VOLGNUMMER
25-2015

DATUM
3 maart 2015

ORGANISATIEONDERDEEL
B&O-Economie en Cultuur

CORRESPONDENTIENUMMER
2015-07229

BIJLAGEN
Kaart

STELLER
Doelman/350 4470
wimjan.doelman@maastricht.nl

ONDERWERP RAADSVOORSTEL
Onderhandse verkoop gemeentelijk vastgoed.

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

De Aldi wil zich vestigen op de locatie Francois de Veyestraat 3, locatie Beter Bed, en aanliggende percelen. Het detailhandelsbeleid staat vestiging van solitaire supermarkten niet toe. Het bestemmingsplan voorziet echter ter plaatste in de bestemming detailhandel. Vestiging van de Aldi is daarom op deze plek niet te voorkomen.
Voor een optimale vestiging wil de Aldi nieuwbouw plegen. Om deze nieuwbouw in de gewenste omvang te realiseren is aanliggend eigendom, o.a. Francois de Veyestraat 1, van de gemeente Maastricht nodig. De daarop aanwezige bebouwing, waarin nu nog dele van het gemeentelijk archief zijn gehuisvest, wil de Aldi slopen.
Het college kiest voor een optimale situering van de vestiging van de Aldi en is bereid medewerking te verlenen aan verkoop van daarvoor benodigd gemeentelijk vastgoed. Een optimale vestiging van de Aldi is beter voor Maastricht. Daarbij komt ook nog eens dat de verkeerssituatie ter plaatse na verlegging van het Noorderbrugtrace beter kan worden vormgegeven. Het college is bereid medewerking te verlenen aan de gevraagde onderhandse verkoop aan de familie van Kan, eigenaar van de locatie Beter Bed en beoogd verhuurder van de locatie aan de Aldi. Een uitgevoerde taxatie heeft de vraagprijs bepaald. De familie van Kan heeft de vraagprijs in beraad.

De gemeente Maastricht hanteert in het algemeen de regel van openbare verkoop van gemeentelijk vastgoed. Afwijking daarvan is mogelijk, als de raad in staat is gesteld haar bedenkingen te uiten over de onderhandse verkoop. Dit raadsstuk dient daartoe. De beoogde raadsronde vindt plaats op 17 maart a.s.

Raadsvoorstel

2. Beslispunten

Gelet op de bijzondere situatie wordt uw raad gevraagd zich uit te spreken over de onderhandse verkoop tegen taxatiewaarde van de betrokken percelen aan de Francois de Veyestraat, aan de familie van Kan ten behoeve van verhuur aan de Aldi.

3. Aanleiding

Aldi heeft te maken met een nieuwe bedrijfsstrategie uit Duitsland. Om haar prijzen met lage marges te kunnen handhaven, wil Aldi haar bedrijfsproces optimaliseren. Omdat de bestaande vestigingen niet voldoen aan dit programma van eisen, wil de Aldi zich op een aantal solitaire locaties vestigen (ondermeer Praxis Porseleinstraat, Formido Nijverheidsweg en Francois de Veijestraat) en zich terugtrekken uit alle buurtwinkelcentra waar zij thans gevestigd is, met uitzondering van Malberg,

waar zij wel gevestigd blijft. De Aldi motiveert de keuze voor solitaire locaties met het argument dat we aan de vooravond van een veranderend supermarktlandschap staan (vanwege internetverkoop) en de klanten van de Aldi een ander soort klanten zijn (inladen en wegwezen) dan de klanten van andere supers (belevingswinkelen). Dit raadsstuk betreft de voorgenomen vestiging van de Aldi aan de Francois de Veyestraat, waarvoor onderhandse verkoop van gemeentelijk vastgoed noodzakelijk is.

