



## Samenvatting

De gemeente heeft een aantal percelen in 2014 verkocht aan CV Projectbureau Grensmaas. Een tweetal perceelsgedeelten hiervan zijn benodigd voor de ontsluiting van de wegen naar de nieuwe sluis te Limmel. Met CV Projectbureau Grensmaas is overeengekomen deze perceelsgedeelten terug te kopen. Verder is in dit kader overeengekomen nog een gemeenteperceel te verkopen aan CV Projectbureau Grensmaas.

## Beslispunten

1. Besluiten tot aankoop van CV Projectbureau Grensmaas van een gedeelte van perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie E, nummer 6509 groot plm. 273 m<sup>2</sup> gelegen nabij Keersluis Limmel voor € 6,10 per m<sup>2</sup>.
2. Besluiten tot aankoop van CV Projectbureau Grensmaas van een gedeelte van perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie E, nummer 6512 groot plm. 147 m<sup>2</sup> gelegen nabij Keersluis Limmel voor € 6,10 per m<sup>2</sup>.
3. Besluiten tot verkoop aan CV Projectbureau Grensmaas van perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie E, nummer 6744 groot 1.355 m<sup>2</sup> voor € 6,10 per m<sup>2</sup>.



## 1. Aanleiding

In november 2014 zijn diverse percelen gemeentegrond (in totaal plm. 14 hectare) verkocht aan CV Projectbureau Grensmaas ten behoeve van de realisatie van de visvijver Itteren (als daadwerkelijke bestemming en als ruilgrond) voor € 6,10 per m<sup>2</sup>. Gebleken is dat bij deze verkoop per abuis een tweetal perceelsgedeelten zijn verkocht welke deel uitmaken van gebied van het Tracébesluit Keersluis Limmel, in het bijzonder voor de aansluiting van de wegen op de nieuwe Sluis Limmel. Het betreft een perceelsgedeelte groot 273 m<sup>2</sup> en een perceelsgedeelte groot 147 m<sup>2</sup>. Beide perceelsgedeelten maken deel uit van een groter geheel dat als ruilgrond door Grensmaas is ingezet met een agrariër waarvan de juridische levering nog niet heeft plaatsgevonden.

Bij de verkoop in 2014 is 1 perceelsgedeelte ter grootte van 1.355 m<sup>2</sup> gelegen te midden van de overige percelen tijdelijk buiten de verkoop gehouden (op een later tijdstip te verkopen aan CV Projectbureau Grensmaas) wegens mogelijke inzet als toekomstig werkterrein ten behoeve van de infrawerkzaamheden Sluis Limmel. Dit perceel is thans niet meer benodigd als werkterrein.

Rijkswaterstaat heeft een eigen alternatief werkterrein kunnen vrijmaken voor de aannemer. Dit is onlangs door Rijkswaterstaat definitief bevestigd.

Met Grensmaas is overlegd over terugkoop van beide perceelsgedeelten groot 273 m<sup>2</sup> respectievelijk 147 m<sup>2</sup>. Hierbij is van de zijde van Grensmaas geopperd het gemeenteperceel ter grootte van 1.355 m<sup>2</sup> te verkopen aan Grensmaas teneinde dit te kunnen inzetten als ruilobject met de agrariër aan wie de beide benodigde perceelsgedeelten zijn verkocht maar nog niet juridisch geleverd. Nu de inzet van het gemeenteperceel als werkterrein definitief niet meer nodig is, is de weg vrij voor het voltooien van de ruil.

In dit kader is een ruilovereenkomst (i.c. koop en verkoop) opgesteld door de rentmeester van de agrariër welke in deze een centrale rol speelt als uiteindelijke koper van de door de gemeente benodigde perceelsgedeelten. Terugkoop en verkoop van de betrokken percelen vindt plaats tegen de oorspronkelijke prijs van € 6,10 welke bij de verkoop in 2014 ook is overeengekomen.

Besluitvorming over verkoop van agrarische grond is conform mandaatbesluit van uw College overgedragen aan de Teammanager Vastgoed. Aangezien de voorgestelde transactie een aankoop en een verkoop inhoudt is thans besluitvorming door uw College gewenst.

