



Samenvatting

Het college sluit een overeenkomst met de Staat over de begrenzing van eigendommen en grondruil binnen het project de Groene Loper. Een en ander ter uitwerking van de Samenwerkingsovereenkomst uit 2006. De Koning Willem Alexandertunnel, A2 en A79 inclusief de tunnels en bruggen onder en over de A2 en A79 zijn (of worden) eigendom van de Staat. De gemeente wordt eigenaar van de openbare ruimte op en rond de tunnel, de gemeentelijke wegen en de natuurcompensatiegronden. De reststroken voor onderhoud gaan naar de betreffende eigenaar van de weg tunnel of brug. Ook zijn een aantal praktische afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud in verband met enkele beperkt bereikbare gronden. Er komt een aparte overeenkomst voor beheer en onderhoud van de pompkelder in de Severentunnel. De Staat en de gemeente verlenen elkaar volmachten over de naleving van de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst uit 2009. Tot slot worden een aantal resterende grondtransacties afgewikkeld.

Beslispunten

Akkoord gaan met:

1. Het aangaan van de overeenkomst Eigendom, Beheer en Onderhoud (EBO);
2. Mandaat te verlenen aan de Manager Ruimte en de Teammanager Vastgoed voor het sluiten (en definitief vaststellen) van de overeenkomst EBO, en ondertekening in opdracht van de burgemeester;
3. Mandaat te verlenen aan de Manager Ruimte voor het sluiten (en definitief vaststellen) van de overeenkomst over de pompkelder Severentunnel, en ondertekening in opdracht van de burgemeester;
4. Volmacht te verlenen aan de Staat om nakoming van tunnel beschermende bepalingen van Avenue 2 c.s. te vorderen.
5. De overdrachten van de percelen gemeente Meerssen sectie C nummers 6455, 6545, 5108, 6456, 5500 en 5501 met een totale oppervlakte van 5.463 m² aan de gemeente Meerssen voor € 1,- k.k. ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst 2006.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 8 november 2022:

Conform



1. Aanleiding

In de Overeenkomst EBO zijn de resterende verplichtingen van de Staat en de gemeente uit de Samenwerkingsovereenkomst uit 2006 (SOK), de Integrale Gebiedsontwikkelingsovereenkomst uit 2009 (IGO) en de Overeenkomst Ontwikkellocaties uit 2019 (OO) uitgewerkt. De Staat en de gemeente hebben met betrekking tot het Project Groene Loper als gezamenlijk opdrachtgever voor Avenue2, de SOK gesloten. In de SOK zijn onder andere afspraken gemaakt over de inbreng van eigendommen in het project door de Staat en de gemeente. De uit de Europese aanbesteding voortvloeiende afspraken met Avenue 2 over onder andere de ontwikkeling en realisatie van de Koning Willem Alexandertunnel en de aangrenzende gebiedsontwikkeling zijn in de IGO en OO opgenomen. De in de EBO uitgewerkte onderwerpen betreffen afspraken tussen de Staat en de gemeente over (A) begrenzing van eigendommen en grondruil (B) langjarige afspraken over beheer en onderhoud en (C) het verlenen van volmachten om binnen de eigen primaire taak verplichtingen uit de IGO en OO na te komen en te kunnen vorderen en (D) de afwikkeling van de grondruil. In de hiernavolgende paragrafen worden de onderdelen A tot en met D toegelicht onder paragraaf 3 van dit voorstel.

2. Context

Uw besluit van juni 2006 over de Samenwerkingsovereenkomst A2. In het collegebesluit van juni 2009 is ingestemd met de gunning aan Avenue2 en verdere uitwerking van de contractdocumenten in de IGO, die in oktober 2009 door partijen is ondertekend. In december 2019 stemde u in met de Overeenkomst Ontwikkellocaties A2. Ook besloot u in juni 2021 over de Restgronden Regout inclusief levering van perceel Meerssen B 5082 groot 260 m² aan de gemeente Meerssen.

3. Gewenste situatie

(A) Begrenzing van eigendommen en grondruil.

