



Samenvatting

Het college stemt in met het opstarten van de onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf om te komen tot aankoop van het perceel “de Koompe”. Het betreft een sportterrein dat voorheen onderdeel uitmaakte van de Tapijnkazerne, de kazerne is de afgelopen jaren herontwikkeld tot een campus gebied met een groene uitstraling en heeft geleid tot een vergroting van het stadspark. Het betreffende sportterrein maakte destijds geen deel uit van de overdracht. Het terrein is nu nog in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf.

Aankoop van deze plek is vanuit de ambities in het voorontwerp omgevingsvisie en de klimaatadaptatiestrategie wenselijk en draagt na aankoop en herontwikkeling bij aan de gewenste groene verbinding tussen de binnenstad en het Jekerdal. Daarnaast wordt hiermee invulling gegeven aan de motie van 28 mei 2024.

1. Beslispunten

1. Het opstarten van de onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf om te komen tot aankoop van “de Koompe”. De aankoopsom definitief te bepalen na onderhandeling met de eigenaar, rekening houdend met de nog uit te voeren taxatie;
2. Akkoord te gaan met het opstarten van een omgevingsplanwijziging van “de Koompe” van recreatie naar stadspark;
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, sub b en i van de gemeente Wet open overheid geheimhouding op te leggen op bijlage G1 (Specificatie kosten). De geheimhouding duurt tot het moment waarop de aankoop een feit is.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Ingesloten tussen de Prins Bisschopsingel, de Jekerweg en het politiebureau ligt het terrein aangeduid als “de Koompe”. Dit terrein was voorheen in gebruik als sportterrein en was onderdeel van de aan de overkant gelegen Tapijnkazerne. Nadat de gemeenteraad in mei 2013 had ingestemd met de aankoopovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst met de Universiteit Maastricht en de Provincie Limburg verloor het sportterrein haar functie, sindsdien ligt het erbij als een braakliggend terrein. Het terrein “de Koompe” maakte destijds geen deel uit van de aankoopovereenkomst. Op 28 mei 2024 is de volgende motie aangenomen:

“Het college op te dragen in gesprek te gaan met het Rijksvastgoedbedrijf om de Koompe aan te kopen voor de uitbreiding van het stadspark en met een voorstel naar de raad te komen”

Op basis hiervan wordt voorgesteld om de onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf op te starten. Het perceel is nu immers in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), na de ontvangen motie zijn er verkennende gesprekken gevoerd over een mogelijke aankoop door de gemeente. Onder de voorwaarde dat de bestemming zal worden gewijzigd naar “stadspark” is het RVB bereid om de gesprekken verder te gaan voeren. In deze fase zal de gemeente het terrein laten taxeren en op basis van de taxatie (marktwaaarde) zullen de gesprekken en onderhandelingen verder worden gevoerd. Het perceel heeft als kadastraal kenmerk MTTOO-D 4570 en heeft een kadastrale oppervlakte van 23015 m². (zie ook onderstaande uitsnede).

.

Middels deze collegenota wordt toestemming gevraagd om akkoord te gaan met het opstarten van de onderhandelingen om te komen tot aankoop van “de Koompe” en de aankoopsom definitief te bepalen na onderhandeling met eigenaar en op basis van de nog uit te voeren taxatie. De definitieve overeenkomst zal ter accordering aan het college worden voorgelegd.





3. Beoogd effect

Het betreffende perceel is een van de grotere en onbebouwde vlakken in de nabijheid van het centrum. Het is een unieke kans om een goede verbinding te realiseren tussen het stadspark en het Jekerdal en om het stadspark uit te breiden. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om op deze plek een parkachtige groene uitlooprouten naar het buitengebied te realiseren. Met name in de zomermaanden is er behoefte aan ontmoeting en verkoeling, deze locatie kan daar een substantiële bijdrage aan leveren. De uitbreiding van het park op deze locatie kan een rol spelen bij de spreiding van gebruikers en ontlasting van het drukke stadspark.

Een en ander sluit ook aan bij de geformuleerde ambities in het voorontwerp van de omgevingsvisie, hiervoor lopen op dit moment de gesprekken met de gemeenteraad. Besluitvorming over de nieuwe omgevingsvisie is voorzien eind 2025.