Bijgaand treft u een ruilovereenkomst aan.

## 2. Context

n.v.t.



**3. Gewenste situatie**

n.v.t.

**4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

**5. Effect op de openbare ruimte**

Uitbreiding openbare ruimte (wegen) met plm. 420 m<sup>2</sup>

**6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

**7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

**8. Financiën**

Incidentele kosten aankoop € 2.562,00 plus notaris en kadasterkosten.

Incidentele opbrengst verkoop € 8.265,50 (boekwaarde perceel nul).

Met het saldo van incidentele aankoop en incidentele verkoop wordt de boekwaarde "agrarische gronden" bij de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed verminderd.

**9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing

**10. Participatie tot heden**

Niet van toepassing.



## 11. Voorstel

1. Besluiten tot aankoop van CV Projectbureau Grensmaas van een gedeelte van perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie E, nummer 6509 groot plm. 273 m<sup>2</sup> gelegen nabij Keersluis Limmel voor € 6,10 per m<sup>2</sup>.
2. Besluiten tot aankoop van CV Projectbureau Grensmaas van een gedeelte van perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie E, nummer 6512 groot plm. 147 m<sup>2</sup> gelegen nabij Keersluis Limmel voor € 6,10 per m<sup>2</sup>.
3. Besluiten tot verkoop aan CV Projectbureau Grensmaas van perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie E, nummer 6744 groot 1.355 m<sup>2</sup> voor € 6,10 per m<sup>2</sup>.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden wordt de transactie zo spoedig mogelijk afgewikkeld door Team Vastgoed.

## Ruilovereenkomst G&GRGMAM2015070301

Ondergetekenden:

Rentmeesterskantoor Limburg BV, Molenlaan 29, 6114 GM Susteren, vertegenwoordigd door A.A. van Mierlo, ten dezen handelend voor en namens CV Projectbureau Grensmaas of een door haar aan te wijzen derde, p/a Verloren van Themaatweg 11, 6121 RG BORN,

hierna te noemen "Grensmaas",

verklaart hiermede met de gemeente Maastricht,

hierna te noemen "de gemeente",  
voor wie Mevrouw Annemarie Penn - te Strake  
als burgemeester van de gemeente Maastricht,  
handelende krachtens artikel 171 van de Gemeentewet,  
behoudens goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders, door mede-ondertekening verklaart,

de volgende grondtransactie aan te gaan:

door de gemeente wordt aan de Grensmaas verkocht en in eigendom overgedragen het perceel, groot ca. 1355 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummer 6744 (voorheen 2193), zoals op de bijbehorende tekening in blauwe arcering is aangegeven,

in ruil voor

door de gemeente van de Grensmaas aan te kopen en in eigendom over te nemen gedeelte van het perceel, groot ca. 273 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend Maastricht, sectie G, nummer 6509 en van het perceel, groot ca. 147 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend Maastricht, sectie G, nummer 6512, samen derhalve groot ca. 400 m<sup>2</sup> zoals op bijbehorende tekening in groene kleur is aangegeven, zulks tegen verrekening van door de Grensmaas te betalen meer oppervlakte ad € 6,10 per m<sup>2</sup>.

Verkoop en koop geschieden onder de volgende bepalingen en bedingen:

- a. Het geruilde gaat over in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, met alle lusten en lasten, vrij van huur en/of pacht, alsmede andere gebruiksrechten.
- b. De kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht zijn voor rekening van beide partijen en wel ieder voor hun eigen deel. Ter zake van deze verkoop en levering is geen omzetbelasting verschuldigd.
- c. De belastingen en verdere zakelijke lasten met betrekking tot de onderhavige percelen, zijn voor rekening van beide partijen vanaf 1 januari volgende op de datum van de definitieve transportakte.
- d. Het geruilde zal door partijen worden gebruikt als landbouwgrond resp. infrastructurele doeleinden. Ten aanzien hiervan hebben partijen meegedeeld, dat hun niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

