



Samenvatting

Het college stemt in met de definitieve aankoop van het perceel van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), met een oppervlakte van 23015 m², “de Koompe”, op basis van bijgaande koopovereenkomst. Het betreft een proactieve aankoop. Na de aankoop en na de wijziging omgevingsplan naar “groen/park” zal het perceel worden heringericht naar park om zodoende een groene verbinding tussen de binnenstad en het Jekerdal te vormen.

1. Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van de koopovereenkomst “De Koompe” (bijlage G1 en B1) met een koopprijs van € 800.000, = kosten koper.
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1d en 2e van de Woo geheimhouding op te leggen op bijlage GR1 (registerformulier bij bijlage G1) (koopovereenkomst) en de weggelakte tekst (koopovereenkomst), welke te lezen is in bijlage G1 (Koopovereenkomst). De geheimhouding geldt voor onbepaalde tijd.
3. De afdelingsmanager Vastgoed te mandateren om ondergeschikte wijzigingen in de verkoopovereenkomst aan te brengen.
4. De koopprijs ad € 800.000,- en de geraamde en de geraamde taxatie- en notariskosten ad ca. € 4.500,= exclusief btw. ten laste te brengen van het proactieve investeringsplafond.
5. Deze aankoopkosten vervolgens te dekken uit de investeringsmiddelen die zijn vrijgemaakt voor de verwerving en ontsluiting van de Koompe binnen de Programmabegroting 2026.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 27 januari 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Start onderhandelingen en koopovereenkomst

Het college heeft op 3 juni 2025 ingestemd om de onderhandelingen over de aankoop door de gemeente van het terrein “de Koompe” verder te verkennen met het RVB. De raad is op 12 juni 2025 middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd. De raad heeft eerder op 24 mei 2024 een motie ingediend met de wens om “de Koompe” aan te kopen en er park van te maken. Inmiddels is er een ambtelijk akkoord tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente welke heeft geleid tot bijgaande koopovereenkomst. Het RVB als verkopende partij heeft beleid dat zij de koopovereenkomst ondertekenen nadat de kopende partij heeft getekend.

TAM-IMRO

Het college heeft op 18 november 2025 besloten om het ontwerp-plan (TAM-IMRO) ter visie te leggen gedurende de periode 21 november 2025 tot en met 1 januari 2026.

Separaat zal het college instemmen met het raadsvoorstel wijziging Omgevingsplan Maastricht (TAM-IMRO) terrein “De Koompe” en dit ter vaststelling voorleggen aan de raad in de raadsvergadering van 3 maart 2026.

3. Beoogd effect

Nadat het proces inzake de TAM-IMRO is doorlopen en het perceel in eigendom is verkregen kan het perceel op termijn als stadspark worden heringericht en kan een goede verbinding worden gerealiseerd tussen het stadspark en het Jekerdal en zal het stadspark worden uitgebreid.

4. Argumenten

1.1 Uitvoering te geven aan het principebesluit college

Aan het principebesluit om de onderhandelingen op te starten en de definitieve koopovereenkomst voor te leggen aan het college (collegebesluit d.d. 3 juni 2025) wordt uitvoering gegeven.

1.2 Het college is bevoegd conform artikel 8 lid 1 a ii van de Financiële verordening om Proactieve aankopen boven € 0,5 mln. aan te gaan.

Het college besluit niet over:

- a. de aankoop van onroerend goed groter dan € 0,5 mln., tenzij:
- ii. het proactieve aankopen betreft (aankopen in die gebieden en/of voor die doeleinden waarvoor door de raad beleid is vastgesteld) waaronder ook aankopen betreffende door het college of de raad aangewezen locaties op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten ter zake waarvan dat voorkeursrecht op het moment van aankoop



rechtskracht heeft, cumulatief tot maximaal € 20 mln., inclusief rentekosten en exclusief afschrijvingen.

Het vastgestelde beleid ten aanzien van het terrein “ de Koompe” is o.a. opgenomen in:

- Ontwerp-Omgevingsvisie Maastricht 2040 dat tot 29 augustus 2025 ter visie heeft gelegen en dat door de raad begin 2026 wordt vastgesteld, waarin het terrein als park is voorgesteld;
- Unaniem aangenomen raadsnotie van 28 mei 2024;
- De programmabegroting 2026: *“Met het vergroenen van de stad dragen we niet alleen bij aan klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress, maar creëren we ook recreatiemogelijkheden. In dit kader wordt onderzocht om De Koompe te verwerven en om te vormen tot een groen stadspark, door de hekken weg te laten en het gebied open te stellen voor onze inwoners.*

De gesprekken met het Rijksvastgoedbedrijf om de gronden te verwerven zijn gaande en de insteek is dat in 2026 tot een koopovereenkomst en overdracht kan worden gekomen.”

1.3 *Geheimhouding geschiedt op grond van wetgeving.*

Zie registerformulier G1.