4. Argumenten

1.1 *Strategisch van belang.*

Vanuit strategisch opzicht is het een interessant gelegen perceel. Door dit perceel te verwerven behoudt de gemeente in sterke mate de regie voor wat betreft mogelijke ontwikkelingen op dit perceel.

1.2 *Invulling motie.*

Met deze aankoop wordt invulling gegeven aan de motie van 28 mei 2024.

2.1 *Vergroening van de stad.*

De aankoop en de daaropvolgende herinrichting draagt bij aan de vergroening van de stad en levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de stad.

2.2 *Realiseren ecologische verbinding.*

Door de aankoop en herinrichting ontstaan er mogelijkheden om het stadspark en het Jekerdal recreatief en landschappelijk met elkaar te verbinden.

2.3 *Slechten barrière.*

Het is een langgekoesterde wens vanuit mobiliteit en groen om de barrière tussen het Tapijnpark en het Jekerdal te slechten. Idealiter zou daarvoor een ondergrondse kruising met de Prins Bisschopsingel gerealiseerd moeten worden. De aankoop van het terrein biedt de mogelijkheid om dit, indien wenselijk en haalbaar, op termijn te doen.

2.4 *Relatie klimaatadaptatie en Omgevingsvisie.*

De uitbreiding van het stadspark en de vergroening van dit perceel past binnen de kaders van het voorontwerp omgevingsvisie en de klimaatadaptatiestrategie. In het voorontwerp omgevingsvisie (onder het hoofdstuk "Ontmoeten" heeft dit perceel de aanduiding:

"Stadslandschappen, parken en stedelijk groen vormen een robuust netwerk van openbare groene en recreatieve plekken die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten, ook tijdens de warme zomermaanden".



5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Mogelijke aanwezigheid restanten verdedigingslinie.

In dit gebied lagen vroeger grondwallen die deel uitmaakte van een oude verdedigingslinie, die allemaal vergraven c.q. verdwenen zijn. Naar alle waarschijnlijkheid zijn deze op dit terrein niet meer samenhangend en/of betekenisvol te herstellen. Bij een eventuele herontwikkeling kan dit van belang zijn.

2.1 Huidig omgevingsplan.

In het omgevingsplan is dit perceel MTT00 D 4274 aangeduid als "recreatie" waarbij aangegeven is dat deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, regenwaterbuffer, speelvoorzieningen en water en of waterhuishoudkundige voorzieningen.

Daarnaast is gedeelte van het perceel aangemerkt als "Waarde - Maastrichts Erfgoed". De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

2.2 Bodemonderzoek.

Er is weliswaar een volledig bodemonderzoek beschikbaar maar deze is niet meer actueel. Een actualiserend bodemonderzoek is noodzakelijk. Daarnaast is bekend dat er plaatselijk sprake is van sterke verontreinigingen.

6. Financiële gevolgen

Na de motie van 28 mei 2024 hebben er verkennende gesprekken plaatsgevonden met het Rijksvastgoedbedrijf, het Rijksvastgoed is bereid onder voorwaarden (o.a. wijziging BP van recreatie naar park), een en ander verder te gaan verkennen. Voor het aanleggen van een park dient er een BP-wijziging plaats te vinden. De te maken kosten die hiermee gemoeid zijn (BP wijziging), verwervingskosten alsmede de inrichtingskosten zijn op dit moment niet voorzien in de programmabegroting.

De kosten voor de wijziging van het BP kunnen worden opgevangen binnen de reguliere budgetten. Zodra dit goed in beeld is gebracht, wordt dit aan het college voorgelegd samen met het voorstel tot aankoop.

In de geheime financiële bijlage (G_1) is er een globale raming opgesteld van de verwervingskosten alsmede de inrichtingskosten.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na een positieve besluitvorming zal een TAM-Imro wijziging omgevingsplan in procedure worden gebracht, voor 1 januari 2026 dient een ontwerp in procedure te zijn gebracht.



Nadat de onderhandelingen hebben geleid tot een positief resultaat zal deze aankoop definitief ter besluitvorming aan het college en/of raad worden voorgelegd.

8. Communicatie

De gemeenteraad zal middels een raadsinformatiebrief worden geïnformeerd over de bestemmingswijziging en dat de gesprekken met het RvB zullen worden opgestart zoals in de motie is gevraagd.