In de Samenwerkingsovereenkomst is in artikel 8 lid 1 tot en met 3 een verplichting tot grondruil opgenomen voor € 1,-:

Ter uitvoering van deze bepaling zijn/worden de Koning Willem Alexandertunnel, A2 en A79 en de (constructieve delen van) tunnels en bruggen over de A2 en A79 met daarnaast gelegen stroken grond voor onderhoud eigendom van de Staat. De Staat heeft er voor gekozen de Koning Willem Alexandertunnel door middel van een opstalrecht in eigendom te verkrijgen. Er is geen tegenprestatie (retributie) voor het opstalrecht verschuldigd door de Staat. Het gevolg van het



opstalrecht is, dat de grond op, onder en naast de tunnel eigendom is of wordt van de gemeente Maastricht.

Deze nieuwe juridische uitwerking betreft een (geringe) afwijking van artikel 8.2. van de SOK. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de oorspronkelijke gedachte dat de Koning Willem Alexandertunnel eigendom wordt van de Staat, en de openbare ruimte op deze tunnel van de gemeente.

Het gebruik van de grond op de tunnel wordt qua fysieke belasting begrensd door de omgevingsvergunning voor de bouw. Het gebruik van een strook van 5 meter aan weerszijden van de tunnel wordt begrensd door het bestemmingsplan en een, bij de levering in 2019 van de ontwikkellocaties aan Avenue 2, op de Ontwikkellocaties gevestigde kwalitatieve verplichting. De kwalitatieve verplichting houdt in dat Avenue 2 dient na te laten binnen 5 meter van de tunnel te bouwen.

Gemeentelijke wegen met daarnaast gelegen stroken grond voor onderhoud en de inrichting op bruggen of in tunnels, zijn of worden eigendom van de gemeente Maastricht. Tunnels onder en bruggen over de A2 en A79 zijn dus constructief eigendom van de Staat (omdat zij bij instorting of beschadiging het verkeer op de A2 en A79 in gevaar kunnen brengen), maar de inrichting in de tunnels of op de bruggen wordt door middel van te vestigen erfdiensbaarheden (economisch) eigendom van de gemeente. Er is geen retributie voor de erfdiensbaarheid verschuldigd door de gemeente aan de Staat. De grondruil tussen de Staat en de gemeente is uitgewerkt op de tekening LDA 2155-1 tm 5. Deze tekening is in 5 delen in verband met de schaal/leesbaarheid.

Krachtens uw besluit van 1 juni 2021 over de Restgronden Regout wordt door de gemeente Maastricht het perceel Meersen B 5082 groot 260 m² (oorspronkelijk van de erven Regout verworven) voor € 1,- aan de gemeente Meersen overgedragen. Aanvullend daarop wordt een aantal percelen ter hoogte van knooppunt Kruisdonk, te weten gemeente Meerssen sectie C nummer 6455, 6545, 5108, 6456, 5500 en 5501 met een totale oppervlakte van 5.463 m² aan de gemeente Meerssen overgedragen, waarbij de koopsom van € 1,- niet wijzigt. Een en ander ter uitvoering van artikel 8.1. van de Samenwerkingsovereenkomst 2006. Een totaaloverzicht van de aan de gemeente Meerssen over te dragen percelen treft u op LDA 2188 dd 15-11-2021.

Tot slot heeft u op 17-5-2022 ingestemd met de laatste verwervingen van de Provincie (1 perceel gemeente Maastricht sectie C nummer 1969 in krul Nieuwe Limmelderweg) en het Waterschap (div. percelen oude Kanjelloop, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie C nummers 2727, 2728, 2729, 2921, 2917, 2923) door de gemeente in opdracht van Projectbureau A2.



Ter uitvoering van de afspraken van de SOK en EBO zullen deze percelen worden overgedragen aan de Staat voor zover aangemerkt als reststrook voor onderhoud van de A2 of A79, en voor het overige bij de gemeente blijven. De genoemde percelen zijn in lichtblauw en rose kleur op de kaartbijlage “AV 2 Kruisdonk eigendommen dd 29-6-2021” aangegeven.

Voor wat betreft de overdrachtstekeningen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Gezien de omvang van het project is niet uit te sluiten dat na het ondertekenen van de overeenkomst EBO A2 ergens nog een grenscorrectie noodzakelijk blijkt te zijn. Daarnaast kan bij kadastrale aanwys in het veld blijken dat een begrenzing die op tekening is bedacht, iets verschoven moet worden.

