Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Aanpassing Richtlijn Strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen 2024 en Aanpassing Richtlijn Verwerving gronden voor woningbouw

KORTE SAMENVATTING

De raad heeft in 2024 budget beschikbaar gesteld voor het aankopen van gronden en/of opstallen gelegen binnen gebiedsontwikkelingen alsmede voor het aankopen van gronden binnen benoemde woningbouwlocaties. Dit om het realiseren van gebiedsontwikkelingen en woningbouwlocaties voortvarend en actief ter hand te kunnen nemen. In de Richtlijn strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen 2024 en de Richtlijn verwerving gronden voor woningbouw, is aangegeven voor welke gronden dit budget kan worden ingezet en op welke wijze ons college dit moet doen.

Binnen onze gemeente worden landbouwgronden te koop aangeboden, die gezien omvang, ligging en gebruik, ingezet zouden kunnen worden als ruilgrond ter realisering van toekomstige woningbouwlocaties en gebiedsontwikkelingen. Voordeel is dat dit inzetten van ruilgrond, voor toekomstige ontwikkelingen versnellend en kostenverlagend kan werken. Immers als er geen vervangende grond is, zal een agrariër minder genegen zijn om te verkopen, en als hij wel verkoopt, zal hij eventuele gevolgen voor zijn bedrijfsvoering, ook in rekening brengen.

In beide richtlijnen wordt echter niet voorzien in de aankoop van ruilgronden.

In dit voorstel wordt voorgesteld om beide richtlijnen hiertoe uit te breiden. De raad wordt over concrete aankopen en het daarvoor benodigde budget geïnformeerd in de jaarrekening.

TOELICHTING

AANLEIDING

Vanaf 2024 heeft de raad een investeringsbudget beschikbaar gesteld aan ons college, voor de aankoop van gronden en/of opstallen binnen gebiedsontwikkelingen en voor woningbouwlocaties. Waarvoor en op welke manier dit budget wordt ingezet is geregeld in door de raad vastgestelde richtlijnen.

Dit zijn de navolgende richtlijnen:

- Richtlijn strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen 2024;
- Richtlijn verwerving gronden voor woningbouw. Deze richtlijn dateert ook van 2024.

Recentelijk zijn landbouwgronden te koop aangeboden aan de gemeente Eijsden-Margraten. Deze landbouwgronden kunnen, gezien omvang, ligging en gebruik, ingezet worden als ruilgrond voor agrariërs die gronden hebben liggen binnen toekomstige woningbouwlocaties en en/of binnen gebiedsontwikkelingen.

Voordeel is dat dit voor toekomstige ontwikkelingen versnellend en kostenverlagend kan werken. Immers als er geen vervangende grond is, zal een agrariër minder genegen zijn om te verkopen, en als hij wel verkoopt, zal hij een eventuele gevolgen voor zijn bedrijfsvoering, ook in rekening brengen.

Als dergelijke gronden worden aangeboden is het daarom zaak om hierop snel te kunnen reageren en tot aankoop te kunnen over gaan.

De gewenste snelheid kan op dit moment niet bereikt worden. De bovengenoemde richtlijnen voorzien niet in de aankoop van ruilgronden ten behoeve van gebiedsontwikkelingen of woningbouwlocaties.

Dit betekent concreet dat er voor het kopen van ruilgronden ten behoeve van woningbouwontwikkelingen dan wel gebiedsontwikkelingen, geen budget beschikbaar is en dat iedere voorgenomen aankoop separaat aan de raad ter goedkeuring (voor het beschikbaar stellen van de financiële middelen) moet worden voorgelegd.

MOTIVERING

Het aankopen van ruilgronden is van grote toegevoegde waarde, om toekomstige woningbouwontwikkelingen/ dan wel gebiedsontwikkelingen sneller te realiseren en betaalbaarder te houden.

Als dergelijke gronden worden aangeboden is het zaak om hierop snel te kunnen reageren en tot aankoop over te kunnen gaan.

Voor de strategische verwerving van gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen heeft de raad vanaf 2025 tot en met 2027 een investeringsbudget opgenomen van in totaal 6 miljoen. Voor de verwerving van gronden binnen toekomstige woningbouwlocaties is eveneens voor deze periode 6 miljoen beschikbaar gesteld.

In de Richtlijn strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen 2024 en de Richtlijn verwerving gronden voor woningbouw is vastgelegd waarvoor en op welke manier ons college dit budget kan inzetten.

Richtlijn Strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen.

