



Samenvatting

In 2013 is met Delta Lloyd de anterieure overeenkomst revitalisering Brusselse Poort gesloten. Onderdeel van de overeenkomst was dat de ontwikkelaar de verlegging van de Artsenijstraat betaalt waardoor een driehoekig perceel voor de bouw van een parkeergarage kon ontstaan: De gemeente zou hiervoor 1079 m² gemeentegrond leveren. De Artsenijstraat is verlegd en de bijbehorende kosten zijn betaald door de investeerder.

In 2016 heeft Delta Lloyd het winkelcentrum verkocht aan de beleggingsmaatschappij van familie Blokker. In december 2022 heeft het college ingestemd met een derde supermarkt in het winkelcentrum Brusselse Poort, aan de zijde van de Artsenijstraat. Bij deze planwijziging is door de investeerder de parkeergarage vervangen door parkeren op maaiveld. In het collegebesluit over de derde supermarkt is toendertijd geen beslispunt opgenomen, over de levering van de gemeentegrond voor parkeren op maaiveld (i.p.v. een parkeergarage) bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning bouwen voor de supermarkt. Dit is wel nodig. Het college heeft nu alsnog besloten tot levering over te gaan.

Beslispunten

1. Levering van 1079 vierkante meter gemeentegrond ten behoeve van parkeren op maaiveld (i.p.v. de parkeergarage), kan plaatsvinden bij het verkrijgen van de bruikbare omgevingsvergunning voor het bouwen van de 3^{de} supermarkt;
2. Een meerwaardeclausule bij eventuele toekomstige bebouwing van deze grond (anders dan met een parkeergarage) dient in de akte van levering opgenomen te worden.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 september 2024:

Conform.



1. Aanleiding

In 2013 is de Anterieure overeenkomst revitalisering BrusselsePoort met Delta Lloyd gesloten, en is het bestemmingsplan Brusselse Poort vastgesteld. Onderdeel van de anterieure overeenkomst was de bouw van een 4 laagse parkeergarage op de hoek Eenhoornsingel/Artsenijstraat. Deze parkeervoorziening was nodig op basis van het plan van 2013 (uitbreiding van het winkelcentrum met ca. 10.000 m2 vloeroppervlak) en de destijds geldende (hogere) parkeernorm uit 2011. Levering van de grond zou plaatsvinden 4 weken na het verkrijgen van een bruikbare omgevingsvergunning voor de 4 laagse parkeergarage.

In 2016 heeft Delta Lloyd het winkelcentrum verkocht aan de beleggingsmaatschappij van familie Blokker. De nieuwe eigenaar heeft alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst overgenomen. In 2017 heeft de nieuwe eigenaar besloten om een nieuw plan te ontwikkelen, waarbij winkels in principe maar op 1 niveau komen. Voorlopig wordt daarmee circa 6.000 m2 plancapaciteit binnen het bestemmingsplan Brusselse Poort niet benut. Daarnaast is in 2021 de nieuwe beleidsnota Parkeren vastgesteld en is de parkeernorm gewijzigd. Er is dus vooralsnog geen behoefte meer aan een gebouwde parkeervoorziening in 4 lagen voor het winkelcentrum zoals voorzien in de anterieure overeenkomst uit 2013. De verlegging van de Artsenijstraat is inmiddels uitgevoerd, en conform de anterieure overeenkomst bij de eigenaar van het winkelcentrum in rekening gebracht en deze rekening is voldaan.

Op 20 december 2022 heeft het college ingestemd met een planwijziging voor winkelcentrum Brusselse Poort. In het winkelcentrum wordt een derde supermarkt toegestaan aan de zijde van de Artsenijstraat. Bij deze planwijziging is op de locatie van (onder andere) de 1.079 m2 door de gemeente te leveren grond ook een parkeerterrein (dus maaiveldparkeren) geprojecteerd in plaats van een parkeergarage. Op die locatie worden door de eigenaar voornoemd op maaiveldniveau alle additioneel benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. In het collegebesluit over de derde supermarkt is echter het besispunt achterwege gebleven, dat levering van de gemeentegrond ten gunste van parkeren op maaiveld (ipv de parkeergarage) bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de 3^{de} supermarkt, kan plaatsvinden.

