaan uit kosten procedure omgevingsvergunning, taxatierapport uitgifte grond en notariskosten t.b.v. twee overdrachten. Hier tegenover staan de opbrengsten van de gronduitgifte van circa 257 m² bedrijfsterrein Vijverdalseweg/Bergerstraat

Afsluiting ontwikkelplan Scharn-Noord

Indien beide infrastructurele werken zijn gerealiseerd en de gronden over en weer notarieel zijn overgedragen kan het ontwikkelplan definitief worden afgesloten. Indien de deal met Partij 3 niet doorgaat, omdat de omgevingsvergunning niet kan worden verkregen voor het aan te kopen deelperceel, zal het ontwikkelplan nog niet worden afgesloten. Met de projectontwikkelaar zullen dan aanvullend op de koopovereenkomst uit 1998 afspraken worden gemaakt.

Context

Dit collegevoorstel strekt ter uitvoering en afhandeling van de laatste uit te voeren werkzaamheden van het ontwikkelplan Scharn-Noord. Om dit te kunnen doen dienen de overeenkomsten met alle partijen te worden uitgevoerd en afgewikkeld.

Specifiek voor het perceel openbare ruimte ter grootte van 2a 57ca dat als bedrijventerrein aan Partij 3 wordt verkocht wordt aan de raad gevraagd of hij geen wensen of bedenkingen heeft tegen de verkoop omdat deze gronduitgifte afwijkt van het beleid - dat is vastgesteld in de Kadernota Gronden Vastgoedbeleid 2012 - om gronduitgiften aan particulieren door middel van een loting dan wel een openbare verkoopprocedure te realiseren. In dit geval wordt de grond rechtstreeks aan de buurman Partij 3 verkocht en is dit een cruciaal onderdeel in de totale deal met Partij 3.

3. Gewenste situatie

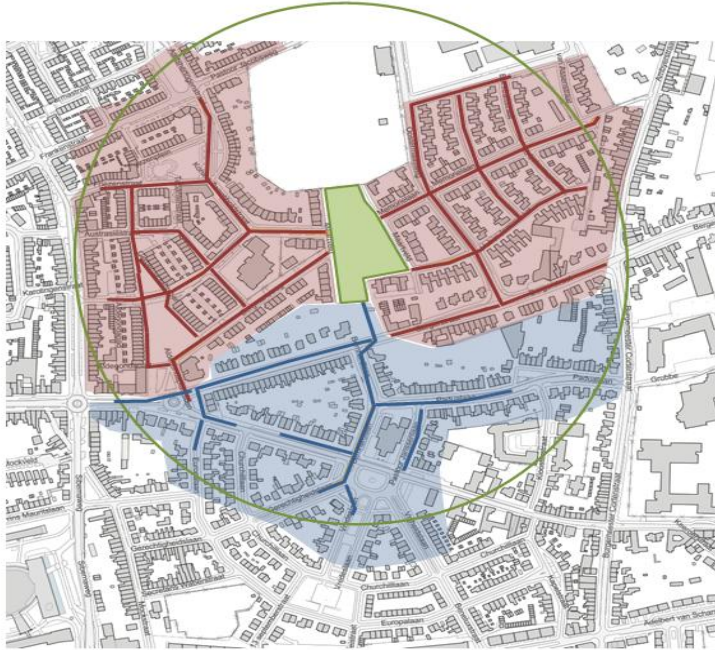
Het doel van dit collegevoorstel is om het Maartveldpad en de verbindingsweg tussen de Armand Maassenstraat en de Ambyerstraat Zuid als onderdeel van ontwikkelplan Scharn-Noord alsnog aan te leggen en de benodigde gronden hiervoor met de eigenaren te ruilen. Daardoor kan de oorspronkelijke stedenbouwkundige planopzet worden gerealiseerd en is het plan Scharn-Noord volledig gerealiseerd.

