



Samenvatting

De gemeente koopt agrarische grond in het Jekerdal van een agrariër en ruilt agrarische grond met diezelfde persoon. De aankoop en ruil biedt gelegenheid om uitvoering te geven aan de omvorming van het Jekerdal en herschikking van functies in het gebied. De grond is voor een deel nodig om de Ponyclub Maastricht de mogelijkheid te bieden zich duurzaam en permanent te kunnen vestigen in het gebied, samen met andere functies. Daarnaast komt de grond komt deels ten goede aan een goede uitvoering van de gewenste, brede beekdalbenadering en ontwikkeling van de stadsrandzone. Hiermee anticiperen we op de nieuwe Omgevingsvisie 2040 die momenteel ter inzage ligt.

1. Beslispunten

Het college besluit om:

1. De koopovereenkomst agrarische gronden Jekerdal met de huidige eigenaar aan te gaan voor een koopprijs van € 212.820,- kosten koper.
2. De koopprijs en geraamde notariskosten ad € 1.000,- exclusief btw. ten laste te brengen van het project "Herschikking functies Jekerdal".
3. Pachtgronden (ca. 38.555 m²) in het Jekerdal te ruilen met gronden elders in Maastricht.
4. De verworven gronden zoveel als mogelijk en noodzakelijk te verhuren aan de Ponyclub.
5. De overige gronden in te zetten voor de omvorming van het Jekerdal.
6. De raad met Raadsinformatiebrief te informeren over de aankoop en het inzetten van de grond voor de omvorming van het Jekerdal en beoogde inpassing van Ponyclub Maastricht in het gebied.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2025:

Conform.



2. Aanleiding

De aankoop van de grond en verplaatsing van het pachtrecht van de agrariër heeft twee aanleidingen:

a. hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie van 28 november 2023 waarin de raad unaniem aan het college opdraagt om “te bezien hoe voor Ponyclub Maastricht, in samenspraak met andere functies in het gebied, een definitieve en duurzame huisvesting gerealiseerd kan worden”. De aangekochte grond en een deel van de geruilde grond zal voor dit doel te huur worden aangeboden aan de ponyclub. Het is mogelijk dat niet alle grond geschikt is voor het relatief intensieve gebruik. Ponyclub Maastricht is inpasbaar in de zone in het Jekerdal die wordt beoogd voor de ontwikkeling van een stadsrandzone. In deze zone dienen functies als recreatie, sport, stadslandbouw en groeneducatie een plek te krijgen. Onderzocht wordt of de paarden van de ponyclub, mits voldoende grasland, ook kunnen bijdragen aan vegetatiebeheer en biodiversiteitsbevordering, en daarmee aan de brede doelen van het Jekerdal.

b. de gemeente streeft naar het versterken van de landschappelijke kwaliteit in het Jekerdal om zo te komen tot een zo duurzaam mogelijk natuurlijk en agrarisch gebruik van de gronden. Meer specifiek betreft het de wens om de groenblauwe dooradering en klimaatbestendigheid van het gebied te versterken en schadelijke effecten van akkerbouw (uitstoot van stikstof en broeikasgassen en uitstroom van nutriënten in oppervlaktewater) te reduceren. Een deel van de ca. 38.555 m² aan vrijgekomen pachtgrond zal worden ingezet voor de gewenste omvorming van het gebied. De pachtrechten van de agrariër worden hiervoor verplaatst naar elders in Maastricht.

3. Beoogd effect

De aankoop van de grond heeft een oppervlakte van 17.735 m². De grond wordt doorkruist door een voorlopig getrokken grens tussen de zone voor het brede beekdal en de stadsrandzone. De definitieve grens wordt bepaald op basis van de concrete inrichting van het gebied.

De ponyclub beschikt over circa 2 hectare grond nadat ze 7.000 m² heeft ingeleverd om ervoor te zorgen dat zowel de ponyclub als ook de horecagelegenheid naast elkaar kunnen functioneren.

Beoogd wordt om ongeveer 3 hectare van de aan te kopen en te ruilen gronden te huur aan te bieden aan de ponyclub. Het resterende deel van de aan te kopen en te ruilen gronden (ongeveer 26.290m²) zal worden ingezet voor de beekdalbrede benadering in het Jekerdal.



4. Argumenten

1.1 Het aangaan van de koopovereenkomst biedt mogelijkheden voor de duurzame huisvesting van de Ponyclub Maastricht in het gebied.

Door aankoop wordt het mogelijk om aan de Ponyclub Maastricht voldoende grond te huur aan te bieden, mede ter compensatie van de grond die zij voorheen van de gemeente huurde en in mei 2025 in onderling overleg terug heeft gegeven aan de gemeente. Daarnaast biedt de aankoop ruimte om de bedrijfsomstandigheden van de Ponyclub te verbeteren ten einde de gewenste, duurzame vestiging van de ponyclub in het gebied te bevorderen.

1.2 Het aangaan van de koopovereenkomst biedt mede de mogelijkheid om uitvoering te geven aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van natuur, water en klimaat in het Jekerdal-Midden.

Een deel van de grond kan worden ingezet als ruilgrond voor een betere inpassing van gewenste functies in het gebied.

De grond wordt op dit moment gebruikt voor intensieve, agrarische akkerbouw. Door de aankoop kan deze grond worden ingezet voor:

- Versterking van de groen-blauwe dooradering
- Verhoging van de weerstand, veerkracht en klimaatbestendigheid van het gebied
- Vergroting van de biodiversiteit grenzend aan een Natura 2000 gebied
- Reductie van nutriënten uit de akkerbouw in oppervlaktewater.