Het gebied rond winkelcentrum Brusselse Poort is in ontwikkeling. De eigenaar van het winkelcentrum heeft geen bezwaar tegen het opnemen van een meerwaarde-/bijbetalingsclausule in de akte van levering, voor het geval de locatie in de toekomst toch bebouwd wordt.



Deze meerwaarde-/bijbetalingsclausule zal als volgt luiden: *“Bij een toekomstige gebruikswijziging van het thans door de gemeente te leveren perceel, kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie K nummers gedeeltelijk 3720 en gedeeltelijk 4572 groot circa 1079 vierkante-meter, welke gebruikswijziging afwijkt van het voorziene gebruik in artikel 4E van de Anterieure overeenkomst Brusselse Poort 2013 als gebouwde parkeervoorziening voor 604 parkeerplaatsen c.q. de uitgangspunten in het oorspronkelijke taxatierapport (waarbij het taxatierapport doorslaggevend is), is door koper een bijbetaling aan de gemeente verschuldigd. De hoogte van deze bijbetaling zal bestaan uit het verschil tussen (a) de marktconforme waarde van vorenbedoeld perceel, op het moment van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning bouwen voor de op het perceel te realiseren opstal, door een erkende taxateur door middel van taxatie vast te stellen met inachtneming van alsdan geldend en op de gemeentelijke website gepubliceerd gemeentelijk grondprijzenbeleid en (b) de thans betaalde koopsom ad € 164.000,- exclusief BTW. Het verschil tussen (a) en (b), te verhogen met eventueel alsdan verschuldigde BTW, wordt binnen 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning bouwen, op een door de gemeente aan te geven rekeningnummer overgemaakt door koper of zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel. Deze bepaling wordt als kettingsbeding opgenomen in de akte van levering op straffe van een boete groot € 250.000,- bij niet-nakoming.”*

2. Context

Collegebesluit 17 december 2013 anterieure overeenkomst winkelcentrum Brusselse Poort.

Collegebesluit 20 december 2022 Uitbreiding Brusselse Poort met 3e supermarkt.

Er is bij deze grondverkoop sprake van een levering als onderdeel van een (door de raad) vastgestelde grondexploitatie. Binnen deze kaders werd een anterieure overeenkomst gesloten.

3. Gewenste situatie

In verband met de planwijziging waar het college op 20 december 2022 mee heeft ingestemd, is het voorstel om binnen 4 weken na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de 3e supermarkt en inritvergunning de grond te leveren, om zo dicht mogelijk bij artikel 4F uit de anterieure overeenkomst aan te sluiten. Omdat het beslispunt achterwege is gebleven dat levering van de gemeentegrond bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning bouwen voor de supermarkt en inritvergunning ten behoeve van het maaiveldparkeren (ipv parkeergarage) kan plaatsvinden, is voorliggend aanvullend collegebesluit noodzakelijk.

De eigenaar van winkelcentrum Brusselse Poort wenst de grond zo spoedig mogelijk geleverd te krijgen, omdat zij vanaf september 2024 een parkeerterrein op maaiveld willen aanleggen om aan de



vereiste parkeerbehoefte voor de supermarkt te voldoen. Conform de omgevingsvergunning voor de derde supermarkt, dienen 81 parkeerplaatsen beschikbaar te komen, welke deels op het te leveren terrein worden gerealiseerd. Een inritvergunning ten behoeve van dit parkeerterrein zal samen met de omgevingsvergunning voor de 3^e supermarkt verleend worden.

De grondprijs bedraagt in totaal € 164.000,- en is (nog steeds) gebaseerd op een 4 laagse parkeergarage prijspeil 2013. Vooruitlopend op de koop en levering heeft de eigenaar van het winkelcentrum ook de verlegging van de Artsenijstraat betaald waardoor het driehoekig perceel, waarop het parkeerterrein wordt gerealiseerd, kon ontstaan:



2: Knipsel uit overdrachtstekening met te leveren perceel grond aan de Artsenijstraat



1: Knipsel uit luchtfoto 2023 met in rood de voormalige ligging van de Artsenijstraat

Ondanks het feit dat de anterieure overeenkomst in 2013 gesloten is, zal voorafgaand aan de levering van de gemeentegrond een “Didam-publicatie” plaatsvinden over de één op één verkoop van het driehoekig gemeentelijk perceel, dat onderdeel zal gaan uitmaken van een groter parkeerterrein. Die levering geschiedt onder de voorwaarde dat tegen de voorgenoemde levering geen (succesvolle) klacht en procedure wordt ingediend.

