



### **Samenvatting**

Het college sluit een gebruiksovereenkomst met stichting de Groene Poort Oost (stichting GPO) voor het oostelijke veld van de voormalige voetbalaccommodatie aan de Akersteenweg ten behoeve van recreatieve doeleinden en ontmoeting. Nadat de gemeente op het westelijke veld een bodemsanering heeft uitgevoerd, wensen de stichting GPO en gemeente een erfpachtovereenkomst te sluiten voor de gehele, voormalige voetballocatie. De stichting GPO richt de locatie daarna in als buurtpark. Binnen de bestemming "Sport" is een (tijdelijke) invulling als groenvoorziening toegestaan. Vanwege de volgtijdelijkheid in de genoemde acties is ervoor gekozen om de afspraken rond gebruik en erfpacht in één overeenkomst te combineren. Hierdoor kan ook worden volstaan met één collegebesluit en een eenmalige publicatie van deze onderhandse uitgifte in het kader van het Arrest Didam.

### **Beslispunten**

Het college besluit om:

1. De gecombineerde gebruiks- en erfpachtovereenkomst met stichting de Groene Poort Oost te sluiten.

### **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 27 september 2022:**

Conform.



## 1. Aanleiding

Op 17 november 2020 sloot de gemeente een intentieovereenkomst met enkele bewoners uit Heer en Scharm om de haalbaarheid te onderzoeken van een plan voor het realiseren van een buurtpark op de voormalige voetbalaccommodatie aan de Akersteenweg. Bij de uitwerking van dit burgerinitiatief bleek de grond van het westelijke veld plaatselijk ernstig verontreinigd. Door de noodzaak tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek en opstellen van een saneringsplan, loopt het plan nu de nodige vertraging op. Mits financieel haalbaar, wordt de sanering vanaf november 2022 uitgevoerd. Pas hierna kan de accommodatie in erfpacht worden uitgegeven.

Om het huidige enthousiasme en de betrokkenheid van de buurtbewoners vast te houden, wenst de stichting GPO, vooruitlopend op de eventuele erfpacht, een gebruiksovereenkomst te sluiten voor het niet-verontreinigde, oostelijk gelegen veld. De stichting GPO kan dit terrein dan al gebruiken voor buurtactiviteiten. Komt een erfpachtcontract onverhoopt niet tot stand, dan kan de overeenkomst voor het oostelijk veld desgewenst door beide partijen worden opgezegd met een opzegtermijn van 6 weken. In het laatste geval vindt met betrekking tot het gebruik elke drie jaar een evaluatiemoment plaats waarop wordt besloten of het gebruik zal worden voortgezet.

## 2. Context

Het voormalige voetbalcomplex aan de Akersteenweg valt binnen het bestemmingsplan Heer-Scharm en werd op 22 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De locatie heeft de bestemming “sport”. Een buurtpark past rechtstreeks binnen deze bestemming.

Vanaf 2016 verzoeken bewoners van Heer en Scharm bij tijd en wijle om de locatie te (mogen) inrichten als groene ontmoetingsplek voor de buurt. In 2019 sloot de gemeente hiervoor een intentieovereenkomst met een aantal bewoners en de scoutinggroep Heer maar dit plan bleek financieel niet haalbaar. In 2021 kwam een gedeeltelijk nieuwe bewonersgroep met een aangepast plan om de locatie in te richten als buurtpark. Voor dit plan sloot uw college een intentieovereenkomst op 17 november 2021: [03 - Intentieovereenkomst rond buurtpark De Groene Poort Oost in Scharm - collegevoorstel.pdf](#)

Op 12 juli 2021 informeerde u de raad over het verlengen van deze intentieovereenkomst middels een RIB: [RIB - Verlenging intentieovereenkomst voor buurtpark de Groene Poort Oost.pdf \(parlaeus.nl\)](#)



