



Samenvatting

De gemeente heeft besloten om de voormalige sportvelden in Boschpoort in erfpacht uit te geven aan Stichting Leefbaarheid Boschpoort Bosscherveld ten behoeve van de realisatie van een buurtpark. De uitgifte in erfpacht vindt plaats voor een periode van 10 jaar. In het kader van stimulatie van burgerparticipatie gebeurt dat tegen een symbolisch bedrag van € 1,00 per jaar.

Beslispunten

Akkoord gaan met uitgifte in erfpacht van de voormalige sportvelden in Boschpoort aan Stichting Leefbaarheid Boschpoort Bosscherveld ten behoeve van realisatie van een buurtpark.

De uitgifte vindt plaats conform de Algemene Voorwaarden 2013, voor een periode van 10 jaar en tegen een symbolisch bedrag van € 1,00 per jaar.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 september 2019:

Conform.



1. Aanleiding

Na opzegging van de huur van de velden door Maastricht Sport en beëindiging van het erfpachtrecht (voor het kleedclubgebouw) van RKBFC, ligt de voormalige sportaccommodatie aan de Pastoor Moormanstraat in Boschpoort sinds begin 2014 leeg.

Ideeën als een camperplaats, een parkeerplaats voor marktkeoplui en kermisexploitanten etc. bleken niet haalbaar of onwenselijk. Vervolgens heeft Stichting Leefbaarheid Boschpoort Bosscherveld (hierna SLBB) het verzoek ingediend om het terrein in eerste instantie voor de duur van 10 jaar "om niet" in gebruik te nemen om een buurtpark te realiseren. Dat buurtpark biedt plaats aan volkstuinten, bijenkasten, amfitheater, natuurspeelplaats, plukbos, BMX/trimbaan en wandelpaden.

Het voormalige kleedclubgebouw werd eind 2017 gekraakt. Na een rechtszaak tegen de krakers werd het gebouw in januari 2019 ontruimd en gesloopt.

2. Context

In het kader van de Veranderende Overheid en om gelegenheid te bieden voor burgerparticipatie is door de betrokken portefeuillehouders besloten de haalbaarheid van dit burgerinitiatief te onderzoeken. De gemeente juicht initiatieven van burgers toe. Daar wordt met deze uitgifte in erfpacht aan bijgedragen.

Op 22 januari 2019 heeft uw college een besluit genomen met betrekking tot het treffen van een saneringsmaatregel voor de verontreinigde grond. In dat betreffende voorstel is onder "Uitvoering, evaluatie en vervolg" gemeld dat na uitvoering van de sanering van de grond, het terrein in erfpacht zal worden gegeven aan de initiatiefnemers van buurtpark Boschpoort en dat daartoe een separaat collegevoorstel zou volgen. Dat voorstel ligt thans voor.

3. Gewenste situatie

De gewenste situatie is een geschikte aanwending vinden voor deze voormalige sportvelden. Met realisatie van het buurtinitiatief wordt dit bereikt. De aan de oostzijde grenzende grond waarop tot 2019 volkstuinten in gebruik waren, wordt toegevoegd aan de locatie.

Overeenkomstig het verzoek zal de locatie voor de duur van 10 jaar ter beschikking worden gesteld. Dat gebeurt via een recht van erfpacht waarbij het initiatief in het 8^e jaar zal worden geëvalueerd hetgeen bij positief resultaat kan leiden tot verlenging van het erfpachtrecht. Te zijner tijd zal een evaluatierapport met een eventueel voorstel tot verlenging aan het college worden voorgelegd.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Voor de grond in erfpacht uit te geven, wordt deze gesaneerd. Op 22 januari 2019 nam uw college het besluit tot het treffen van een saneringsmaatregel voor de verontreinigde grond.

