

# **WIJZIGINGSOVEREENKOMST**

## **INZAKE**

### **DE TRANSFORMATIE VAN HET ENCI-GEBIED TE MAASTRICHT**



**Maastricht, 16 februari 2023**

**Deze wijzigingsovereenkomst inzake de transformatie van het ENCI-gebied te Maastricht is aangegaan tussen:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Provincie Limburg**, waarvan de zetel is gevestigd aan de Limburglaan 10 te (6229 GA) Maastricht, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gedeputeerde mevrouw C.W.J.M. Roefs, handelend ter uitvoering van een besluit van GS d.d. 31 januari 2023 met besluitvormingsnummer: BV-00027661 en als gevolmachtigde van de Commissaris van de Koning, hierna te noemen "**Provincie**";
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Maastricht**, gevestigd te Maastricht, Mosae Forum 10, 6211 DW (postadres: Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht), handelend ter uitvoering van het Collegebesluit d.d. 31 januari 2023 met nummer 2023.00490, hierbij krachtens de Mandaatregeling Gemeente Maastricht 2010 en de Mandaatlijst Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd in november 2021, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.H Bastiaens, wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid, hierna te noemen "**Gemeente**";
3. a. de besloten vennootschap **Limburg Real Estate B.V.**, gevestigd aan de Luchthavenweg 31 te (5657 EA) Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17208656, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer A. Kros, hierna te noemen: "**LRE BV**";
3. b. de besloten vennootschap **LRE Lage Kanaaldijk 115 B.V.**, gevestigd aan de Luchthavenweg 31 te (5657 EA) Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 86142747, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A. Kros;
4. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland**, gevestigd aan het Stationsplein 1 te (3818 LE) Amersfoort, hierbij krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Landsdeelmanager Zuid & West Nederland, de heer N.F. Altena, hierna te noemen "**Natuurmonumenten**";
5. de stichting **Sint Pietersberg Adembenemend**, gevestigd aan de Jekerweg 36 te (6212 GC) Maastricht, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer W.F.J.H.T. Gerardu, hierna te noemen "**SPA**";
6. de stichting **Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied**, gevestigd aan de Lage Kanaaldijk 115 te (6212 NA) Maastricht, hierbij krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer F.Th.H.A. Coenen en de heer J.P.C.H. Wijsen, hierna te noemen: "**SOME**";

De partijen onder 1 tot en met 6 bij deze Wijzigingsovereenkomst zullen hierna gezamenlijk worden aangeduid als "**Partijen**" en afzonderlijk als "**Partij**", waarbij geldt dat Partijen 3a en 3b als één Partij moeten worden aangemerkt en hierna veel gezamenlijk worden aangeduid al "**LRE**".

**IN OVERWEGING NEMENDE DAT:**

- a. het Plan van Transformatie in 2009 is opgesteld in het kader van de ontgrondingsvergunning die op 10 maart 2009 door Gedeputeerde Staten is verleend aan de besloten vennootschap ENCI B.V (hierna: de "**Ontgrondingsvergunning**"); de raad van de Gemeente en PS van de Provincie op 16 respectievelijk 18 december 2009 met het Plan van Transformatie hebben ingestemd; ook Natuurmonumenten en SPA hebben ingestemd met het Plan van Transformatie; ENCI het Plan van Transformatie op 18 december 2009 ter goedkeuring bij GS heeft ingediend en dat daarin het plan voor de gefaseerde beëindiging van de kalksteenwinning in de ENCI-groeven te Maastricht en de toekomstige ontwikkeling van het gebied is beschreven;