De realisatie van het Maartveldpad stuit op tegenstand van directe omwonenden. Reeds medio 2015, toen er - in relatie tot de bestuurlijke afweging om een eventuele onteigeningsprocedure hiervoor in gang te zetten - een buurtconsultatie werd gehouden, bleek dat er 9 voor- en 9 tegenstanders waren met betrekking tot de aanleg van dat pad. Ook anno 2018 zijn er voor- en tegenstanders. Uit een per email van 17-3-2018 ingediende "buurtenquête" c.q. handtekeningenlijst blijkt dat nog eens overduidelijk, waarbij van de 59 geënquêteerden de 48 tegenstanders de 11 voorstanders overtreft. De tegenstanders geven aan geen behoefte te hebben aan het pad en te

opteren voor behoud van het bestaande besloten karakter en de veiligheid van spelende kinderen op het Maartveld.

In de afgelopen 20 jaar zijn door de gemeente voortdurend pogingen ondernomen om de noodzakelijke grondverwervingen te kunnen doen voor de realisatie van de resterende infrastructuur. In 2015 is zelfs de haalbaarheid van een onteigeningsprocedure hiervoor nader onderzocht, maar uiteindelijk hebben de minnelijke onderhandelingen over aankoop van de benodigde gronden tot een positief resultaat geleid. Van de zijde van de gemeente is op geen enkele wijze de verwachting gewekt dat de afronding van het oorspronkelijke stedenbouwkundig niet meer actueel zou zijn c.q. dat de ontbrekende infrastructuur niet meer zou worden aangelegd. De stedenbouwkundige planopzet uit 1998 is nog altijd actueel en daarom wordt de aanleg van dit plan uit ruimtelijk perspectief nog altijd wenselijk geacht om de volgende redenen:

Het Maartveld is in het stedenbouwkundig plan voor het ontwikkelgebied Scharn-Noord ontworpen en opgezet als macrogroen met een functie op wijkniveau en niet als kleinschalige cq microgroenplek voor de directe aangrenzende woningen. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp van deze stedelijke inbreiding was dat de wijk Scharn een groot tekort had en heeft aan groenvoorzieningen met een maat die de 0,5 ha overstijgt en die binnen een loopafstand van 300 meter ligt. Dat is in heel Scharn bijna niet te vinden. Het Maartveld moest hieraan tegemoet komen. Het pad is daarin cruciaal: iedereen die grofweg tussen Europalaan, Burgermeester Cortenstraat en de Bergerstraat woont, wordt bediend met dit pad. De onderstaande tekening illustreert dat nog eens: in rood de woningen die bediend worden binnen een loopafstand van 300 meter. In blauw de aanvullende woningen die bediend worden indien het voetpad tussen het Maartveld en de Bergerstraat wordt gerealiseerd. De 300 meter is een beleidsuitgangspunt: in werkelijkheid is het bereik van het pad nog groter.



- Situatietekening te realiseren pad ten zuiden van het Maartveld en bediening van het aantal woningen

In het momenteel in opstelling zijnde Groenstructuurplan worden verdere beleidswensen op het gebied van groen, natuur en landschap geformuleerd. Ook zullen daarin uitspraken gedaan worden hoe de gewenste vergroening en afkoeling van Scharn vorm moet gaan krijgen. Het idee is dat iedere buurt een “groene ontmoetingsplek” (GOP) krijgt waarin ontmoeting en beweging binnen de wijk gestimuleerd gaan worden. Deze grote en multifunctionele plekken zijn met name vanuit gezondheid gewenst: ontmoeting gaat eenzaamheid tegen, bewegen zorgt voor een betere lichamelijke gezondheid en een koele plek om op een warme zomerdag in de schaduw van een boom te gaan zitten. Deze plekken zouden een omvang moeten hebben van ongeveer een halve hectare (om de diverse functies op een plek onder te brengen) en veilig bereikbaar zijn binnen 300m van iedere woning. Daaruit moet worden geconcludeerd dat de het Maartveld juist een groene functie op wijkniveau heeft.