In deze richtlijn is het volgende opgenomen: Dit budget wordt ingezet voor:
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 de gewenste ontwikkelingen, het vergroten van sturingsmogelijkheden, of het optimaliseren van een onderhandelingspositie.
Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt

1. 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;
2. 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.
3. Verwerving van gronden en/of opstallen en vastgoed in de operationele fase, als een grondexploitatie is vastgesteld.

Met dien verstande dat deze verwerving plaatsvindt in de volgende gebieden:

- Poort van het Heuvelland:
- Stationsgebied Eijsden en omgeving:
- Kern Cadier en Keer, mits daar een opdracht ligt om voor deze kern te komen tot een Gebiedsvisie: deze ligt er niet.

De gebieden staan in de richtlijn nader omschreven.

Richtlijn verwerving gronden binnen toekomstige woningbouwlocaties

In deze richtlijn is het volgende opgenomen: Dit budget wordt ingezet voor:
1.1 *Verwerving gronden binnen toekomstige woningbouwlocaties.*
Het betreft de verwerving van gronden voor toekomstige woningbouwlocaties, inclusief de gronden die aanvullend nodig zijn om de woningbouwlocaties te kunnen realiseren, zoals gronden voor landschapsinpassing, reguleren van spuitzones en waterbuffering. De te ontwikkelen woningbouwlocaties zijn opgenomen in de tabel met woningbouwlocaties die jaarlijks bij de begroting is gevoegd.

Deze wordt ingevolge artikel 1.2 van de richtlijn in de opvolgende begrotingen geactualiseerd en de meest actuele versie is de dan geldende versie.
In deze tabel is de locatie Panneslager, niet zijnde een woningbouwlocatie ook opgenomen. Verworven percelen in Panneslager worden ook uit dit budget bekostigd.

Het aankopen en inzetten van ruilgronden, ten behoeve van woningbouwontwikkelingen en gebiedsontwikkelingen is in beide richtlijnen niet opgenomen.

Om in de toekomst snel en adequaat te kunnen handelen wordt voorgesteld om beide richtlijnen als volgt te wijzigen:

Aanpassing: Richtlijn strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen gebiedsontwikkelingen Eijsden-Margraten 2024

Onder 1.1 wordt een vierde lid toegevoegd.

4. Gronden die mogelijk ingezet kunnen worden als ruilgronden ten behoeve van de onder 1 t/m 3 vermelde doelen.

Aanpassing: Richtlijn Verwerving gronden binnen toekomstige woningbouwlocaties

Definities
1.1. Wordt als volgt gewijzigd.

1.1.1 Verwerving gronden binnen toekomstige woningbouwlocaties
Het betreft de verwerving van gronden voor toekomstige woningbouwlocaties, inclusief de gronden die aanvullend nodig zijn om de woningbouwlocaties te kunnen realiseren, zoals gronden voor landschapsinpassing, reguleren van spuitzones en waterbuffering. De te ontwikkelen woningbouwlocaties zijn opgenomen in bovenstaande tabel.

Toevoeging:

1.1.2 Verwerving ruilgronden
Het betreft de verwerving van gronden die mogelijk ingezet kunnen worden als ruilgronden ten behoeve van het onder 1.1.1 vermelde doel.

Naast deze richtlijn heeft uw raad ook de Richtlijn Strategische Grondaankopen gemeente Eijsden-Margraten 2024 vastgesteld. In deze richtlijn is weergegeven hoe het budget ten behoeve van Strategische grondaankopen ingezet kan worden. Dit is budget voor onder andere de realisering van infrastructuur, openbare ruimte, natuur en landschapsontwikkelingen en klimaatdoelen. In de richtlijn is al opgenomen dat ruilgronden ten behoeve van deze doelen, verworven kunnen worden. Deze richtlijn behoeft dus niet aangepast te worden.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE/ INTEGRALITEIT

Ten behoeve van het realiseren van woningbouwlocaties en het invulling geven aan gebiedsontwikkelingen is het wenselijk om over ruilgronden te kunnen beschikken. Strategische grondverwerving is een essentieel onderdeel van het realiseren van woningbouwlocaties en gebiedsontwikkelingen

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

In het kader van dit raadsvoorstel is dit niet relevant. Bij de uitwerking van de woningbouwlocaties en de invulling van Gebiedsontwikkelingen is hiervoor uiteraard aandacht.