### 3. Gewenste situatie

De gemeente kiest voor uitgifte in erfpacht op basis van het gelijkheidsbeginsel: in 2019 sloot de gemeente ook een erfpachtovereenkomst met de stichting Leefbaarheid Boschpoort/ Bosscherveld voor een gelijkaardig bewonersinitiatief. De afspraken en (rand)voorwaarden van de overeenkomst van destijds, vormen de basis voor de overeenkomst die thans voorligt voor het buurtpark aan de Akersteenweg. Erfpacht heeft voor de gemeente als voordeel dat zij geen kosten meer heeft voor het onderhoud en beheer van het terrein en ook geen vaste lasten draagt voor bijvoorbeeld energie en belasting. De erfpachter heeft een grote vrijheid bij de inrichting van het terrein als buurtpark. Binnen de bestemming "Sport" is een (tijdelijke) invulling als groenvoorziening toegestaan. De erfpacht wordt gevestigd voor een periode van 10 jaar, waarbij het 8<sup>e</sup> jaar van het erfpachtrecht een evaluatie zal plaatsvinden van het initiatief. Bij een positieve evaluatie kan het erfpachtrecht verlengd worden tegen alsdan te bepalen voorwaarden en voor een alsdan te bepalen duur. Uitgangspunt is en blijft dat de inrichting van de voetbalterreinen als buurtpark tijdelijk is en een bestemmingswijziging is derhalve niet aan de orde.

Binnen het plan voor een buurtpark is een waterbuffer voorzien. Deze heeft als doel om wateroverlast bij hevige regenval op de Akersteenweg te beperken of te voorkomen en zo de verkeersveiligheid te bevorderen. De buffer is een gedeelde wens van de stichting GPO en de gemeente. Het bodemonderzoek, nodig voor zowel de uitgifte van het terrein als voor het realiseren van de buffer, is inmiddels in een afrondende fase beland. Indien het plan ook financieel haalbaar is, dan wil de gemeente de waterbuffer op haar kosten realiseren, zich daarbij baserend op het schetsontwerp van de stichting GPO. De grond die ten behoeve van de waterbuffer wordt uitgegraven kan binnen de locatie worden toegepast in de leeflaagsanering. Hiermee wordt gekozen voor een relatief goedkope saneringsvariant: de afvoer van verontreinigde grond kan tot een minimum worden beperkt en de aanvoer van 'schone' grond is naar verwachting niet nodig. De stichting GPO is verantwoordelijk voor de verdere inrichting van het buurtpark.

Sinds arrest Didam (Hoge Raad, 26 november 2021) is de handelswijze rondom het uitgeven van onroerend goed aangescherpt. In onderhavig geval is sprake van een voorgenomen 1 op 1 uitgifte in gebruik en (vervolgens) uitgifte in erfpacht. Stichting GPO kan redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde worden aangemerkt. De locatie wordt uitsluitend aangeboden ten behoeve van de ontwikkeling van een buurtpark. Commerciële partijen worden zodoende uitgesloten. Indien zich een andere gegadigde meldt die op de locatie een buurtpark wil realiseren dan is een nadere afweging aan de orde. De stichting GPO is daarbij overigens graag bereid tot samenwerking.



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

Het realiseren van het buurtinitiatief voor een park geeft een impuls aan de gezondheid van de Maastrichtse bevolking en met name de bewoners van Heer en Scharn. Onder andere door het tegengaan van eenzaamheid en bevorderen van ontmoeting en verbondenheid. Een buurtpark draagt bij aan het tegengaan van hittestress en het verbeteren van de ecologie. De waterbuffer draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast ter plaatse van de Akersteenweg.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Het beheer en onderhoud van het buurtpark komt in handen van de stichting GPO met uitzondering van de waterbuffer. Het beheer en onderhoud hiervan blijft bij de gemeente. Voor de buffer wordt thans uitgegaan van een bodemoppervlak van circa 400 m<sup>2</sup>. De realisatie en exacte omvang/locatie staan nog niet definitief vast.

De strook met bomen langs de Akersteenweg (circa 1.150 m<sup>2</sup>) blijft eveneens in beheer bij de gemeente en valt buiten de erfpacht. Na het sluiten van de erfpachtovereenkomst wordt de waterbuffer en de strook met bomen toegevoegd aan het areaal openbaar groen.