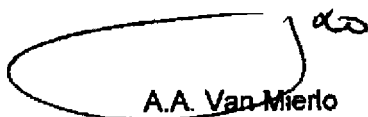
- e. Partijen zijn verplicht eigendom te leveren die:
1. onvoorwaardelijk is;
  2. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
  3. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de eventueel hierna vermelde;
  4. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens eventuele erfdienstbaarheden;
  5. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
- f. Het voortgezet gebruik van partijen als zorgvuldig schuldenaren na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering zal geen wijziging brengen in de staat van het geruilde.
- g. Indien bij inmeting door het Kadaster blijkt, dat de werkelijke oppervlakte afwijkt van de beschreven oppervlakte, zal de meer- of mindermaat worden verrekend tegen de prijs van € 0,10 per m<sup>2</sup>, vrij van btw, zulks op verzoek van de meest gerede partij; het verzoek moet worden gedaan binnen zes maanden na dagtekening van de kennisgeving van het Kadaster omtrent het resultaat der inmeting. ag
- h. Over- of ondermaat van het geruilde geeft overigens geen grond tot enige rechtsvordering noch tot ontbinding of vernietiging van de overeenkomst.
- i. De feitelijke levering (aflevering) van het geruilde vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten ten goede van de verkrijgers en dragen zij het risico van het geruilde.
- j. De op het geruilde betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover partijen deze in hun bezit hadden, over en weer afgegeven.  
Alle aanspraken die partijen ten aanzien van het geruilde kunnen of zullen kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de respectieve verkrijgers. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is de betreffende partij verplicht op eerste verzoek van de andere partij aan een overdracht mee te werken.
- k. Partijen garanderen, dat:
1. zij bevoegd zijn tot verkoop en levering van het geruilde;
  2. het geruilde geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik is, alsmede ontruimd en ongevorderd. Het geruilde is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
  3. het geruilde niet betrokken is in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
  4. voor hen ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeurs- of optierecht;

5. op het geruilde de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
  6. van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het geruilde zijn voorgeschreven of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
  7. hen geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend zijn;
  8. hen niet bekend is dat het geruilde is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
  9. hen niet bekend is, dat betreffende het geruilde een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerschrijving bekend is:
    - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
    - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
    - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
  10. hen niet bekend is, dat door het bevoegd gezag ten aanzien van het geruilde beschikkingen of bevelen genomen zijn in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming.
- l. Voor zover aan partijen bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat het geruilde enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door de respectieve verkrijgers, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.  
Voor zover aan partijen bekend, zijn in het geruilde geen ondergrondse tanks aanwezig voor het opslaan van vloeistoffen.
- m. Deze overeenkomst zal als een voorlopige gelden en wordt zo spoedig mogelijk vervangen door een notariële akte van transport, te verlijden voor een door de gemeente aan te wijzen notaris.

Aldus overeengekomen en getekend te Maastricht/Born, op

De Grensmaas,

De gemeente,

  
A.A. Van Mierlo

Mevr. A. Penn - te Strake  
Burgemeester



BEHOEVENDE COLLEGENOTA VAN  
Ontwikkeling

DATUM  
17-10-14

CORRESPONDENTIENUMMER

- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconclipeerd:
- B. Er is wel overeenstemming met weth. Aarts en weth. Van Grootheest.

**KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)**

Pachtwif maken en verkopen van gemeentegrond, gelegen nabij Borgharen, aan Consortium Grensmaas BV t.b.v. realisatie visvijver Ifteren.

**1. Aanleiding.**

Consortium Grensmaas BV heeft in het kader van diens Grensmaasproject een opgave om een visvijver bij Ifteren te realiseren. Daartoe dient grond te worden gekocht maar Consortium Grensmaas BV heeft zelf geen of onvoldoende ruilgrond. De Gemeente kocht in 1992 grond nabij Borgharen om te kunnen dienen als compensatagrond. Consortium Grensmaas BV wil deze grond (zie bijlage: tekening) kopen om zodoende met derden grond ter plaatse van de visvijver te kunnen ruilen en de visvijver te kunnen realiseren. Deze grond kan daarom aldus worden ingezet.