FINANCIËLE ASPECTEN

In de programmabegroting 2025-2028 zijn de volgende kredieten beschikbaar gesteld:

Restant strategische aankopen gebiedsvisies			
	2025	**2026**	**2027**
Beschikbaar gesteld	€ 1.500.000	€ 2.500.000	€ 2.000.000
Uitgegeven	€ 446.000	€ 0	€ 0
Restant	**€ 1.054.000**	**€ 2.500.000**	**€ 2.000.000**

Restant strategische aankopen woningbouw			
	2025	**2026**	**2027**
Beschikbaar gesteld	€ 2.000.000	€ 2.000.000	€ 2.000.000
Uitgegeven	€ 398.027	€ 0	€ 0
Restant	**€ 1.601.973**	**€ 2.000.000**	**€ 2.000.000**

Bovenstaand t.a.v. het restant is een momentopname
Er staan nog een aantal aankopen in de planning, waarvan de aktes naar verwachting dit jaar nog passeren. Het betreft aankopen in Poelveld 3, Trichterweg Cadier en Keer, Banholt en Panneslager. In totaal gaat het om een bedrag van om en nabij 1 miljoen. Ook lopen er nog onderhandelingen over een aantal andere percelen.
Als uw raad, daarnaast, instemt met aanpassen van de richtlijnen waardoor er budget is voor aankoop van aangeboden ruilgronden is hiervoor ook om en nabij de 1 miljoen benodigd.

Mochten de investeringsbudgetten overschreden worden, zullen wij uw raad hierover informeren.

Aankoop van gronden gebeurt op basis van een voorafgaande taxatie, zoals ook in de procesafspraken, zie zijn opgenomen in beide richtlijnen, is weergegeven.

UITVOERING EN EVALUATIE

Middels de jaarrekening wordt de raad geïnformeerd over de gedane aankopen binnen de toegekende investeringsbudgetten. Daarnaast wordt de raad periodiek geïnformeerd met een raadsinformatiebrief over de voortgang woningbouw en gebiedsontwikkeling

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

Dit raadsvoorstel heeft geen gevolgen voor de natuur. De aan te kopen ruilgronden zullen agrarisch in gebruik blijven.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris, De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool Mr. A.P. Krijnen

gemeente
eijsden-margraten

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

1. Aan de Richtlijn strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen gebiedsontwikkelingen Eijsden-Margraten 2024 toe te voegen:
   Artikel 1.1. lid 4: Gronden die mogelijk ingezet kunnen worden als ruilgronden ten behoeve van de onder 1 t/m 3 vermelde doelen.

2. De Richtlijn verwerving gronden binnen toekomstige woningbouwlocaties als volgt te wijzigen:

Definities
1.1 Wordt als volgt gewijzigd.
1.1.1. Verwerving gronden binnen toekomstige woningbouwlocaties
Het betreft de verwerving van gronden voor toekomstige woningbouwlocaties, inclusief de gronden die aanvullend nodig zijn om de woningbouwlocaties te kunnen realiseren, zoals gronden voor landschapsinpassing, reguleren van spuitzones en waterbuffering. De te ontwikkelen woningbouwlocaties zijn opgenomen in bovenstaande tabel.
1.1.2 Verwerving ruilgronden
Het betreft de verwerving van gronden die mogelijk ingezet kunnen worden als ruilgronden ten behoeve van het onder 1.1.1 vermelde doel.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 oktober 2026.

De griffier | De voorzitter

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet | Mr. A.P. Krijnen

Richtlijn Strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen Gemeente Eijsden-Margraten 2024

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten d.d. 12-11-2024 als onderdeel van de paragraaf Grondbeleid van de programmabegroting 2025-2028.

Gewijzigd bij raadsbesluit van 1 oktober 2026

Inleiding

In deze begroting is voor de jaren 2025 t/m 2027 jaarlijks een investeringsbudget opgenomen voor de verwerving van strategische gronden en/of opstallen binnen gebieden waarvoor (het opstellen van) een Gebiedsvisie en vervolgens een gebiedsontwikkeling is gestart. Deze bedragen zijn opgenomen om snel, adequaat en strategisch te kunnen handelen op het moment dat panden en/of gronden te koop aangeboden worden die binnen deze gebieden:

2025 : €1.500.000

2026 : € 2.500.000

2027 : € 2.000.000

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 2025) 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

1.1.1. 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:

1. 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.

2. 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.

3. Verwerving van gronden en/of opstallen en vastgoed in de operationele fase, als een grondexploitatie is vastgesteld.

1.1.2 Verwerving ruilgronden

Het betreft de verwerving van gronden die mogelijk ingezet kunnen worden als ruilgronden ten behoeve van het onder 1.1.1. vermelde doel.

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 de 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 meerjarig van 2025 t/m 2027 een investeringsbudget opgenomen in deze begroting - 2025 € 1,5 miljoen, 2026 € 2,5 miljoen en in 2027 € 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.

2.5 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 totstandkomingsvoorbehoud 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

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.