Z/22/157480 - 655958

Gemeente Eijsden-Margraten		
	- 2 NOV. 2023	BVO
Afschrift		Raad

gemeente eijsden-margraten

Aan de leden van de raad

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten: 2 november 2023

Onderwerp: Richtlijn strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen

Beste raadsleden,

Bijgaand treft u conform gedane toezegging in de raadsdialoogvergadering van 31 oktober 2023 de nadere informatie aan rondom Richtlijn strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen.

Vanaf 2020 is structureel jaarlijks een bedrag in de begroting opgenomen van 1 miljoen euro voor de aankoop van strategische gronden. De richtlijnen hiervoor zijn reeds bij u bekend en integraal opgenomen in de meerjarenbegroting 2024 – 2027.
In de thans voorliggende meerjarenbegroting 2024-2027 is tevens jaarlijks een bedrag opgenomen voor de verwerving van strategische gronden en/of opstallen binnen gebieden waarvoor (het opstellen van) een Gebiedsvisie en vervolgens een gebiedsontwikkeling wordt gestart. Dit bedrag is opgenomen om snel en adequaat en strategisch te kunnen handelen op het moment dat panden en/of gronden te koop aangeboden worden binnen deze gebieden.

Ter aanvulling op de reeds aangeboden meerjarenbegroting 2024 - 2027, treft u onderstaand aan een **addendum,** waarin een nadere definitie is opgenomen en criteria zijn geduid, die ons college in acht zal nemen in geval van een (voorgenomen) aankoop die betrekking heeft op de verwerving van strategische gronden en/of opstallen binnen gebieden die onderdeel uitmaken van een Gebiedsvisie/Gebiedsontwikkeling.

Tevens wordt aangegeven op welke gronden en/of opstallen deze verwervingen betrekking hebben en wordt het verschil tussen beiden geduid. De gronden die gedekt kunnen worden uit het reeds vanaf 2020 in de begroting opgenomen 1 miljoen, zullen nader aangeduid worden als “Verwerving strategische gronden”. De verwerving van gronden en panden zoals nu opgenomen in de begroting, zijnde in totaal 6 miljoen, zullen nader aangeduid worden met “Verwerving strategische gronden/opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen”.

cittaslow

Behandeld door	: J. Starren-Stevens	Uw brief van	:
Bijlage(n)	: 1	Uw kenmerk	:
Documentkenmerk(en)	: 654149	Pagina	: 1 van 5
		Ons kenmerk	: Z/22/157480/654150

Wij bieden u dit addendum aan zodat deze integraal bij de behandeling van de begroting kan worden meegenomen. Mocht uw raad tijdens de behandeling van de begroting echter een separaat raadsvoorstel prefereren, zullen wij u dit alsnog voor de raadsvergadering van december (middels een nazending in november) doen toekomen.

Belangrijk, ons inziens, is dat de richtlijn tegelijk met de begroting op 1 januari 2024 in werking treedt.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,





Drs. M.A.G. Gerits Mr. A.P. Krijnen

.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

ADDENDUM BEGROTING 2024 - 2027

.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Verwerving strategische gronden

De 1 miljoen, zoals al vanaf 2020 in de begroting opgenomen is bedoeld voor strategische gronden die gedefinieerd worden als percelen die van belang kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkeling, natuurontwikkelingen, de realisatie van gemeentelijk beleid of het behartigen van gemeentelijke belangen. Dit kunnen onder andere de volgende typen gronden omvatten:

1. Gronden die direct grenzen aan bestaande bebouwing die mogelijk op de termijn ontwikkeld worden voor woningbouw, bedrijventerrein, omzoming met groen van de kernen of andere maatschappelijke functies. Tot deze gronden behoren niet gronden waarvoor reeds een concrete grondexploitatie is vastgesteld door de raad of waarvoor reeds zicht is op een concrete grondexploitatie.
2. Gronden die nodig zijn voor de realisatie van infrastructuur en ontwikkeling van openbare ruimte.
3. Gronden die van belang zijn voor landschapsontwikkeling, het behoud van natuur en groene gebieden, zoals ecologische corridors.
4. Gronden die belangrijk zijn voor het waarborgen van cultureel erfgoed, historische waarde en landschappelijke kwaliteiten
5. Gronden die kunnen worden ingezet voor klimaatdoelen, voorkomen van wateroverlast, overstroming of realiseren van groen (schaduw) rondom de kernen.
6. Gronden die mogelijk ingezet kunnen worden als ruilgronden t.b.v. de onder 1 t/m 5 vermelde doelen.