Bij noodzakelijke grenscorrecties achteraf, zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de hiervoor gegeven hoofdregels en in de Overeenkomst EBO vastgelegde afspraken. Binnen deze kaders ligt de beslisbevoegdheid met betrekking tot grenscorrecties bij de Teammanager Vastgoed en grensvaststellingen in het veld (als uitvoeringsmandaat) bij de beheerder Vastgoedinformatie.

(B) Afspraken over beheer en onderhoud

Voor het beheer en onderhoud zijn in de periode 16 december 2016 tot en met 2018, waarin de werken door Avenue 2 fasegewijs zijn opgeleverd, op ambtelijk niveau een aantal afspraken gemaakt, waar nodig gecombineerd met een afkoop van beheer- en onderhoudsverlichtingen. In essentie zijn de gemeente en de Staat verplicht tot beheren en onderhouden van hun eigendommen. Dat betekent dat de Staat de Tunnel, de Rijkswegen A2 en A79 inclusief toe- en afritten, het constructieve deel van kunstwerken en de Reststroken (ten behoeve van onderhoud) beheert en onderhoudt. De Gemeente beheert en onderhoudt de Parklaan (President Rooseveltlaan), lokale wegen, de inrichting van kunstwerken, restpercelen en Reststroken ten behoeve van onderhoud. De nieuwe eigendomsgrenzen volgen daarmee grotendeels de onderhoudsgrenzen.

Een aantal van de basisregel afwijkende afspraken zijn in artikel 11 tot en met 15 (“II Beheer en onderhoud”) van de overeenkomst EBO opgenomen. Het betreft onder andere afspraken waarbij de Staat voor de gemeente, of vice versa, het beheer en onderhoud om praktische redenen op zich neemt. Over en weer wordt in oppervlakte een vergelijkbaar deel voor de ander onderhouden. Als locatievoorbeelden kunnen genoemd worden het knooppunt Kruisdonk en Europaplein (in verband met de bereikbaarheid van deze locaties).

Met betrekking tot de pompkelder Severentunnel wil de Staat haar verplichtingen met betrekking tot het dagelijks onderhoud van de pompkelder en het onderhoud van de pompinstallatie overdragen aan de gemeente tegen betaling van een afkoopsom. In een nog op te stellen separate



overeenkomst zullen afspraken worden gemaakt over de overdracht van het dagelijks onderhoud van de pompkelder en het onderhoud van de pompinstallatie door de Staat aan de gemeente, tegen een door de Staat te betalen afkoopsom.

Omdat de overeenkomst met betrekking tot de pompkelder Severentunnel past binnen de set van afspraken waarbij de Staat voor de gemeente, of vice versa, het beheer en onderhoud om praktische redenen op zicht neemt zo nodig tegen een passende vergoeding, wordt u gevraagd het sluiten en ondertekenen van deze overeenkomst aan de Manager Ruimte te mandateren.

(C) Volmachten uitvoering IGO en OO

Uit de IGO en OO vloeien een aantal verplichtingen voor Avenue 2 (en haar rechtsopvolgers) voort. De gemeente en de Staat zien als gezamenlijk opdrachtgever ook gezamenlijk toe op de correcte naleving van de verplichtingen door Avenue 2. Omdat naar verwachting eind 2022, begin 2023 het Projectbureau A2 haar taken terug overdraagt aan de moederorganisaties, is het voor vlotte actie gewenst bevoegdheden die betrekking hebben op de (na grondruil) "eigen" gronden/objecten zelfstandig uit te kunnen oefenen. Voor de zelfstandige uitoefening is een volmacht van de andere partij noodzakelijk.

De Staat volmachtigt daarom de gemeente om:

(1) mede namens de Staat alle rechtshandelingen te verrichten die voor opdrachtgever voortvloeien uit genoemde IGO bepalingen en tot de primaire taak van de gemeente behoren, waaronder mede begrepen het geven van toestemming voor doorverkoop en het in gebreke stellen bij een tekortkoming in de nakoming door opdrachtnemer of zijn rechtsopvolgers (waaronder Ballast Nedam en Groene Loper VOF).