1.3 Het aangaan van de koopovereenkomst biedt de mogelijkheid de grond aan te kopen voor een overeengekomen koopprijs.

Indien de gemeente de grond niet aankoopt, zou de grond openbaar tegen de hoogste bieder te koop worden aangeboden. Hierdoor is de kans aanwezig dat de grond voor een nog hogere prijs wordt gekocht door een andere agrariër die de grond opnieuw voor intensieve agrarische akkerbouw gaat gebruiken, hetgeen niet gewenst is in dit gebied.

2.1 De aankoopkosten ten laste te brengen van het project "Herschikking functies Jekerdal" (Afdeling Ruimte).

De aankoop van de grond loopt vooruit op de vaststelling van de Omgevingsvisie 2040 welke nu ter inzage ligt. Het uiteindelijke doel is om de grond in te zetten voor omvorming van het Jekerdal, door de ontwikkeling van het brede beekdal en de stadsrandzone. Derhalve komt de aankoop ten laste van het project "Herschikking functies Jekerdal" en de gronden zullen derhalve in beheer bij de Afdeling Ruimte komen.



3.1 De ruilen van pachtgronden in het Jekerdal met gronden elders in Maastricht wordt in overeenstemming met de mandaatregeling door de manager Vastgoed afgewikkeld.

Door deze pachtruil kan extra grond worden aangeboden aan de ponyclub. Het resterende deel kan worden ingezet voor de versterking van de klimaatbestendigheid en ecologische waarden in het gebied.

4.1 Door zoveel als mogelijk en noodzakelijk grond te huur aan te bieden aan de Ponyclub, wordt uitvoering gegeven aan de motie van 28 november 2023.

In deze motie draagt de raad aan het college op om te bezien hoe voor Ponyclub Maastricht in samenspraak met andere functies in het gebied een definitieve en duurzame huisvesting gerealiseerd kan worden.

5.1 De overige, vrijgekomen pachtgronden worden ingezet voor de omvorming van het Jekerdal. Zie 2.1 van deze paragraaf.

6.1 Middels de raadsinformatiebrief wordt de raad geïnformeerd over de aankoop van de gronden.

De aankoop is ingegeven door de wens om de motie van 28-11-2023 (zie onder 4.1) ten uitvoer te brengen. Hiervoor dient de Ponyclub te kunnen beschikken over voldoende grond. Daarnaast draagt de pachtruil bij aan de omvorming van het Jekerdal door versterking van de landschappelijke kwaliteit van het Jekerdal en de ontwikkeling van de stadsrandzone.

Effect op de openbare ruimte

Door het vrijmaken van de pachtgronden in het Jekerdal ontstaat fysieke ruimte voor de uitvoering van de brede beekdalbenadering. De bredere visie ten aanzien van het Jekerdal is nog in ontwikkeling en misschien dat de gronden deels openbaar worden. Totdat de definitieve invulling bekend is, komen de vrijgekomen gronden in beheer bij de Afdeling Ruimte waarbij eisen worden gesteld aan het gebruik van chemische middelen en meststoffen.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingsvisie 2040

De aankoop van grond biedt mogelijkheden voor de gewenste versterking van de landschappelijke kwaliteit van het Jekerdal en inrichting van het brede beekdal. Dit staat verwoord in de ontwerp Omgevingsvisie die momenteel ter inzage ligt. Deze visie is nog niet vastgesteld.



1.2 Ruimtelijke procedure nodig voor de duurzame huisvesting van de Ponyclub.

De aankoop van de gronden biedt mogelijkheden voor de duurzame huisvesting van Ponyclub Maastricht in het gebied. Evenwel is een vergunningsprocedure nodig voor het beoogde gebruik van de grond en de inrichting hiervan met de benodigde voorzieningen. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels opgestart maar de vergunning is nog niet ingediend.

Indien een deel van de aan te kopen/te ruilen grond niet kan worden ingezet voor de Ponyclub Maastricht, dan kan deze worden ingezet voor andere functies binnen de brede beekdalbenadering of er zal worden onderzocht of de grond nog voor meerdere functies kan worden ingezet.

6. Financiële gevolgen

De aankoopprijs van de agrarische gronden bedraagt € 212.820,- k.k. De externe taxatie komt op een marktwaarde van € 203.953,- onderbouwd met gerealiseerde prijzen in en om Maastricht in de nabije afgelopen periode. Het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde en de koopprijs bedraagt € 8.867,50.

De aankoopprijs en notariskosten komen ten laste van het project- "Herschikking functies Jekerdal". Conform het taxatie- en verwervingsprotocol 2023 worden de taxaties welke worden verricht in opdracht van de gemeente, vanwege economische en/of financiële belangen van de gemeente in beginsel niet met derden gedeeld en is daarom ook niet bij dit voorstel gevoegd.

Op basis van artikel 8 lid 1 sub a van de financiële verordening is het college bevoegd tot aankopen van onroerend goed tot € 0,5 mln.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na ondertekening van de overeenkomst namens het college van burgemeester en wethouders zal worden gezorgd voor de notariële afwikkeling van deze aankoop conform de voorwaarden.

Gelet op de beoogde verhuring van grond aan de ponyclub, wordt momenteel een vergunningsprocedure opgestart om de duurzame huisvesting van de ponyclub mogelijk te maken.

Als onderdeel hiervan, zal onder andere een participatietraject worden opgestart.

Ten aanzien van de omgevingsvergunning en het aangaan van de huurovereenkomst wordt te zijner tijd een voorstel aan het college voorgelegd.



8. Communicatie

Nadat uw college heeft besloten over deze aankoop zal verkoper hiervan op de hoogte worden gebracht voordat dit besluit op de openbare besluitenlijst wordt gepubliceerd.