4. Relatie met bestaand beleid

- Detailhandelsbeleid 2008
- Stadsvisie
- Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid
- Verlegging Noorderbrug

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

De Aldi wil zich vestigen op de locatie Francois de Veyestraat 3, locatie Beter Bed, en aanliggende percelen. Het detailhandelsbeleid staat vestiging van solitaire supermarkten niet toe. Het bestemmingsplan voorziet echter ter plaatste in de bestemming detailhandel. Vestiging van de Aldi is daarom op deze plek niet te voorkomen. De Aldi heeft daarvoor reeds vergunning verkregen om zich op de locatie Beter Bed te kunnen vestigen.
Voor een optimale vestiging wil de Aldi nieuwbouw plegen. Om deze nieuwbouw in de gewenste omvang te realiseren is aanliggend eigendom, o.a. Francois de Veyestraat 1 en een gedeelte van het achterliggende terrein van de gemeente Maastricht nodig. De erop aanwezige bebouwing, waarin nu nog dele van het gemeentelijk archief zijn gehuisvest, wil de Aldi slopen.
Na ampele overwegingen kiest het college voor een optimale situering van de vestiging van de Aldi en medewerking te verlenen aan verkoop van gemeentelijk vastgoed. Een optimale vestiging van de Aldi is beter voor Maastricht. Daarbij komt ook nog eens dat de verkeerssituatie ter plaatse na verlegging van het Noorderbrugtracé beter kan worden vormgegeven. Het college is bereid medewerking te verlenen aan de gevraagde onderhandse verkoop aan de familie van Kan, eigenaar van de locatie Beter Bed en beoogd verhuurder van de locatie aan de Aldi.

Voor een optimale vestiging van de Aldi op die locatie is een aanpassing van de infrastructuur nodig, zodat verkeer op het kruispunt Franciscus Romanusweg/ Borgharenweg/Nieuweweg goed kan worden afgewikkeld. Door de verwachte toestroom van Aldi-bezoekers, ondermeer in de avondspits is een aanpassing noodzakelijk. Om de doorstroming van het verkeer op de Franciscus Romanusweg en Borgharenweg te kunnen waarborgen, is een extra rijstrook noodzakelijk op de nieuwe noordelijke afrit van de Noorderbrug. De kosten daarvoor worden bij de Aldi neergelegd. Het gaat om ca € 200.000 voor de extra rijstrook en een grotere verkeerslichteninstallatie.

Taxatie heeft de vraagprijs bepaald voor het benodigd gemeentelijk vastgoed ter plaatse
Voorgesteld wordt dat gemeentelijk vastgoed (zie bijlage 1) voor het taxatiebedrag te verkopen aan de familie van Kan, eigenaren van naastliggend perceel, ten behoeve van doorverhuur aan de Aldi.
Omdat dit een afwijking betreft van ons normale verkoopbeleid wordt uw raad in de gelegenheid gesteld bedenkingen te uiten over de onderhandse verkoop van het gemeentelijk vastgoed ter plaatse.

Voor het in het gebouw gevestigde onderdeel van het gemeentelijk archief is inmiddels andere ruimte gevonden. De kosten van de verhuizing zullen voor rekening van de Aldi komen.

6. Duurzaamheid en gezondheid
N.v.t

7. Personeel
N.v.t

8. Informatie en automatisering
N.v.t

9. (Duurzame) aanbestedingen
N.v.t

10. IBOR beheersparagraaf
N.v.t

11. Financiën

Het gemeentelijk vastgoed wordt onderhands, tegen taxatiewaarde, verkocht aan de familie Meijers - van Kan. Het gaat daarbij om het gemeentelijk vastgoed rond de locatie BeterBed, dat is aangegeven op bijgaande kaart. De familie heeft de prijs in beraad. Uw raad zal worden gevraagd zich uit te spreken over het onderhands verkopen van dit vastgoed, in afwijking van het reguliere verkoopbeleid van de gemeente. De opbrengst van de verkoop komt ten gunste van de vastgoedportefeuille teneinde het exploitatietekort te kunnen terug dringen.
De kosten voor de samenhangende verkeersmaatregelen bedragen ca €200.000 en zullen bij de Aldi worden gelegd. De kosten van de verhuizing van het gemeentelijk archief zullen eveneens voor rekening van Aldi komen.

12. Voorstel

Gelet op de bijzondere situatie wordt uw raad gevraagd zich uit te spreken over onderhandse verkoop van de betrokken percelen aan de Francois de Veyestraat, aan de familie van Kan ten behoeve van verhuur aan de Aldi. De gevraagde koopsom is bepaald op basis van taxatie. De familie heeft deze vraagprijs in beraad.