Verwerving strategische gronden/opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen

Het bedrag dat nu ook in de begroting 2024-2027 is jaarlijks is opgenomen betreft de verwerving van strategische gronden en/of opstallen binnen gebieden waarvoor (het opstellen van) een Gebiedsvisie en vervolgens een gebiedsontwikkeling is gestart. Door het verwerven van deze gronden en/of opstallen kunnen toekomstige substantiële voordelen behaald kunnen worden, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een strategische grondpositie, het vergroten van sturingsmogelijkheden, het bevorderen van gewenste ontwikkelingen of het optimaliseren van een onderhandelingspositie. De te verwerven gronden en/of opstallen moeten gelegen zijn in het gebied dat onderdeel is van een Gebiedsvisie/Gebiedsontwikkeling. Het gaat om 3 gebieden: Poort van het Heuvelland, Stationsomgeving Eijsden en (vanaf 2024) kern Cadier en Keer.

Er zijn dus wezenlijke verschillen tussen beiden, maar in sommige gevallen is een overlap mogelijk.

.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Verschillen tussen strategische gronden en gronden/opstallen in gebiedsontwikkelingen

- De "Verwerving strategische gronden" richt zich op het verwerven van gronden. De "Verwerving strategische gronden/opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen" richt zich op gronden en opstallen, zoals bijvoorbeeld ook woningen en bedrijfspanden.
- De "Verwerving strategische gronden" kan binnen het gehele grondgebied van de gemeente ingezet worden. De "Verwerving strategische gronden/opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen" kan alleen worden ingezet binnen gebieden waarvoor een Gebiedsontwikkeling is of wordt opgestart. Deze gebieden zijn benoemd.
- De "Verwerving strategische gronden" gaat om gronden die aangekocht worden om bepaalde, gemeentelijk gewenste zaken te realiseren, zoals woningbouw, landschapsontwikkeling, klimaatdoelen etc.. De "Verwerving strategische gronden/opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen" is met name bedoeld om een strategische positie in de gebieden te kunnen verkrijgen, waarmee ook de onderhandelingsmogelijkheden en de sturingsmogelijkheden in het gebied vergroot worden. De gemeente hoeft deze gronden niet zelf te ontwikkelen maar verkrijgt door aankoop wel een positie in het gebied en kan zo mee sturen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Overlap zou kunnen plaatsvinden als binnen Gebiedsontwikkelingen gronden worden aangekocht voor bijvoorbeeld het realiseren van een of meerdere doelen zoals ook benoemd bij de "Verwerving strategische gronden".

Indicatieve begrenzing gebieden

Stationsgebied Eijsden en omgeving



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Poort van het Heuvelland



Cadier en Keer



Richtlijn Strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen

Gemeente Eijsden-Margraten 2023

Inleiding

In de begroting 2024-2027 is jaarlijks een bedrag opgenomen voor de verwerving van strategische gronden en/of opstallen binnen gebieden waarvoor (het opstellen van) een Gebiedsvisie en vervolgens een gebiedsontwikkeling is gestart. Dit bedrag is opgenomen om snel en adequaat en strategisch te kunnen handelen op het moment dat panden en/of gronden te koop aangeboden worden die binnen deze gebieden.

In de nota Grondbeleid Eijsden-Margraten is het begrip verwerving strategisch vastgoed en/ of gronden niet gedefinieerd en de criteria voor verwerving ontbreken.

Met strategische aankopen gebiedsvisies wordt bedoeld de verwerving van gronden en/of opstallen waarmee toekomstige substantiële voordelen behaald kunnen worden, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een strategische grondpositie, het vergroten van sturingsmogelijkheden, het bevorderen van gewenste ontwikkelingen of het optimaliseren van een onderhandelingspositie. De te verwerven gronden en/of opstallen moeten gelegen zijn in het gebied dat onderdeel is van een Gebiedsvisie/ Gebiedsontwikkeling. (dus Poort van het Heuvelland, Stationsomgeving Eijsden en (vanaf 2024) kern Cadier en Keer.