(2) mede namens de Staat alle rechtshandelingen te verrichten die voor Opdrachtgever voortvloeien uit de OO en tot de primaire taak van de Gemeente behoren, waaronder mede begrepen: het verlenen van toestemming voor het "overhevelen" van bouwcontingenten naar aan het plangebied grenzende bouwlocaties, het in gebreke stellen bij een tekortkoming in de nakoming van verplichtingen met betrekking tot maximale bouwcontingenten of bestaande of geactualiseerde plandocumenten door Opdrachtnemer of zijn rechtsopvolgers (waaronder Ballast Nedam Groene Loper v.o.f.), aanvaarding van reststroken of verlenen van medewerking aan grondruil ten behoeve van de footprint van een gebouw op een Ontwikkellocatie (de grondruil ten behoeve van het bestaande terras bij de Gemeenteflat daaronder mede begrepen).



De Gemeente volmachtigt de Staat om:

(1) mede namens de Gemeente alle rechtshandelingen te verrichten die voor Opdrachtgever voortvloeien uit de OO en tot de primaire taak van de Staat behoren, waaronder mede begrepen het zekerstellen van naleving van de 5 meter bouwverbodzone langs de tunnel (het in gebreke stellen bij niet-nakoming van deze verplichting daaronder begrepen) en alles wat noodzakelijk is in verband met de levensduur en standzekerheid van de Tunnel.

De Staat en de gemeente informeren elkaar over en weer ten minste 1 x per jaar over het gebruik van volmachten.

(D) De afwikkeling van de grondruil

De Staat hecht er aan dat het opstalrecht voor de Tunnel via het advocaten- en notariskantoor Pillar notarissen uit Den Haag wordt gevestigd. De Staat neemt de kosten en belastingen ter zake van de levering en de verkrijging van de Tunnel op zich.

Aan een door Partijen in gezamenlijk overleg te kiezen notaris in Maastricht wordt opdracht verleend om zorg te dragen voor alle overige leveringen tussen de Staat en de Gemeente, vice versa, in het kader van de grondruil en de vestiging van zakelijke rechten ten behoeve van inrichting op/in de kunstwerken. De kosten en belastingen ter zake van de levering en de verkrijging worden naar rato van de verkrijging tussen de Staat en de Gemeente verdeeld.

Ter voorbereiding van de notariële akten vindt kadastrale uitmeting plaats in opdracht en voor rekening van Projectbureau A2 Maastricht. Ook wordt de Belastingdienst voor ondertekening van de overeenkomst EBO om een finaal akkoord gevraagd. Omdat de voorliggende (concept-) overeenkomst ook bij de Staat een bestuurlijk goedkeuringstraject moet doorlopen (bij Rijkswaterstaat en het Rijksvastgoedbedrijf) zal pas na verkregen goedkeuring/instemming tot ondertekening van de overeenkomst EBO kunnen worden overgegaan. Wijzigingen zijn daarbij niet uitgesloten. Derhalve wordt u gevraagd om het sluiten/definitief vaststellen van de overeenkomst te mandateren aan de Manager Ruimte en de Teammanager Vastgoed.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Nvt



5. Effect op de openbare ruimte

Avenue 2 heeft het gebied waarop deze overeenkomst betrekking heeft, deels eind 2017 en voor de rest medio 2018 aan de gemeente Maastricht opgeleverd. Dat betekent dat het beheer en onderhoud vanaf dat tijdstip in principe bij de gemeente Maastricht is gelegd en dat alle openbaar gebied, inclusief toebehoren, bomen en openbare verlichting door de gemeente wordt beheerd. Dit met uitzondering van enkele zaken waarover tijdelijke maatwerkafspraken zijn gemaakt.

In kaderbrief 2019 zijn voor de areaaluitbreidingen extra structurele middelen opgevoerd, dat is beschreven in het nieuwe budgettaire kader onder autonome ontwikkelingen

2020: -270

2021: -332

2022: - 332

2023: -332

Dat betekent dat er extra structurele dekking is opgenomen voor de areaaluitbreidingen.

Vanaf de begroting 2020 zijn voor (o.a. deze grote) areaaluitbreidingen de extra structurele middelen gevoteerd voor beheer en onderhoud.

Omdat de overeenkomst in feite een juridische vertaling inhoudt van datgene wat al eerder is afgesproken, al of niet in contractuele vorm of als werkafspraken, bevestigt de voorliggende overeenkomst in feite de huidige gang van zaken m.b.t. het beheer en onderhoud, wat goed is voor alle betrokken partijen.