13. Vervolg / Planning

Na instemming van uw raad zullen de betreffende gronden opstallen worden verkocht en zal daarop een vestiging van de Aldi worden gerealiseerd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris, De Burgemeester,

P.J. Buijtels. O. Hoes.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 3 maart 2015,
organisatieonderdeel B&O-Economie en Cultuur, no. 2015-07229;

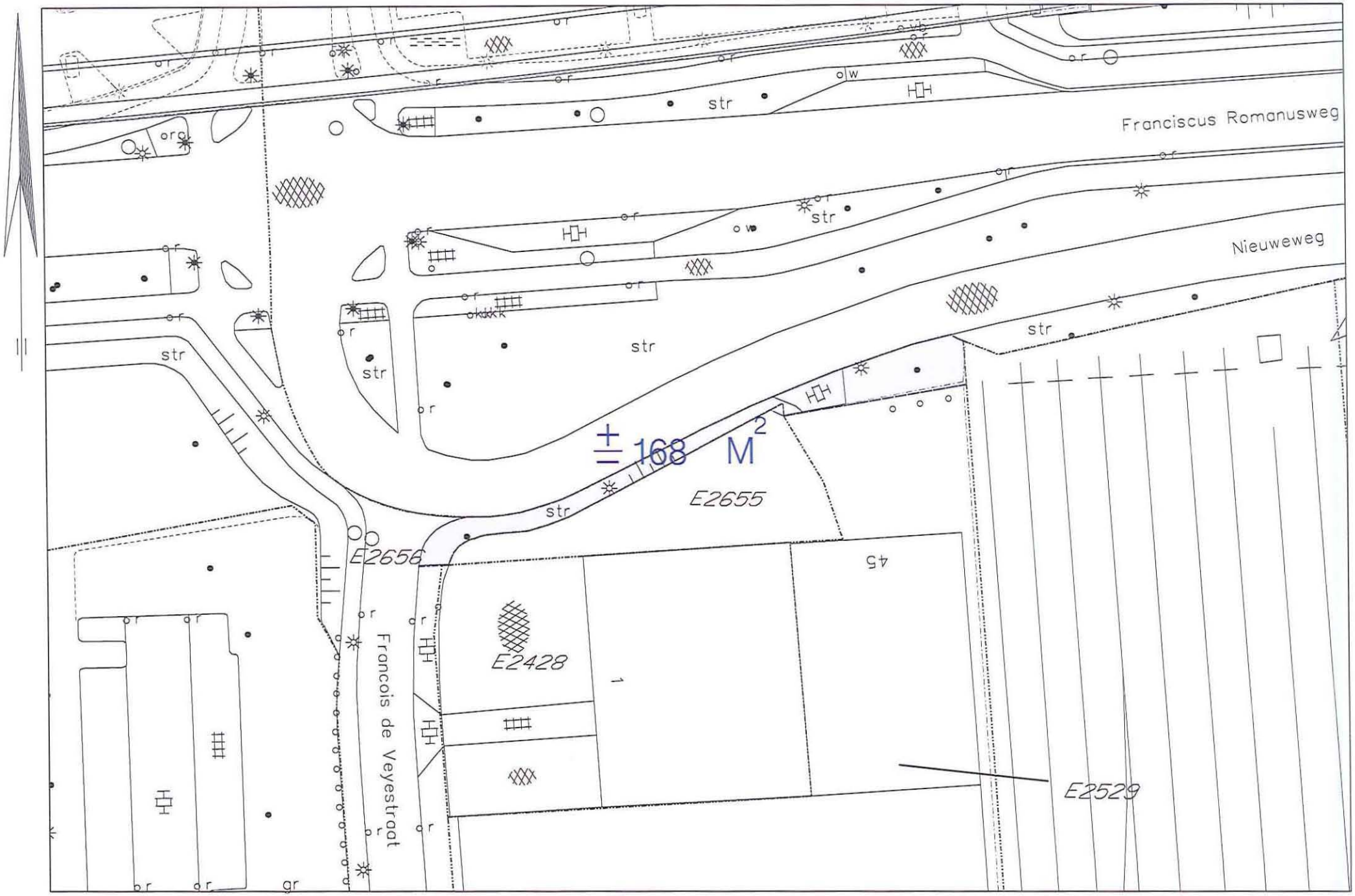
BESLUIT:

Geen bedenkingen te hebben tegen onderhandse verkoop van de betrokken percelen aan de Francois de Veyestraat, aan de familie van Kan ten behoeve van verhuur aan de Aldi.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 31 maart 2015..