**2. Relatie met bestaand beleid.**

Het Grond- en Vastbeleid schrijft voor dat verkoop van (in dit geval) agrarische grond in principe via openbare inschrijving geschiedt. Omdat er hier een nadrukkelijke vraag ligt van een samenwerkingspartner die zijn opgave – een openbare visvijver bij Ifteren, dus van algemeen belang – alleen kan realiseren met hulp van de Gemeente, is het verdedigbaar af te wijken van het beleid en de onderhavige grond tegen marktconforme prijs rechtstreeks te verkopen aan die partij.

Eveneens bestaand beleid is dat in dergelijke gevallen de marktconforme verkoopprijs wordt bepaald door middel van taxatie. Hiertoe heeft een onafhankelijke register-taxateur annex rentmeester een taxatie verricht (zie bijlage, taxatierapport) op basis waarvan de verkoopsom tot stand is gekomen.

**3. Gewenst beleid en mogelijke opties.**

Zie 2.

Overigens is de verkoop reeds via de rondvraag in het College besproken in diens laatste vergadering vóór het zomerreces 2014. Nu komt daar één - eerst te ontpachten – perceel bij.

**4. Duurzaamheid en gezondheid.**

Niet van toepassing.

**5. Personeel & Organisatie.**

Niet van toepassing.

**6. Informatie en automatisering.**

Niet van toepassing.

**7. (Duurzame) aanbestedingen.**

Niet van toepassing.

Collegienota





**8. Beheersparagraaf IBOR.**  
Niet van toepassing.

**9. Financiën**

Conform het Grond- en Vastgoedbeleid vindt verkoop plaats tegen de agrarische marktwaarde in vrije staat. Deze is door een externe register-taxateur annex rentmeester vastgesteld, zie bijlage. Nadat het rapport werd opgesteld, zijn er nog twee wijzigingen met de koper besproken waardoor de te verkopen oppervlakte en verkoopsom (naar rato, op basis van de getaxeerde m<sup>2</sup>-prijs) toenamen. De netto opbrengst, dat wil zeggen na aftrek van ontpachttings- en taxatiekosten, is € 844.480,=.

Analoog aan de aankoopsom van 1992 bedraagt de boekwaarde voor de te verkopen grond € 2,15 per m<sup>2</sup>. Voor het geheel is dat (afgerond) € 300.000,=. Met de opbrengst zal de boekwaarde "agrarische gronden" bij de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed worden vermindert.

Op basis van de Financiële Verordening is het College bevoegd een definitief besluit te nemen over verkoop van onroerend goed mits er sprake is van een marktconforme verkoop (tegen marktwaarde) welke gelijk aan of kleiner is dan € 1.000.000,=. Onderhavige verkoop voldoet daaraan. Conform de mandaatlíst is de Teammanager Vastgoed vervolgens gemandateerd tot het nemen van een besluit en het ondertekenen van de verkoopovereenkomst. Hij is tevens gemandateerd een besluit te nemen ten aanzien van de ontpachting. Desondanks wordt vanwege de omvang en de specifieke omstandigheden het College in kennis gesteld en legelljk om instemming gevraagd.

**10. Voorstel.**

Het voorstel houdt in:

1. Ca. 0,63 ha. (perceel B1828 ged.) grond te ontpachten tegen een ontpachttingsvergoeding van € 9.450,= ;
2. Ca. 14 ha. (percelen B1828, B1828, G6609, G6511, G6512, G6513, G6514, G 2191, G 1060, G 2192, G6001, G1014, G1015, G1016, G1017, G5403, G2426, G1008, G2211, G1009, G5482 ged. en G2193 ged.) ha. pachtvrije grond te verkopen aan Consortium Grensmaas BV voor totaal € 854.700,= k.k..

**11. Vervolg / Planning.**

Na besluitvorming zal een door de koper aan te wijzen notaris de verkoop notarieel en financieel afwikkelen. Consortium Grensmaas BV wil graag zo spoedig mogelijk over de grond beschikken.

**12. Communicatie.**

Strikt genomen betreft het een privaatrechtelijke handeling tussen de Gemeente als verkoper en Consortium Grensmaas BV als koper waartoe geen communicatietraject nodig is. Dit voorstel inclusief de bijlagen is evenwel openbaar.