Deze notitie geeft de criteria weer die door het college van burgemeester en wethouders in acht worden genomen in geval van een (voorgenomen) privaatrechtelijke rechtshandeling die betrekking heeft op de verwerving van strategische gronden en/of opstallen binnen gebieden dat onderdeel is van een nader aangeduide Gebiedsvisie/ Gebiedsontwikkeling.

1. Definities

1.1. Strategische verwerving gronden en/ of opstallen

Het betreft de verwerving van gronden en/of opstallen zonder dat daar reeds concrete plannen onder liggen, maar waarmee de gemeente verwacht in de toekomst substantiële voordelen te kunnen behalen, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een strategische grondpositie, het bevorderen van gewenste ontwikkelingen, het vergroten van sturingsmogelijkheden, of het optimaliseren van een onderhandelingspositie.

Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- Strategische verwerving van gronden en/of opstallen op het moment dat er nog geen of slechts een beperkt planologisch kader beschikbaar is, en het proces om te komen tot vaststelling van een Gebiedsvisie opgestart is middels een bestuursopdracht;
- Strategische verwerving van gronden en/ op opstallen in gebieden waarvoor een Gebiedsvisie is vastgesteld en waarvoor de verwachting is dat er binnen 2 jaar een operationele grondexploitatie kan worden vastgesteld .
- Verwerving van gronden en/of opstallen en vastgoed in de operationele fase, als een grondexploitatie is vastgesteld.

1.2. Gebiedsontwikkeling

Ontwikkeling binnen een nader aangeduid gebied, waarvoor een proces wordt opgestart om te komen tot een Gebiedsvisie met een uitvoeringsprogramma.

1.3 Gebiedsvisie

Een door de raad vastgestelde integrale visie betrekking hebbend op een nader bepaald gebied binnen de gemeente Eijsden-Margraten.

1.4 Uitvoeringsprogramma

Een programma gericht op concrete uitvoeringsmaatregelen binnen het gebied waarvoor een gebiedsvisie is vastgesteld en een gebiedsontwikkeling is voorzien.

1.5 Gebieden

Het gaat daarbij om de volgende gebieden.

Poort van het Heuvelland: Het gebied gelegen tussen Maastricht oost en Cadier en Keer west

Stationsgebied Eijsden en omgeving: Het gebied globaal gelegen tussen de Kapelkesstraat, Voerstraat, A2, Onze Lieve Vrouweplein, Hutweg, Parallelweg, Jozef Partounsstraat, Stationsplein in Eijsden.

Toekomstige gebieden: Kern Cadier en Keer. Nadat Raad een bestuursopdracht heeft vastgesteld om te komen tot een Gebiedsvisie en gebiedsontwikkeling Cadier en Keer en het college heeft opgedragen tot uitvoering over te gaan, zijn deze richtlijnen ook van toepassing van het aangegeven gebied.

De indicatieve begrenzing van deze gebieden is weergegeven op de bijlage bij deze richtlijn.

1.6 Bestuursopdracht

De opdracht van de raad aan het college om het proces te voeren om te komen tot een Gebiedsvisie (met uitvoeringsprogramma) en deze ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

2. Criteria voor aankoop

Om een weloverwogen beslissing te kunnen nemen over de verwerving van strategische gronden en/of opstallen, dienen de volgende criteria in overweging te worden genomen:

2.1 Relevantie voor Gebiedsontwikkeling/ Beleid Gebiedsvisie

De gronden en/of opstallen moeten voldoen aan de definitie zoals omschreven onder 1.1 en moeten bijdragen aan de gebiedsontwikkeling en het beleid zoals vastgelegd/ vast te leggen in een Gebiedsvisie, waarvoor de raad middels een bestuursopdracht opdracht heeft gegeven.

2.2 Begroting

Voor de aankoop van het strategisch vastgoed en grond is structureel een bedrag opgenomen in de begroting: 2024 : 1,5 miljoen, 2025 : 2,5 miljoen, 2026 : 2 miljoen, waaruit de aan te kopen panden en gronden kunnen worden gefinancierd. De aankoopsom is het resultaat dat voortvloeit uit onderhandelingen met de verkopende partij, waaraan een of meerdere taxatierapporten, aan ten grondslag liggen.