Indien en zodra er een definitief ontwerp voor het buurtpark voorhanden is, wordt de areaaluitbreiding separaat aan Ruimte voorgelegd.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

Voor de bodemsanering op het westelijk gelegen veld kan gebruik worden gemaakt van het Krimpgeldenbudget voor de herbestemming van maatschappelijk vastgoed. De aanleg van de waterbuffer dient te worden bekostigd uit het Meer-jaren Investeringsplan binnen de post "opheffen wateroverlast verschillende locaties" van het waterprogramma (voorheen gemeentelijk rioleringsplan). De gemeente is daarnaast verantwoordelijk voor de vervanging van de rij populieren langs de Akersteenweg die binnen afzienbare termijn moet worden gekapt. Kap en herplant komen voor rekening van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed. Voor de overige inrichting van het buurtpark is de stichting GPO aan zet. In het MJIP van Groen, Natuur en Landschap is € 20.000,-



voorzien voor nieuwe aanplant door de bewoners. De gemeente heeft ook een aanplantregeling voor de aanplant van boomgaarden. Mogelijk kan de stichting ook hiervan gebruik maken.

De stichting GPO is voor het tijdelijk gebruik van het oostelijke veld geen vergoeding verschuldigd. De canon van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak bedraagt € 1,00 per jaar. Een en ander sluit aan bij de situatie Boschpoort/Bossherveld (zie par. 3).

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 symbolische canon van € 1,00 per jaar wordt daaraan voldaan:

- De boekwaarde is nul dus er zijn geen kapitaalslasten.
- Alle zakelijke lasten als ozb, waterschapslasten etc. worden rechtstreeks door BsGW in rekening gebracht bij de erfpachter en rusten dus niet langer op de gemeente.
- De gemeente draagt geen kosten meer voor regulier en incidenteel onderhoud omdat de erfpachter onderhoudsplichtig is.

Het terrein blijft in de vastgoedportefeuille van de gemeente. De bestemming blijft "sport" en de boekwaarde die daarbij hoort, verandert tijdens de looptijd van het erfpachtrecht niet. Mocht herbesteding en verkoop in de toekomst aan de orde zijn (de erfpacht wordt uitgegeven voor 10 jaar welke in jaar 8 wordt geëvalueerd) kan de marktwaarde van het terrein mogelijk dan te gelde worden gemaakt.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

De stichting GPO bestaat uit een 4-koppig bestuur en een aantal vaste vrijwilligers die ondersteunen bij de organisatie van activiteiten. Deze activiteiten worden door de buurt goed bezocht. Daarnaast ontvangt de stichting ondersteuning van professionele vrijwilligers bij het uitgeven van de nieuwsbrief en het maken van het ontwerp. De stichting sloot een samenwerkingsovereenkomst met de KNHM Foundation. Deze organisatie verleent onder andere ondersteuning bij de uitwerking van het ontwerp en beoordeling van de vervolgstappen. Zij stelt hiervoor expertise van Arcadis beschikbaar op basis van het Arcadis – KNHM MVO programma.



## 11. Voorstel

1. De gecombineerde gebruiks- en erfpachtovereenkomst met stichting de Groene Poort Oost te sluiten.

## 12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het voornemen tot deze onderhandse uitgifte in erfpacht en de hieraan voorafgaande ingebruikgeving wordt kenbaar gemaakt op de gemeentelijke website:

[www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed](http://www.gemeentemaastricht.nl/vastgoed). Ondertekening van de overeenkomst vindt op zijn vroegst plaats twintig dagen na publicatie van de kennisgeving, indien de kennisgeving niet heeft geleid tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel door een andere partij. Indien zich een andere gegadigde meldt die op de locatie een buurtpark wil realiseren dan is een nadere afweging aan de orde. De stichting GPO is daarbij graag bereid tot samenwerking.

Na ondertekening van de gebruiksovereenkomst neemt de stichting GPO het oostelijke deel van de locatie formeel in gebruik. Parallel hieraan, continueert de gemeente haar haalbaarheidsonderzoek ten aanzien van de bodemsanering en de realisatie van de waterbuffer en neemt hierover een besluit. In dezelfde periode dient de stichting GPO het ontwerp voor het buurtpark verder uit te werken. Na het uitvoeren van de sanering kan de notariële akte voor de erfpacht worden verleden bij de notaris.