Collegenota

5484

6744

6745

0 m 5 m 25 m

- 12346 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing  
Overige topografie

Schaal 1:500

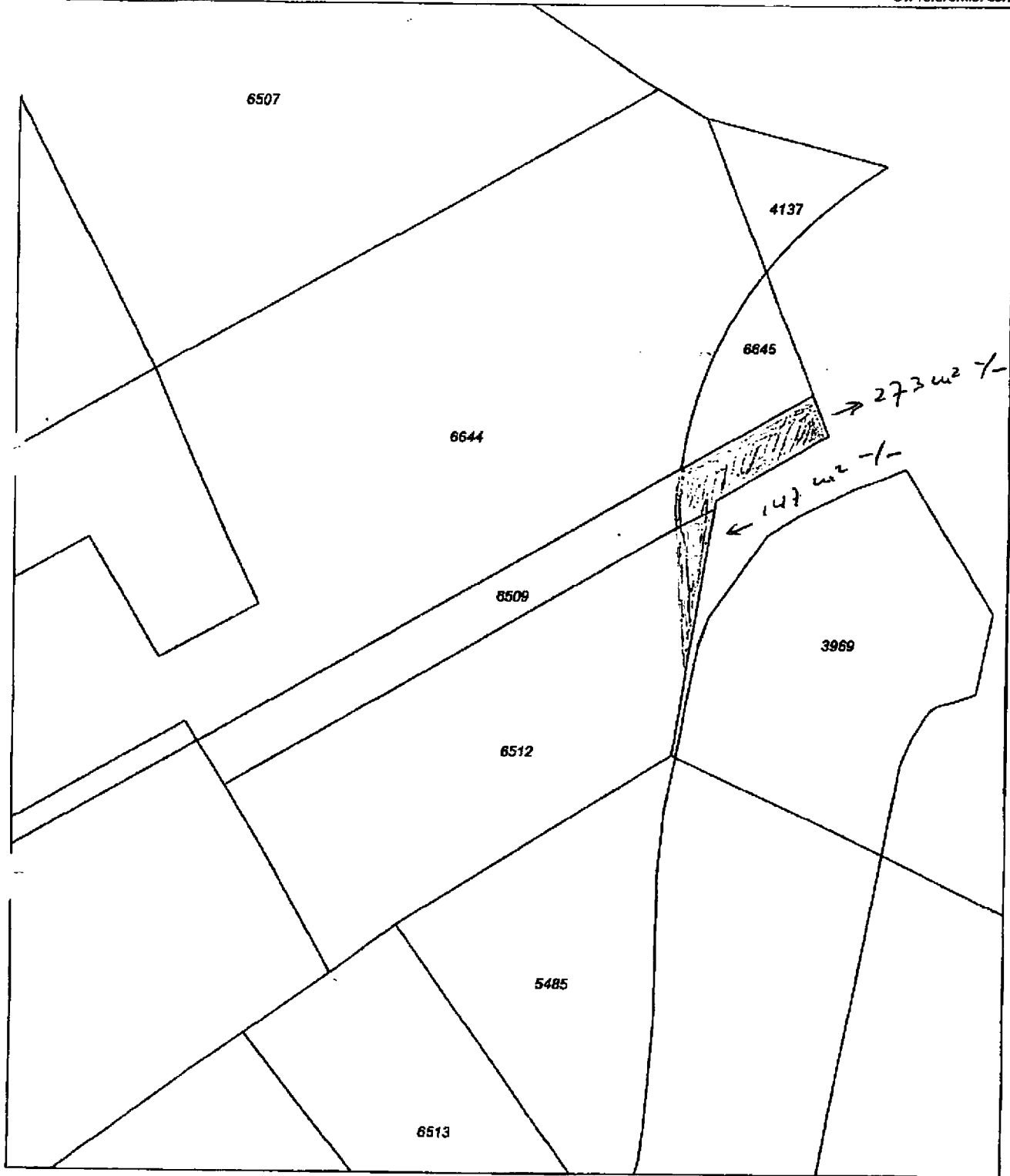
Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

MAASTRICHT  
G  
6744



Voor een eenduidend uittreksel, Apeldoorn, 3 juli 2015  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.



<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Beplanting</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 14 april 2015</p> <p>De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>MAASTRICHT</p> <p>G</p> <p>6509</p>	
---	--	--	--

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