



Raadsvergadering	
Onderwerp	Aan- en verkoop gronden infrastructuur ter afwikkeling van plan Scharn-Noord
Registratienummer	2018-16065
Collegevergadering	03-07-2018
Portefeuillehouder	Wetouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkelingen Ruimte
Behandelend ambtenaar	CAW Peeters-Willems (i.s.m. K. Jans) 043-350 4265 carla.willems@maastricht.nl
Bijlagen	B_Rondebriefje Raadsronde

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De gemeente Maastricht verkoopt een perceel ter grootte van ongeveer 257 m² aan de Bergerstraat/hoek Vijverdalseweg rechtstreeks aan de burens. Deze verkoop is een onderdeel van het resultaat van de minnelijke overeenstemming tot diverse aan- en verkopen tussen eigenaren, projectontwikkelaar en gemeente ten behoeve van de realisatie van de doorgangsweg Armand Maassenstraat/Amyberstraat Zuid onderdeel van het bedrijfsterrein in plan Scharn-Noord.

Peilpunten

1. Eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorstel.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

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

Het plan is nagenoeg geheel gereed doch er moeten nog twee infrastructurele werken worden uitgevoerd.



Eén daarvan is: Aanleg openbare infrastructuur bedrijfsterrein (verbinding Armand Maassenstraat en Ambyerstraat Zuid). Na jarenlange onderhandelingen tussen projectontwikkelaar en particuliere eigenaren en tussen de gemeente en particuliere eigenaren is nu minnelijk overeenstemming bereikt over de te ruilen gronden tussen zowel projectontwikkelaar en eigenaren als ook tussen gemeente en eigenaren. De particuliere eigenaar wenst hierbij een deelperceel ter grootte van 2a 57ca van kadastraal perceel gemeente Amby, sectie B, nummer 2696 aan te kopen van gemeente. Dat deelperceel heeft momenteel de bestemming “groen” en de afspraak is gemaakt dat gemeente een omgevingsvergunning aanvraagt voor een planologische afwijking van het geldende bestemmingsplan van bestemming “groen” naar “bedrijfsterrein” 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 deze eigenaar 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 en dat de gemeente de kosten draagt voor overdracht van de beide (deel)percelen die gemeente verkoopt. De geraamde kosten zijn geraamd op € 10.000,-- en bestaan uit kosten procedure omgevingsvergunning, taxatierapport, uitgifte grond en notariskosten. Hier tegenover staan de opbrengsten van de gronduitgifte van circa 257 m² bedrijfsterrein Vijverdalseweg/Bergerstraat

Bevoegdheden

Aan de hand van het geldende grond uitgiftebeleid (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012) zou een gronduitgifte aan een particulier slechts via loting of openbare verkoop kunnen plaatsvinden. In onderhavige situatie verkoopt de gemeente rechtstreeks aan een particulier (één op één) omdat hiermee een totaaldeal van diverse gronden wordt bewerkstelligd waarmee de geprojecteerde infrastructuur (verbinding Armand Maassenstraat en Ambyerstraat Zuid) definitief kan worden gerealiseerd en afgerond.



2. Gewenste situatie.

Alvorens het college een definitief besluit neemt inzake het aangaan van de overeenkomsten met eigenaren en de projectontwikkelaar inzake de infrastructuur doorgangsweg bedrijfsterrein (verbinding Armand Maassenstraat en Ambyerstraat Zuid) wordt de raad hierover geïnformeerd en middels dit voorstel de mogelijkheid geboden wensen en bedenkingen hieromtrent in te brengen.

3. Argumenten.

Zie paragraaf 1 en 4 van dit voorstel.

4. Alternatieven.

Alternatieven zijn er eigenlijk niet. Als betreffend deelperceel niet aan de particulier wordt verkocht dan zullen de overige koop-/verkoop ten behoeve van de openbare infrastructuur bedrijfsterrein (verbinding Armand Maassenstraat en Ambyerstraat Zuid) niet doorgaan en zal de aanleg van de infrastructuur niet plaatsvinden.

Een onteigeningsprocedure is niet opportuun omdat hieraan - qua urgentie criterium - nog procedurele risico's zijn verbonden en omdat deze procedure lange doorlooptijden kent.

5. Financiën.

Zie tevens paragraaf 1 van dit voorstel.

6. Vervolg.

Indien de raad geen wensen en bedenkingen heeft tegen de verkoop van het specifieke deelperceel zullen de transacties tussen projectontwikkelaar, particuliere eigenaar en gemeente worden afgewikkeld.

7. Participatie

Tot op heden is de raad niet betrokken geweest bij dit voorstel.



Betrokken partijen zullen na uw besluit en dat van het college op de hoogte worden gebracht.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
P.J. Buijtels. J.T. Penn-te Strake.

Peilingvoorstel