



### Samenvatting

Het college gaat akkoord met een door de gemeente aan Projectbureau A2 te betalen vergoeding voor de Restgronden A2 van € 316.537,20. De gemeente heeft in opdracht van Projectbureau A2 zorggedragen voor aankopen ten behoeve van het project De Groene Loper, die met projectbudget werden betaald. De Restgronden A2 zijn in 2011 als onderdeel van een “package deal” door de gemeente met projectbudget A2 gekocht. Voor een deel van de restgronden (natuurgrond) betaalt de gemeente een overeengekomen vergoeding van € 1,- aan het projectbudget. Een ander deel is echter nog regulier te gebruiken. Het betreft akkers, een paardenwei en (mogelijk) een bosperceel, totaal 78.984 m<sup>2</sup>. Het is voor de gemeente wenselijk de restgronden te kunnen behouden, om te kunnen beschikken over compensatiegronden en de regie op natuurontwikkeling te hebben. Voor deze restgronden wordt de getaxeerde waarde vergoed ad € 316.536,20 (derhalve € 316.537,20 totaal).

### Beslispunten

Akkoord gaan met een door de gemeente aan Projectbureau A2 te betalen vergoeding voor:

1. Paardenwei-gronden (bestemming Natuur) en akkerbouwgronden (bestemming agrarisch met waarden), zulks voor een bedrag van € 282.441,70 (47.989 m<sup>2</sup>). Deze gronden worden opgenomen in de portefeuille Vastgoed-Onbebouwd Onroerend Goed
2. Gronden met de bestemming Natuur (voor natuur- en landschapscompensatie), zulks voor een bedrag van € 34.094,50 (30.995 m<sup>2</sup>). Deze gronden worden betaald uit het budget MJIP-Groen Natuur en Landschap (jaarschijf 2021). Deze gronden worden bij Ruimte in de portefeuille opgenomen.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 1 juni 2021:

Conform.



## 1. Aanleiding

De gemeente heeft in opdracht van Projectbureau A2 zorggedragen voor aankopen ten behoeve van het project De Groene Loper. De aankopen werden betaald met projectbudget dat door de samenwerkingspartners was samengebracht, en door Projectbureau A2 wordt beheerd. Omdat het Projectbureau A2 geen rechtspersoon is, kan zij zelf geen eigendom van onroerende zaken verkrijgen. De aankopen staan daarom op de balans van de gemeente en de gemeente staat in de openbare registers als eigenaar geregistreerd, hoewel zij deze aankopen niet zelf heeft betaald.

De Restgronden Regout zijn als onderdeel van een “package deal” door de gemeente met projectbudget A2 gekocht van de erven Regout (uw besluit van 7 juni 2011). Een belangrijk deel van de in totaal 290.371 m<sup>2</sup> van de erven Regout gekochte gronden is ingezet voor de Nieuwe Limmelderweg met toebehoren, natuurcompensatie en het verleggen van de Kanjel en de Gelei, alles in verband met het project De Groene Loper. De Restgronden Regout (178.343 m<sup>2</sup>) waren niet nodig voor het project De Groene Loper, maar konden door de gemeente niet buiten de aankoop van de erven Regout gehouden worden.

De gronden voor natuurcompensatie of met een bestemming natuur en een gebruiksbeperking door aanwezige Flora en Fauna (99.099 m<sup>2</sup>) zullen ingevolge artikel 8.1 juncto artikel 8.3 van de Samenwerkingsovereenkomst voor € 1,- bij de gemeente blijven. Voor deze gronden heeft u met de goedkeuring van de Samenwerkingsovereenkomst in 2006 al een besluit genomen.

Op grond van artikel 8.1 juncto artikel 8.3 van de Samenwerkingsovereenkomst wordt ook door de gemeente Maastricht het perceel Meersen B 5082 groot 260 m<sup>2</sup> voor € 1,- aan de gemeente Meersen overgedragen.