Het pad heeft primair een functie als voetpad om de aanliggende buurten te ontsluiten zodat o.a. het Maartveld beter bereikbaar wordt. Fietsers mogen hier gebruik van maken, maar brom- en snorfietsen niet. Dit wordt op straat aangeduid met het bord “Voetpad” met een onderbod “fietsen toegestaan, brommen en snorren niet”. Dit is een veel voorkomende situatie in Maastricht en het beleid van de Gemeente is ook om dit soort doorsteken open te stellen voor fietsverkeer. Met de aanduiding voetpad laten we wel zien dat de fietser hier te gast is en het niet een fietspad is.

De oversteek over de Bergerweg wordt aangeduid met kanalisatiestrepen op de weg in combinatie met verkeersborden “voetgangsoversteek” waarmee verkeer op de Bergerstraat wordt geattendeerd op deze oversteek. Bij de aanhaking van het voetpad op de Bergerstraat worden hekjes geplaatst om te voorkomen dat voetgangers of fietsers de Bergerstraat op schieten. Daarnaast hebben deze hekjes een functie om voor het verkeer duidelijk te maken dat het hier om een voetpad gaat, de snelheid voor fietsers er uit te krijgen en het voor de brom- en snorfietser onaantrekkelijk te maken om deze verbinding te gebruiken. Hiermee ontstaat zowel op de oversteek, het pad zelf in het Maartveld een acceptabele verkeerssituatie.

Samengevat is de conclusie derhalve dat de aanleg van het Maartveldpad conform de oorspronkelijke stedenbouwkundige planopzet vanuit ruimtelijke optiek nog altijd wenselijk is en een publieke waarde heeft. Daarbij wordt volledigheidshalve nog vermeld dat de aanleg van dit pad de gemeente geen geld kost, omdat de aanlegkosten volledig voor rekening komen van de projectontwikkelaar.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat bij de uitvoering van de infrastructurele werken de van toepassing zijnde duurzaamheidcriteria worden toegepast met betrekking tot Maatschappelijk Verantwoord Inkopen op het thema Grond Weg- en Waterbouw.

5. Effect op de openbare ruimte

Van het openbare perceel Amby-C-2796 verkoopt gemeente een stukje van circa 10ca aan Partij 2c omdat dit anders als een verborgen hoekje achter de afrastering van het Maartveldpad blijft liggen. Van het openbare perceel Amby-C-2694 verkoopt gemeente een stukje van circa 10ca aan Partij 3. Hierdoor ontstaat tussen het perceel van Partij 3 en de openbare weg een logische rechte grens. Van het openbare perceel Amby-B-2696 verkoopt gemeente aan Partij 3 nabij hun garagebedrijf aan de Weerhuisweg 11 een stuk openbaar “groen” ter grootte van 2a 57ca. Voor dit perceel wordt een omgevingsvergunning aangevraagd waarbij de bestemming wordt gewijzigd in “bedrijventerrein”, met dien verstande dat hierop niet mag worden gebouwd en dat de aanwezige bomen moeten worden gehandhaafd.

Nadat de infrastructurele werken zijn uitgevoerd en de eigendommen zijn overgedragen, kunnen de gronden als zodanig openbaar in gebruik worden genomen. Het openbaar te beheren areaal wordt met in totaal circa 500 m² verharding dan wel groen uitgebreid. Met team “wonen en leefkwaliteit” is

in beeld gebracht waar de betreffende delen zijn gelegen en wanneer deze naar verwachting over komen naar de gemeente. Deze areaaluitbreiding zal in de administratie worden verwerkt.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Op 30 juni 1998 is het ontwikkelplan Scharn-Noord door de gemeenteraad vastgesteld.

De gemeentelijke planexploitatie is al enkele jaren geleden afgesloten. Met de projectontwikkelaar is overeengekomen dat alle infrastructuur wordt gerealiseerd door en voor rekening van projectontwikkelaar. Na realisatie wordt de openbare infrastructuur voor € 1,-- overgedragen aan de gemeente.

Nu de gemeente de verwervingen doet heeft projectontwikkelaar gevraagd of de gemeente ook de aanleg van de infrastructuur wil oppakken; hierbij geldt de afspraak dat de kosten worden doorbelast aan projectontwikkelaar. Afspraak is dat de gemeente het Maartveldpad zal realiseren en dat de werkelijke kosten hiervan worden doorberekend aan projectontwikkelaar.