6. Personeel en organisatie

Nvt

7. Informatiemanagement en automatisering

Nvt

8. Financiën

De grondruil vindt, overeenkomstig de SOK, over en weer plaats voor € 1,- en voor de opstalrechten en erfdiensbaarheden wordt geen retributie verschuldigd.



De fiscale consequenties van de EBO zullen door partijen nog worden afgestemd met de belastingdienst, net zoals dit ook voor de Overeenkomst IGO en de Overeenkomst Ontwikkellocaties heeft plaatsgevonden. De eerste inschatting is dat het regelen van de definitieve eigendomsposities zoals dit bij EBO plaatsvindt, niet zal leiden tot heffing van overdrachtsbelasting en btw en om die reden voor de Gemeente Maastricht niet zal leiden tot extra fiscale lasten. Gezien de geringe kans dat de Belastingdienst een afwijkend standpunt zou kunnen innemen, komen wij nog bij u terug als het afwijkende standpunt significante gevolgen heeft voor de hoogte van het bedrag dat dan aanvullend betaald dient te worden. Onder andere het budget waar deze kosten uit betaald dienen te worden, kan pas worden aangewezen als er enig zicht is op de hoogte van het bedrag.

9. Aanbestedingen

Het onderhoud van wegen en openbare ruimte wordt regulier aanbesteed door de gemeente. De opdrachtverlening voor de formalisering van de grondoverdrachten, aan een door gemeente en Staat te betalen notaris, vindt plaats met toepassing van de Aanbestedingswet en het -beleid. Bij een eventuele tegenstrijdigheid in het aanbestedingsbeleid van de Staat en de gemeente vindt overleg plaats met Inkoop en Aanbesteding.

Kadaster is exclusief gerechtigd tot uitmeting op grond van de Kadasterwet zodat voor de uitmeting geen aanbesteding aan de orde is.

10. Participatie tot heden

Nvt

11. Voorstel

Akkoord gaan met:

1. Het aangaan van de overeenkomst EBO ;
2. Mandaat te verlenen aan de Manager Ruimte en de Teammanager Vastgoed voor het sluiten (en definitief vaststellen) van de overeenkomst EBO, en ondertekening in opdracht van de burgemeester;
3. Mandaat te verlenen aan de Manager Ruimte voor het sluiten (en definitief vaststellen) van de overeenkomst over de pompkelder Severentunnel, en ondertekening in opdracht van de burgemeester;
4. Volmacht te verlenen aan de Staat om nakoming van tunnelbeschermende bepalingen van Avenue 2 c.s. te vorderen.



5. De overdrachten van de percelen gemeente Meerssen sectie C nummer 6455, 6545, 5108, 6456, 5500 en 5501 met een totale oppervlakte van 5.463 m² aan de gemeente Meerssen voor € 1,- k.k. ter uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst 2006.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De overdracht van diverse percelen aan de gemeente Meerssen zal in opdracht van Projectbureau A2 door de gemeente Maastricht worden uitgevoerd.

De van Provincie en Waterschap verworven percelen worden voor zover passend binnen de afspraken van de overeenkomst EBO, aan de Staat overgedragen.

De fiscale consequenties van de overeenkomst EBO worden afgestemd met de Belastingdienst.

De gemeente Maastricht heeft in 2006 grond gekocht van de eigenaren van 4 woningen langs de A79 in opdracht van Projectbureau A2, ten behoeve van het project De Groene Loper. Die gronden waren nodig voor de aanleg van de weg en het betrof een deel van de tuinen aan de achterkant van de woningen. Er zijn afspraken gemaakt met eigenaren van deze woningen. Deze vier bewoners hebben een bruikleenovereenkomst met de gemeente ondertekend waarin staat dat ze eeuwigdurend en gratis gebruik mogen maken van de berm die nu grenst aan hun tuinen. De bewoners hebben hier groen/beplanting aangebracht. De consequentie van de EBO A2 is dat de Staat vanaf 2023 eigenaar wordt van de bermen. De bruikleenovereenkomst wordt ongewijzigd overgenomen door de Staat. De vier bewoners worden met een brief geïnformeerd over de EBO en wijziging van hun wederpartij bij de bruikleenovereenkomst.