De Samenwerkingsovereenkomst en de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst (IGO) bevatten echter geen vergoedingsverplichting door de gemeente van de regulier te gebruiken restgronden Regout (van in totaal 78.984 m<sup>2</sup>). Ook heeft u in de besluitvorming rond de aankoop van de erven Regout geen besluit genomen over de aanwending en waardering, zodat aanvullende besluitvorming met betrekking tot deze gronden noodzakelijk is.

Het is in de rechtspraak gebruikelijk voor niet geregelde situaties, aansluiting te zoeken bij wel in de wet of jurisprudentie geregelde gevallen. Dat willen wij u ook voorstellen voor de regulier te gebruiken restgronden Regout. Voor deze categorie is artikel 8.4 van de Samenwerkingsovereenkomst toe te passen. In artikel 8.4 van de Samenwerkingsovereenkomst is



een regeling opgenomen over gronden die door de gemeente Maastricht zijn verworven en niet worden ingezet voor het project A2 *als het project niet door zou zijn gegaan*. De infrastructuur binnen het A2 project is opgeleverd en de woningen op de ontwikkellocaties worden momenteel gefaseerd gerealiseerd zodat de cursief gedrukte passage uit artikel 8.4 dus niet aan de orde is.

De passage “Door de gemeente Maastricht verworven en niet worden ingezet voor het project A2” is wel van toepassing op de regulier te gebruiken restgronden Regout.

Voor wat betreft de waardevergoeding is in artikel 8.4 opgenomen dat de gemeente Maastricht de verworven gronden en opstallen (uitgezonderd de A2 flats) kan behouden tegen een *nader overeen te komen prijs*, of dat deze zullen worden verkocht. Daarom is de actuele waarde van de gronden door middel van taxatie vastgesteld.

RSP heeft op 10 november 2020 de taxatie uitgevoerd. Toegepast op regulier te gebruiken Restgronden Regout resulteert dit in de volgende bedragen:

Paardenwei/bestemming natuur € 4,90/m<sup>2</sup> x 4.993 m<sup>2</sup> = € 24.465,70

Akker/bestemming agrarisch met waarden € 6,-/m<sup>2</sup> x 42.996 m<sup>2</sup> = € 257.976,-

Bos/bestemming agrarisch met waarden € 1,10/m<sup>2</sup> x 30.995 m<sup>2</sup> = € 34.094,50

**Waarde regulier te gebruiken Restgronden Regout (78.984 m<sup>2</sup>): € 316.536,20**

Het is voor de gemeente wenselijk te beschikken over de paardenwei en akkers als compensatiegronden. Het bosperceel dat de bestemming agrarisch met waarden heeft is mogelijk regulier te gebruiken. De gemeente wenst voor dat perceel de regie op de natuurontwikkeling te hebben. Met het vergoeden van de getaxeerde waarde vervalt de noodzaak tot verkoop aan de derde partij voor Projectbureau A2.

Aan u wordt voorgesteld akkoord te gaan met een door de gemeente aan Projectbureau A2 te betalen vergoeding voor de regulier te gebruiken Restgronden Regout van € 316.536,20.

Samen met de vergoeding voor de overige natuurgronden ad € 1,= voor 99.099 m<sup>2</sup> komt de totale vergoeding uit op een bedrag van € 316.537,20.

## 2. Context

Uw besluit van 7 juni 2011 over de aankoop van de gronden van de erven Regout en juni 2006 over de Samenwerkingsovereenkomst A2. In het collegebesluit d.d. 23 juni 2009 is ingestemd met de gunning aan Avenue2 en verdere uitwerking van de contractdocumenten in de IGO, die in oktober 2009 door partijen is ondertekend.



### 3. Gewenste situatie

Akkoord gaan met een door de gemeente aan Projectbureau A2 te betalen vergoeding voor de regulier te gebruiken Restgronden Regout ad € 316.536,20 (de totaal over te maken vergoeding aan Projectbureau A2 bedraagt dus € 316.537,20).