Dat betekent in dit geval het realiseren van een leeflaag ter plaatse van de voormalige volkstuinen, de toekomstige volkstuinen en de toekomstige natuurspeelplaats. De leeflaag ter plaatse van de voormalige volkstuinen wordt 0,5 meter en nieuwe volkstuinen zijn hier niet toegestaan. De leeflaag op de plekken waar de nieuwe volkstuinen en de natuurspeelplaats worden aangelegd, bedraagt nu 0,7 á 0,8 meter maar wordt aangevuld tot minimaal 1,0 meter. In de akte van vestiging van het erfpachtrecht wordt een bepaling opgenomen, die inhoudt dat deze leeflagen altijd in stand moeten worden gehouden. Als er sprake is van voorgenomen aanplant van bomen die dieper wortelen (dus tot in de verontreinigde diepere ondergrond), zal in overleg met het bevoegd gezag worden onderzocht hoe daarmee om te gaan. Er wordt vastgelegd dat gebruik als volkstuin en natuurspeelplaats uitsluitend op twee specifiek te benoemen locaties is toegestaan. In algemenere zin wordt voor het gehele buurtpark bepaald dat handelingen die leiden tot contact met de verontreinigde diepere ondergrond niet zijn toegestaan tenzij na overleg met- en goedkeuring van het bevoegd gezag. Ook moeten de bestaande asfaltpaden rondom het voormalige hoofdveld gehandhaafd blijven.

Om de sanering praktisch te laten verlopen, moet de aan te brengen grond uit het tijdelijke depot (op de voormalige voetbalvelden) verplaatst worden naar de voormalige volkstuinen. Tussen deze twee locaties staat begroeiing bestaande uit bomen en struiken. De bomen blijven gehandhaafd, maar de struiken moeten grotendeels verwijderd worden om grondverzet mogelijk te maken. Vooraf wordt in het kader van de Natuurbeschermingswet een flora- en faunacheck gedaan ten aanzien van die begroeiing.

5. Effect op de openbare ruimte

De in erfpacht uit te geven locatie is geen openbare ruimte en wordt dat feitelijk ook niet. SLBB stelt het buurtpark open voor derden maar doet dat op door SLBB te kiezen tijdstippen.

Er is daardoor geen sprake van areaaluitbreiding van gemeentelijk openbaar groen.

Voor de nog aanwezige maar buiten gebruik gestelde pompputten voor riolering wordt een opstalrecht ten gunste van de gemeente gevestigd zodat deze tot de verantwoordelijkheid van de gemeente blijven behoren. SLBB zal hierdoor niet belast worden met deze verantwoordelijkheid.



6. Personeel en organisatie

N.v.t.

7. Informatiemanagement en automatisering

N.v.t.

8. Financiën

Ten aanzien van gemeentelijk vastgoed geldt als uitgangspunt zoveel als mogelijk kostenneutraal te handelen. Bij uitgifte in erfpacht wordt SLBB onderhoudsplichtig. Ook worden kosten als waterschapslasten, ozb etc. door de diverse instanties rechtstreeks bij de erfpachter in rekening gebracht zodat de gemeente er na de uitgifte geen kosten meer aan heeft. Bij uitgifte in erfpacht bespaart de gemeente jaarlijks op regulier onderhoud van het terrein. Incidentele kosten als gevolg van vernieling, illegale afvaldumping etc. nog daargelaten. Op de locatie rust geen boekwaarde. De kosten voor het vestigen van het erfpachtrecht c.a. zijn voor rekening van SLBB. Gezien deze specifieke omstandigheden wordt er bij de uitgifte als voorgesteld kostenneutraal gehandeld.

Overeenkomstig het Grond- en Vastgoedbeleid dient er bij transacties met betrekking tot maatschappelijk vastgoed minimaal kostenneutraal te worden gehandeld. Met de voorgenomen uitgifte in erfpacht tegen een symbolisch bedrag van € 1,00 per jaar wordt daaraan voldaan: de boekwaarde is nul en alle zakelijke lasten als ozb, waterschapslasten etc. worden rechtstreeks door BsGW in rekening gebracht bij de erfpachter. Onderhouds- en beheerskosten heeft de gemeente na de uitgifte niet meer en daarmee is de voorgenomen uitgifte kostenneutraal.

Los van het vorenstaande zou een dergelijk terrein normaliter tegen een canon ad. 3,8% van de te taxeren waarde worden uitgegeven. Het gaat hier echter om een burgerinitiatief dat bij wijze van experiment (want het is voor het eerst in Maastricht dat een buurt op deze manier zelf een buurtpark ontwikkelt, uitvoert en beheert) de steun van de gemeente heeft. Het in rekening brengen van een canon zou het plan onuitvoerbaar maken.