2.3 Juridische aspecten

Voordat tot aankoop wordt overgegaan, dienen alle juridische aspecten zorgvuldig te worden beoordeeld. Hierbij moet worden gekeken naar eigendomsrechten, erfdienstbaarheden, beperkingen en andere relevante juridische factoren die van invloed kunnen zijn op het gebruik van de gronden en/of opstallen.

2.4 Ontwikkelrisico

Voordat tot aankoop wordt overgegaan is een inschatting gemaakt van het risico dat de voorziene Gebiedsontwikkeling vertraging oploopt, wijzigt of geen doorgang vindt

2.4 Bouwkundige aspecten/ bodemonderzoek

Voordat tot aankoop van opstallen wordt overgaan, wordt een bouwkundig rapport opgesteld over de toestand van de opstal. Tevens is bij zowel verwerving van gronden en/of opstallen een bodemonderzoek vereist.

Bij de bestuurlijke besluitvorming over de strategische verwerving in het college wordt onderbouwd dat aan deze criteria wordt voldaan.

3. Besluitvormingsproces

Indien een perceel/ opstal, al dan niet rechtstreeks aan de Gemeente Eijsden-Margraten te koop wordt aangeboden, wordt het navolgende proces in acht genomen:

3.1 Ambtelijk

1. Het primaat voor de strategische verwerving van gronden en/of opstallen ligt bij Grondzaken (onderdeel afdeling Ruimte).

2. Zodra een opstal en/ of perceel te koop aangeboden wordt, zal afgestemd worden met de portefeuillehouder.

3. Ongeacht wat volgt uit de afstemming met de portefeuillehouder zal mede-advies gevraagd worden bij de voor het betreffende perceel relevante disciplines dan wel aan derden als dit voor een goede beoordeling van de verwerving nodig blijkt.

4. Als de portefeuillehouder én het mede-advies positief is zal een taxatierapport worden opgevraagd bij een onafhankelijk taxateur.

5. Als het oordeel van de portefeuillehouder en het mede-advies niet gelijkluidend zijn, zal het college van Burgemeester en wethouders middels een memo worden verzocht om de richting te bepalen.

6. Als het proces tot verwerving voortgezet kan worden, zal na ontvangst van het taxatierapport wederom afstemming met de portefeuillehouder grondzaken plaatsvinden, waarna (onder voorbehoud goedkeuring college B&W) ambtelijk de onderhandelingen met verkoper zullen worden gestart, tenzij er belang bij is dat op een andere wijze in onderhandeling wordt voorzien. Als de afstemming met de portefeuillehouder in deze ertoe leidt dat diens standpunt afwijkt van het ambtelijk advies, zal het college van B&W middels een memo verzocht worden richting te bepalen.

7. Indien overeenstemming wordt bereikt met de verkopende partij wordt een concept overeenkomst opgesteld. In deze overeenkomst wordt een totstandkomingvoorbehoud opgenomen, inhoudende dat de overeenkomst alleen tot stand kan komen nadat het college van B&W positief heeft besloten over de aankoop van het betreffende perceel en/of opstal.

3.2 College van B&W

1. Op grond van artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet is het college van B &W bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten.

Het aangaan van een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling, derhalve is het college van B & W bevoegd te besluiten tot het aangaan van een koopovereenkomst. Aangezien er structureel een budget in de meerjarenbegroting is opgenomen, is besluitvorming door de raad enkel nodig indien het budget niet toereikend zou zijn.

2. Als het college van B&W besluit over te gaan tot aankoop zal zijdens de gemeente Eijsden-Margraten conform artikel 171 lid 1 Gemeentewet ondertekening van de overeenkomst door de Burgemeester plaatsvinden en zal ambtelijk verder zorggedragen worden voor verdere afhandeling van de eigendomsoverdracht via de notaris.

3.3. Raad

1. De raad zal middels de jaarrekening in kennis worden gesteld van de aangekochte percelen die gedekt zijn uit het budget voor verwerving van strategische gronden en/of opstallen in de genoemde Gebiedsontwikkelingsgebieden.

Bijlage:

Indicatieve begrenzing gebieden

Stationsgebied Eijsden en omgeving



Poort van het Heuvelland



Cadier en Keer



Geleidebrief scanning :

Invullen door registrator					**Invullen door scanner**
Zaaknummer	***Documentnr.***	***Aantal pagina's***	***Fysiek naar afdeling***	***Indien fysiek, routing***	***Akkoord voor scanning***
157480	654150	10			