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

Nvt

### 5. Effect op de openbare ruimte

Nvt

### 6. Personeel en organisatie

Nvt

### 7. Informatiemanagement en automatisering

Nvt

### 8. Financiën

#### Vastgoed:

Regulier te gebruiken zijn de paardenwei van 4.993 m<sup>2</sup> en de akkers van 42.996 m<sup>2</sup>. Deze gronden kunnen in de toekomst dienen als compensatiegrond.

Door bureau RSP zijn op 10 november 2020 de volgende waarden getaxeerd:

- Paardenwei/bestemming natuur € 4,90/m <sup>2</sup> x 4.993 m <sup>2</sup> =	€ 24.465,70
- Akker/bestemming agrarisch met waarden € 6,-/m <sup>2</sup> x 42.996 m <sup>2</sup> =	<u>€ 257.976,00</u>
- Totaal	<u>€ 282.441,70</u>

De vergoeding ad € 282.441,70 wordt geactiveerd in de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed (OOG).

De geraamde pachtopbrengst is per jaar 4,78 ha x € 544,= per ha. =	€ 2.600,=
De jaarlijkse interne rentekosten bedragen € 282.441,70 x 0,5% =	<u>€ 1.412,=</u>
Geraamd batig exploitatie-resultaat	<u>€ 1.188,=</u>



Het geraamd jaarlijks exploitatie-resultaat komt ten gunste van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed.

**Ruimte:**

De gronden met de bestemming Natuur kunnen ingezet worden voor natuur- en landschapscompensatie.

Voor de gronden met de bestemming Natuur en een gebruiksbeperking wegens aanwezige flora en fauna (99.099 m<sup>2</sup>) zal op grond van artikel 8.1 in samenhang met 8.3 door de gemeente een bedrag van € 1,00 euro worden vergoed.

Het aan de akkers grenzende bosperceel van 30.995 m<sup>2</sup> is binnen de bestemming agrarisch met waarden mogelijk ook regulier te gebruiken. Door bureau RSP is op 10 november 2020 de volgende waarde bepaald:

- Bos/bestemming agrarisch met waarden € 1,10/m<sup>2</sup> x 30.995 m<sup>2</sup> = € 34.094,50.

Waarde aangeboden grond:

agrarisch met waarde	€ 34.094,50	30.995 m <sup>2</sup>
overige natuurgronden	€ 1,00	99.099 m <sup>2</sup>
Totaal	€ 34.095,50	130.094 m <sup>2</sup>

Vanuit doelstellingen omgevingsvisie, verhogen biodiversiteit, ecologische verbindingen, klimaat, bosaanplant kunnen deze gronden goed ingezet worden. Hierdoor wordt de regie op de natuurontwikkeling behouden.

De vergoeding aan Projectburo A2 wordt gefinancierd uit het MJIP-post Groen Natuur en Landschap (jaarschijf 2021).

**9. Aanbestedingen**

Nvt

**10. Participatie tot heden**

Nvt



## 11. Voorstel

Akkoord gaan met een door de gemeente aan Projectbureau A2 te betalen vergoeding voor:

1. Paardenwei-gronden (bestemming Natuur) en akkerbouwgronden (bestemming agrarisch met waarden), zulks voor een bedrag van € 282.441,70 (47.989 m<sup>2</sup>). Deze gronden worden opgenomen in de portefeuille Vastgoed-Onbebouwd Onroerend Goed
2. Gronden met de bestemming Natuur (voor natuur- en landschapscompensatie), zulks voor een bedrag van € 34.094,50 (30.995 m<sup>2</sup>). Deze gronden worden betaald uit het budget MJIP-Groen Natuur en Landschap (jaarschijf 2021). Deze gronden worden bij Ruimte in de portefeuille opgenomen.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Overmaken van € 316.537,20 ten gunste van Projectbureau A2, onder vermelding van Restgronden Regout.