Er is onderzocht of bij inwilliging van dit verzoek (gebruik “om niet” van het terrein gedurende 10 jaar, dat wordt vormgegeven als uitgifte in erfpacht voor 10 jaar tegen een symbolische canon) sprake is van ongeoorloofde staatssteun door feitelijk geen canon in rekening te brengen. Dit is niet het geval. Er is sprake van meldingsplichtige staatssteun indien het gaat om (1) een onderneming, die (2) overheidsmiddelen ontvangt, en (3) daardoor ten opzichte van derden een voordeel verkrijgt, (4) dit voordeel selectief is en (5) daardoor de mededinging wordt vervalst. Het verlenen van staatssteun



door een gemeente is niet toegestaan en moet daarom vooraf worden gemeld bij de Europese Commissie. Op deze meldingsplicht is een uitzondering gemaakt, de zgn. "de minimis verordening". Deze houdt in dat ondernemingen over een periode van 3 fiscale jaren maximaal € 200.000,- aan steun mogen ontvangen zonder dat melding nodig is.

SLBB is geen onderneming, verricht geen economische activiteiten, verkrijgt door eventuele steun geen voordeel ten opzichte van derden en er is geen sprake van enige mededinging. Bovendien is de steun, als het niet in rekening brengen van een erfpachtcanon hier zo gekwalificeerd zou moeten worden, aanzienlijk lager dan de norm.

De kosten van de noodzakelijke sanering worden conform uw eerdere besluit van 22 januari 2019 ten laste gebracht van het incidentele resultaat van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed. Tevens worden de kosten van eenmalig herstel van het bestaande hekwerk opgevangen binnen de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.

9. Aanbestedingen

N.v.t.

10. Participatie tot heden

In de voorbereiding van dit voorstel is regelmatig met de initiatiefnemer, SLBB, overlegd. Zo is deze betrokken geweest bij c.q. geïnformeerd over de bodemonderzoeken, de resultaten en gevolgen daarvan, de ontruiming en sloop van het gekraakte kleedclubgebouw en de aanstaande sanering. Ook het voornemen tot uitgifte in erfpacht en de condities waaronder dat kan plaatsvinden, zijn meermaals besproken met SLBB evenals voorliggend voorstel.

11. Voorstel

Akkoord gaan met uitgifte in erfpacht van de voormalige sportvelden in Boschpoort aan Stichting Leefbaarheid Boschpoort Bosscherveld ten behoeve van realisatie van een buurtpark.

De uitgifte vindt plaats conform de Algemene Voorwaarden 2013, voor een periode van 10 jaar en tegen een symbolische canon van € 1,00 per jaar.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Bij een positief besluit wordt een erfpachtovereenkomst met SLBB gesloten. Het erfpachtrecht wordt vervolgens gevestigd door inschrijving van een notariële akte in het Kadaster en de Openbare Registers. Dat laatste zal gebeuren nadat de sanering feitelijk heeft plaatsgevonden maar omwille van het tijdsaspect waarschijnlijk vóórdat de sanering is geëvalueerd. De reden hiervan is dat SLBB zo spoedig mogelijk (maar zeker nog in 2019) wenst over te gaan tot aanleg van het buurtpark om te voorkomen dat toegezegde subsidies komen te vervallen. Ter bescherming van SLBB wordt een bepaling in de akte opgenomen waardoor de gemeente Maastricht verantwoordelijk blijft voor de locatie tot deze sanering positief geëvalueerd is.

In het 8^e jaar van het erfpachtrecht wordt het buurtinitiatief/buurtpark zelf geëvalueerd. Ook dit evaluatiemoment wordt in de akte vastgelegd.

Planning (onder voorbehoud van gunstig resultaat flora- en faunacheck en afhankelijk van weersomstandigheden bij sanering):

- Overeenkomst: september
- Sanering: september
- Notariële akte: oktober/november
- Aanleg park: november e.v.
- Evaluatie sanering: november/december