De Griffier, De Voorzitter,

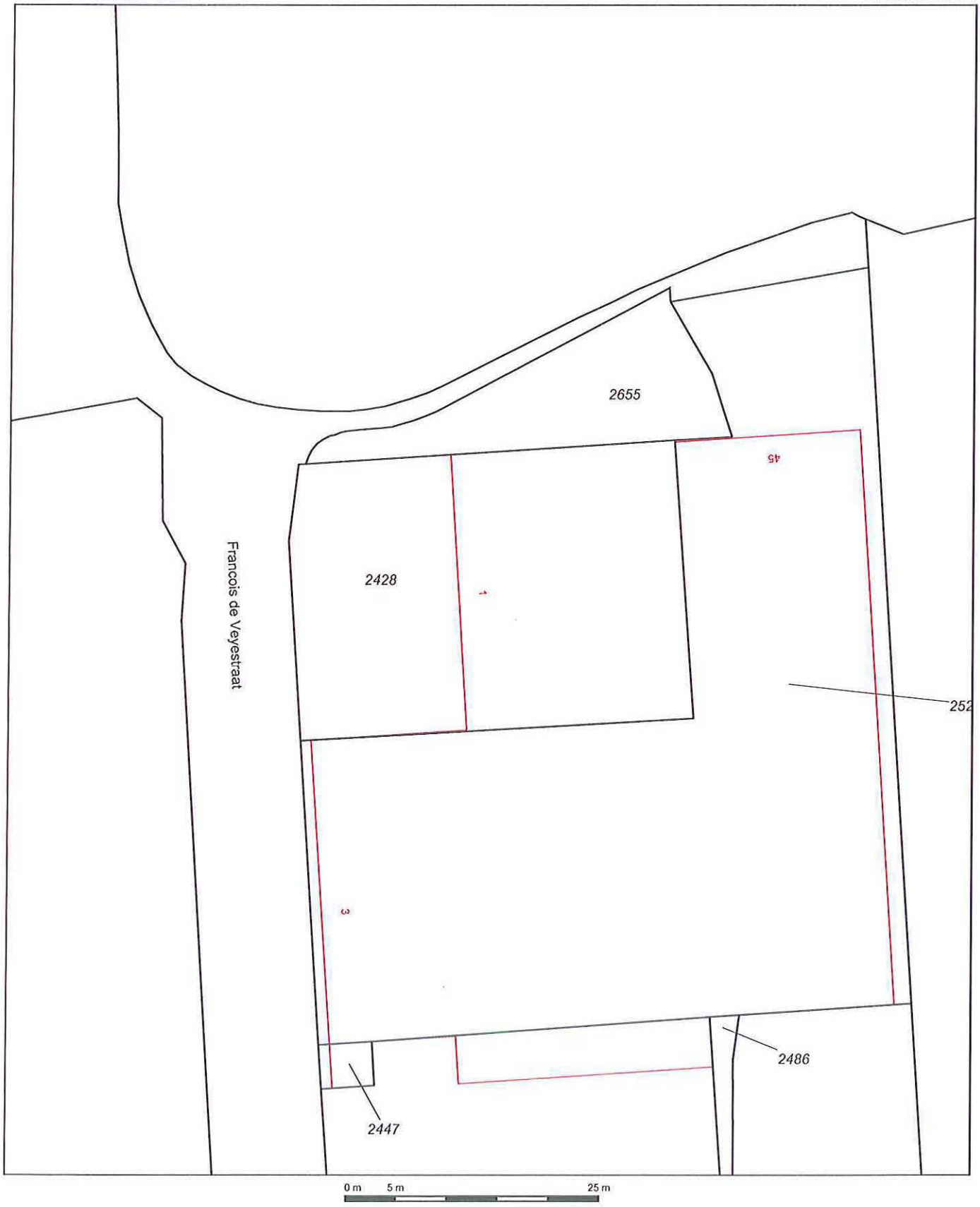
Raadsbesluit



Bron: Vastgoed-Informatie SCHAAL 1: 500 Aan dit kaartprodukt kunnen geen rechten worden ontleend.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: aaa



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 24 februari 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	MAASTRICHT
Sectie	E
Perceel	2428

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bron: Vastgoed-Informatie SCHAAL 1: 500 Aan dit kaartprodukt kunnen geen rechten worden ontleend.