



Raadsvergadering	
Onderwerp	Verkoop restperceel grond gelegen naast de woning aan de Pastoor Mulkenshof 33
Registratienummer	2018-29779
Collegevergadering	25 september 2018
Portefeuillehouder	Burgemeester
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	GCT Cramers 043-350 4521 gislaine.cramers@maastricht.nl
Bijlagen	-
Ter inzage in raadsportefeuille	-

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college is voornemens om een restperceel grond, gelegen naast de woning aan de Pastoor Mulkenshof 33, aan de eigenaren van deze woning te verkopen.

Peilpunten

Geen gebruik te maken van de mogelijkheid tot indiening van wensen en bedenkingen inzake de rechtstreekse verkoop van het restperceel, gelegen bij de woning Pastoor Mulkenshof 33 voor een (marktconforme) verkoopprijs van € 22.800,= kosten koper.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Op 16 november 1999 heeft de Gemeenteraad het besluit genomen om het bouwplan Sareptaplein te realiseren. In het plan was opgenomen om drie blokken van woningen te realiseren, maar door de economische crisis heeft de ontwikkelaar afgezien van de aankoop van de grond en de realisatie van het derde bouwblok van het plan. Op 13 december 2016 heeft de Gemeenteraad een besluit genomen over de Herijking van de herstructurering en afspraken met de woningcorporaties en daarbij is het plan Sareptaplein afgesloten en de niet verkochte grond is als openbare ruimte bestemd.



De eigenaar van de woning gelegen aan de Pastoor Mulkenshof 33 heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om het restperceel gelegen rechts naast zijn woning, ter grootte van ca. 114 m², aan te mogen kopen. Dit ten behoeve van het realiseren van een aan c.q. bijgebouw (van één bouwlaag).

Team Ruimte heeft aangegeven geen bezwaar te hebben dat dit restperceel, met de huidige bestemming “groen”, zal worden verkocht ten behoeve van de nieuwe functie “wonen”. Wel met de restrictie dat op dit perceel enkel een aan/bijgebouw van één bouwlaag mag worden gebouwd ten behoeve van de woning Pastoor Mulkenshof 33, dus te allen tijde een koppeling tussen het perceel en de hoofdwoning. Deze restrictie zal dan ook in de koopovereenkomst en in de akte (via een kwalitatieve verplichting/een kettingbeding met boetebepaling) worden opgenomen.

De marktconforme koopsom is bepaald op basis van een externe taxatie. Koper betaalt zelf de bijkomende kosten koper en de kosten voor de kadastrale inmeting.

Conform het gemeentelijke Bibob-beleid, welk per 1 januari 2017 in werking is getreden, is de procedure bij de vastgoedtransactie dat er eerst een quickscan Bibob-screening zal worden gedaan via het Regionale Informatie en Expertise Centrum Limburg (RIEC – Limburg).

Context:

1. Aan de noordzijde van de Pastoor Mulkenshof ligt de voormalige basisschool 't Spoor aan de Askalonstraat. De school is in 2017 verhuisd naar de nieuwe school De Geluksvogel in het bouwplan Hoolhoes. Het schoolgebouw is gesloopt en in overleg met bewoners is een nieuwe terreininrichting ontworpen. De openbare ruimte in de Pastoor Mulkenshof wordt nu ook meteen verbeterd. De planning is om de herinrichting in de tweede helft van 2018 te realiseren.
2. Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid: vanuit strategisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de verkoop en zijn er geen (andere) redenen dit perceel in eigendom te behouden. Verkoop geschiedt in beginsel openbaar. Echter is koper in deze casus de enige belanghebbende omdat enkel het restperceel mag worden bebouwd met de koppeling met de hoofdwoning (Pastoor Mulkenshof 33) en zal om deze reden het restperceel middels een “een op een verkoop” aan koper worden verkocht.
3. Gemeentelijk BIBOB-beleid.



2. Gewenste situatie.

Alvorens het college een definitief besluit neemt over deze verkoop wordt de raad hierover geïnformeerd en middels dit voorstel de mogelijkheid geboden wensen en bedenkingen hieromtrent in te brengen.

3. Argumenten.

In afwijking van het openbaar verkoopprincipe is rechtstreekse verkoop van het restperceel naast de woning Pastoor Mulkenshof 33 te motiveren om de volgende redenen:

1. Enkel de eigenaren/bewoners van Pastoor Mulkenshof 33 hebben belang en de mogelijkheid om het restperceel aan hun perceel toe te voegen en te bebouwen.
2. Het restperceel is niet benodigd om op te nemen in het openbaar groenplan.
3. De netto opbrengst zal ten gunste komen van de herinrichting van de naastgelegen openbare ruimte.

4. Alternatieven.

Alternatief is dat de verkoop niet doorgaat. Het restperceel zal openbaar groen blijven.

5. Financiën.

Verkoop vindt conform het gemeentelijk grondbeleid plaats op marktconforme voorwaarden (taxatie) tegen een verkoopprijs van € 22.800,= kosten koper. De netto opbrengst zal ten gunste komen van de herinrichting van de naastgelegen openbare ruimte.

6. Vervolg.

Indien wordt ingestemd met dit voorstel zal een (voorlopige) koopovereenkomst worden opgesteld. Daarna zal de notariële akte worden voorbereid. Het streven is om de juridische eigendomsoverdracht zo spoedig mogelijk plaats te laten vinden

7. Participatie

Op 16 maart 2017 is er een bewonersavond geweest waarin de buurtbewoners zijn geïnformeerd over de sloop van de school en de sporthal in de Askalonstraat en daarna zijn we met een werkgroep van bewoners periodiek samen gekomen om voor de schoollocatie aan de Askalonstraat en groenstrook aan de Pastoor Mulkenshof een nieuw ontwerp te maken.



In het ontwerp is tevens het verzoek van de eigenaren van de woning Pastoor Mulkenshof 33 tot aankoop van een groenstrook naast deze woning verwerkt.

Op 22 maart 2018 is het definitieve inrichtingsplan in een inloopbijeenkomst gepresenteerd aan belangstellenden uit de buurt.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

J.T. Penn-te Strake.

Peilingvoorstel