De projectontwikkelaar realiseert zelf de verbindingsweg tussen de Armand Maassenstraat en Ambyerstraat Zuid voor haar rekening.

De kosten voor het namens Partij 3 in procedure brengen van een omgevingsvergunning voor een planologische afwijking van het geldende bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. De grond wordt, zoals gebruikelijk en na het positief doorlopen van de procedure omgevingsvergunning voor afwijking van de huidige bestemming "groen", tegen een nog te taxeren marktwaarde als bedrijfsterrein aan Partij 3 verkocht. Het resultaat komt ten gunste van afdeling Beleid & Ontwikkeling, team "Ruimte"

9. Aanbestedingen

Voor de realisatie van het Maartveldpad zal de gemeente, na het volgen van een onderhandse aanbestedingsprocedure, opdracht verstrekken.

10. Participatie tot heden

Zoals reeds onder paragraaf 3 vermeld heeft op 17 juni 2015 een bewonersconsultatie plaatsgevonden om het maatschappelijk draagvlak in de wijk voor de aanleg van het Maartveldpad te onderzoeken.

Hierover waren de meningen verdeeld. Omdat de benodigde gronden toen nog niet waren verworven en minnelijke verwerving ook niet mogelijk bleek is advies ingewonnen worden bij een extern deskundige over de haalbaarheid van een onteigening. Op basis van de uitkomst van de bewonersconsultatie en het juridische advies over de haalbaarheid van de onteigeningsprocedure zou het college van B&W een besluit nemen over de aanleg van het pad. Er zijn nooit verwachtingen naar buiten toe gewekt dat het Maartveldpad niet meer zou worden aangelegd.

Inmiddels zijn de feiten gewijzigd in die zin dat met de eigenaren en projectontwikkelaar minnelijk overeenstemming is bereikt over de aan- en verkoop van de gronden die nodig zijn voor de aanleg van het Maartveldpad. Vanaf het moment van de bewonersconsultatie tot op heden is via email contact gehouden met de bewoners (zowel voor- als tegenstanders).

Per email van 17 maart 2018 is het resultaat van een in de buurt gehouden enquête (met bijbehorende handtekeningenlijst) aan de gemeente gestuurd met een meerderheid van tegenstanders van aanleg van het Maartveldpad.

11. Voorstel

Besluiten dat het vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst is de oorspronkelijke stedenbouwkundige planopzet te realiseren en te herbevestigen dat de ontbrekende infrastructuur alsnog wordt aangelegd.

Akkoord te gaan met bijgaand peilingvoorstel inzake dossier infrastructuur bedrijfsterrein.

Besluiten tot het aangaan van de overeenkomsten met eigenaren en de projectontwikkelaar, waarbij de projectontwikkelaar de infrastructuur doorgangsweg bedrijfsterrein voor haar rekening en risico aanlegt, indien en zodra met beslispunten 1 en 2 definitief is ingestemd.

Besluiten tot het aangaan van de overeenkomsten met eigenaren om de infrastructuur Maartveldpad te realiseren waarbij alle kosten voor rekening van de projectontwikkelaar zijn.

Besluiten de raad over het beslispunt 4 te informeren middels bijgaande raadsinformatie brief.

Besluiten tot definitieve afsluiting van het plan Scharn-Noord indien de infrastructuur is gerealiseerd.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat besluitvorming door uw college heeft plaatsgevonden zullen eigenaren en projectontwikkelaar hierover worden geïnformeerd. Met partijen zal een planning worden gemaakt over de eigendomsoverdrachten en de uit te voeren werkzaamheden door gemeente en door

projectontwikkelaar. Na realisatie van beide werken zal de infrastructuur aan de gemeente worden overgedragen en het plan worden afgesloten.

Het besluit tot aanleg van de resterende infrastructuur is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, zodat daartegen geen rechtsmiddel open staat.