Gezien de uitspraak van het Hof Den Haag ECLI:NL:GHDHA:2023:278, Gerechtshof Den Haag, 200.301.837/01(rechtspraak.nl) over de verkoop van grond ten behoeve van parkeren aan de eigenaar van het aangrenzende winkelcentrum ten behoeve van de make-over van dat



winkelcentrum kan de eigenaar van de Brusselse Poort aangemerkt worden als enige serieuze gegadigde gezien de bestaande eigendomsverhoudingen.

In de uitspraak van het gerechtshof Den Bosch van 13 februari 2024 (publicatiedatum: 14 maart 2024) [Gerechtshof 's-Hertogenbosch 13 februari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:436](#), is aangegeven dat de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid heeft als het gaat om gebiedsontwikkeling, de gemeente in het kader van de gegeven beleidsvrijheid en de daarbij te stellen doeleinden grondposities kan en mag inzetten om haar beleidsdoelen te realiseren, en bij de objectieve, toetsbare en redelijke criteria rekening mag worden gehouden met de beleidsmatige wensen van de gemeente om in het kader van een integrale gebiedsontwikkeling zoals bijvoorbeeld de revitalisering van een winkelcentrum, een optimale parkeeroplossing te doen realiseren.

Tot slot kan ook uit [Rechtbank Amsterdam 7 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2170](#), worden afgeleid dat de gemeente in 2013 niet het gelijkheidsbeginsel heeft geschonden, dat er geen aanwijzingen zijn dat de gemeente op onjuiste gronden met de eigenaar van de Brusselse Poort in zee is gegaan en dat ondanks de openbaarheid van de (plan)procedures geen andere gegadigden bekend waren, dat de eigenaar van de Brusselse Poort erop mag vertrouwen dat de grondverkoop zoals geregeld in de anterieure overeenkomst wordt uitgevoerd, dat de eigenaar van de Brusselse Poort in het revitaliseringsproject geïnvesteerd heeft, en dat nu ook nog eens de levering – zekerheidshalve – wordt gepubliceerd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

De verlegging van de Artsenijstraat heeft reeds plaatsgevonden.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.



8. Financiën

Op basis van de in 2013 met Delta Lloyd gesloten anterieure overeenkomst inzake de revitalisering Brusselse Poort is de grondwaarde voor het onderhavige perceel (1.079 m²) op basis van taxatie bepaald op € 164.000,- kosten koper. Daarenboven is in deze overeenkomst bepaald dat de eigenaar in het kader van deze grondtransactie als prestatie de kosten voor haar rekening neemt voor de verlegging van de Artsenijstraat ter grootte van € 297.000. Het werk is uitgevoerd en dit bedrag is inmiddels volledig door de eigenaar betaald. De grondopbrengst komt ten gunste van de op 18 februari 2014 vastgestelde grondexploitatie Winkelcentrum Brusselsepoort.

In de akte van levering wordt een bijbetalingsclausule opgenomen die in werking treedt bij toekomstige bebouwing.

9. Aanbestedingen

De opdrachtverlening voor het verleggen van de Artsenijstraat heeft met toepassing van gemeentelijk aanbestedingsbeleid plaatsgevonden. Het werk is inmiddels uitgevoerd.

10. Participatie tot heden

Niet van toepassing.

11. Voorstel

1. Levering van 1079 vierkante meter gemeentegrond ten behoeve van parkeren op maaiveld (i.p.v. de parkeergarage), kan plaatsvinden bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de 3^{de} supermarkt;
2. Een meerwaardeclausule bij eventuele toekomstige bebouwing van deze grond (anders dan met een parkeergarage) dient in de akte van levering opgenomen te worden.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na instemming van het college zal de bekendmaking in het kader van arrest Didam op de gemeentelijke website plaatsvinden. Na ommekomst van de reactietermijn van 20 dagen én het ontbreken dan bezwaren en/of procedures zal de akte van levering passeren.