1.4 *Participatie*

Na aankoop en vaststellen omgevingsplanwijziging door de raad zal op basis van een herinrichtingsplan het participatietraject met de buurt/omwonenden vorm worden gegeven. In de tijd gezien is nog niet duidelijk wanneer dit traject zal starten.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 *Uitvoering in de tijd*

De definitieve inrichting laat vanwege de planvorming voorbereidingstijd en prioritering naar alle waarschijnlijkheid nog even op zich wachten. Dit kan leiden tot onbegrip naar de omgeving. Tussen de definitieve overdracht en de daadwerkelijke aanleg zal het terrein op een sobere doch doelmatige manier worden onderhouden.

1.2 *Het college is bevoegd conform artikel 8 lid 1 a ii van de Financiële verordening om Proactieve aankopen boven € 0,5 mln. aan te gaan.*

Het college informeert de raad jaarlijks gelijktijdig met de jaarstukken over o.a. alle pro-actieve privaatrechtelijke onroerendgoedtransacties. De raad kan daarmee niet haar wensen en bedenkingen aan uw college kenbaar maken. Echter vindt deze aankoop plaats op verzoek van de raad op grond van een motie.



6. Financiële gevolgen

Voor proactieve aankopen is een apart investeringsplafond van in totaal € 20 mln. ingesteld. Binnen die investeringsruimte kan het college eigenstandig besluiten tot het doen van een proactieve aankoop.

De koopprijs bedraagt € 800.000,= k.k. en de geraamde taxatie- en notariskosten zijn ca. € 4.500,= excl. BTW. De koopprijs is marktconform vastgesteld conform de in opdracht van het RVB en Gemeente uitgevoerde taxatie. De koopsom en bijkomende verwervingskosten blijven ruim onder de raming zoals aangegeven in de Geheime bijlage bij de collegenota van 3 juni 2025.

Op basis van artikel 8 lid 1 sub a ii van de financiële verordening is het college bevoegd tot aankopen van onroerend goed boven € 0,5 mln. indien het proactieve aankopen betreft. Voor proactieve aankopen is een apart investeringsplafond van in totaal € 20 miljoen euro ingesteld. Binnen dit investeringsplafond is voldoende ruimte voor betreffende aankoop.

Dekking van deze aankoop is voorzien binnen de vrijgemaakte investeringsmiddelen van € 1,500 mln. zoals opgenomen in de Programmabegroting 2026. Binnen deze investeringsmiddelen is dekking voorzien voor zowel de verwerving alsook het ontsluiten van het gebied.

Bodemrapport

Er is door de gemeente een geactualiseerd bodemrapport opgesteld, conform de NEN-richtlijnen. Conclusie is dat vanuit de aanleiding van aankoop en functiewijziging van het terrein naar groen (zonder bouwvlak) er geen milieuhygiënische belemmering is t.a.v. de voorgenomen ontwikkeling. Wel is ter plaatse van 7 spots een Wbb-besluit 'ernstige bodemverontreiniging, geen spoedige sanering' van toepassing. Hierdoor zal bij toekomstige graafwerkzaamheden dus wel rekening gehouden moeten worden met dat meerdere 'Milieu Belastende Activiteiten' (MBA's) meldingen ingediend moeten worden in het Digitaal Stelsel Omgevingswet en zo mogelijk ook MilieuKundigeBegeleiding (MKB) en duurdere (verontreinigde) afvoer van grond van toepassing zijn.

Taxatierapport

Verder is in gezamenlijke opdracht door de gemeente en het RVB door 2 taxateurs een taxatierapport opgesteld ter verkrijging van de marktwaarde van het perceel. Op basis van deze taxatie is er onder voorbehoud goedkeuring college en een door het RVB gepubliceerde "Didam-publicatie" onderhandeld over de verkoopvoorwaarden, welke hebben geresulteerd in bijgaande koopovereenkomst. Het RVB zal de koopovereenkomst ook nog intern voorleggen.



Meerwaardeclausule

In de koopovereenkomst is ten gunste van het RVB een meerwaardeclausule opgenomen voor een termijn van 20 jaar. De termijn gaat lopen vanaf datum akte. Als “0-situatie” geldt het huidige geldende omgevingsplan Maastricht Zuidwest (d.d. 18 juni 2013, recreatie), een eventuele waarde stijging t.o.v. de koopsom van een hoogwaardiger gebruik dan de huidige recreatieve bestemming zal moeten worden verrekend met de Staat (RVB).

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

De akte van levering zal na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen binnen 6 weken passeren.

8. Communicatie

De gemeenteraad zal middels raadsinformatiebrief worden geïnformeerd.

Nadat uw college heeft besloten om deze koopovereenkomst aan te gaan zal het RVB hiervan op de hoogte worden gebracht voordat dit besluit op de openbare besluitenlijst wordt gepubliceerd. Verder zal deze verkoop verder worden afgewikkeld conform de voorwaarden die in de koopovereenkomst (Bijlage G1) zijn opgenomen.