- b. de Provincie, de Gemeente, de naamloze vennootschap ENCI Holding N.V. (hierna tezamen met de besloten vennootschap ENCI B.V. veelal gezamenlijk te noemen: “**ENCI**”), Natuurmonumenten en SPA op 25 februari 2010 de Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie (hierna: de “**Overeenkomst 2010**”) hebben gesloten;
- c. in artikel 3.1 van de Overeenkomst 2010 is voorzien in de oprichting van SOME;
- d. SOME op 15 december 2010 is opgericht en is toegetreden tot de Overeenkomst 2010;
- e. de commerciële kalksteenwinning in de ENCI-groeve 1 juli 2018 is beëindigd;
- f. de Groeve overeenkomstig het Plan van Transformatie en het (gewijzigde) Eindafwerkingsplan van 16 oktober 2019 (2019/77824) is opgeleverd;
- g. de Groeve gefaseerd is overgedragen aan Natuurmonumenten, die sindsdien het beheer en het onderhoud voor haar rekening neemt;
- h. delen van de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, door ENCI in erfpacht zijn uitgegeven aan SOME, waarna de bloot eigendom door ENCI is overgedragen aan Natuurmonumenten;
- i. diverse – al dan niet in de Overeenkomst 2010 – voorziene projecten en ontwikkelingen in de Groeve, op de Overgangszone, op het Bedrijventerrein alsmede infrastructurele voorzieningen van en naar de Groeve zijn gerealiseerd conform het Plan van Transformatie;
- j. ENCI de cementproductie op het Bedrijventerrein in 2020 heeft beëindigd;
- k. SOME de afgelopen jaren diverse plannen heeft uitgewerkt voor de realisatie van het Plan van Transformatie op de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, en op de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve;
- l. de onzekerheid ten gevolge van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) inzake stikstof in relatie tot Natura 2000-gebieden, alsmede de financiële situatie bij SOME en het alternatief plan van Natuurmonumenten voor de toekomst van de Groeve en de ontwikkeling van Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, hebben geleid tot overleg over een actualisatie van het Plan van Transformatie en de Overeenkomst 2010;
- m. de Rijksbouwmeester in opdracht van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap een cultuurhistorisch onderzoek heeft laten uitvoeren naar de mogelijkheden om delen van het Bedrijventerrein van ENCI te behouden als industrieel erfgoed; als resultaat hiervan heeft bureau Crimson Historians & Urbanists in januari 2022 het rapport “Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht” opgeleverd (hierna: “**Cultuurhistorisch onderzoek**”);
- n. de Rijksbouwmeester op basis van het Cultuurhistorisch onderzoek de staatssecretaris van Cultuur en Media heeft geadviseerd om voor de Groeve en het Bedrijventerrein, waaronder Oven 8, een procedure tot aanwijzing als Rijksmonument te starten conform de Erfgoedwet,

maar thans nog niet bekend is of dat advies van de Rijksbouwmeester zal worden opgevolgd en daadwerkelijk een aanwijzingsprocedure in gang zal worden gezet;

- o. in afwachting van een besluit van de staatssecretaris om de aanwijzingsprocedure te starten op verzoek van de Provincie en Gemeente nog niet is gestart met de sloop van Oven 8 en nog niet is aangevangen met de aanleg van de Centrale Allee;
- p. ENCI, de Provincie, de Gemeente, Natuurmonumenten en SPA in 2021 een actualisatie van het Plan van Transformatie (hierna: "**PvT Actualisatie 2021**") hebben opgesteld en vastgesteld;
- q. ENCI het Bedrijventerrein op 23 maart 2022 heeft verkocht en op 13 mei 2022 in eigendom heeft geleverd aan LRE Lage Kanaaldijk 115 B.V., en ENCI de verplichtingen uit hoofde van het Plan van Transformatie en de Overeenkomst 2010 heeft overgedragen aan LRE BV, en LRE deze verplichtingen heeft aanvaard;  
Partijen en ENCI door ondertekening van de instemmingsverklaring (**bijlage 7**) per heden instemmen met de overdracht van de rechten en verplichtingen conform artikel 14.3 van de Overeenkomst 2010 aan LRE;
- r. partijen thans ter uitvoering van de PvT Actualisatie 2021 de Overeenkomst 2010 willen wijzigen en de door hen bereikte overeenstemming daarover in deze Wijzigingsovereenkomst wensen neer te leggen;  
deze Wijzigingsovereenkomst (inclusief bijlagen) strekt tot vervanging – en (dus) in de plaats treedt – van alle eerdere afspraken tussen Partijen, waaronder de Overeenkomst 2010 en het Plan van Transformatie;
- s. partijen daartoe de structuur van de Overeenkomst 2010 zo veel als mogelijk hebben willen handhaven, waarbij de onderdelen die niet langer relevant zijn of reeds zijn uitgevoerd, zijn geschrapt, en de nieuwe of gewijzigde afspraken zijn toegevoegd;
- t. PS op 16 december 2021, de gemeenteraad van Maastricht op 21 december 2021, de directie van Natuurmonumenten op 4 oktober 2021, de directie van LRE BV en LRE Kanaaldijk 115 BV uiterlijk per heden, het bestuur van SPA uiterlijk per heden en het bestuur van SOME uiterlijk per heden hebben ingestemd met de PvT Actualisatie 2021;
- u. de gemeenteraad van Maastricht op 21 december 2021 een motie heeft aangenomen inhoudende dat de volgende tekst over de in te stellen stuurgroep en het moment van ontbinden wordt opgenomen in deze considerans:  
*"De nieuwe samenwerkingsvorm (stuurgroep) wordt in stand gehouden zolang het transformatieproces nog niet is afgerond. Behalve het nakomen van verplichtingen is het van belang dat de deelactiviteiten in het gebied een integraliteit ontwikkelen die tot een meerwaarde leidt voor stad en regio. De stuurgroep heeft als verantwoordelijkheid het bewaken van de transformatie en vormt ook op de langere termijn het platform waarin de samenwerking van betrokken partijen wordt vormgegeven. E.e.a. met de nadrukkelijke bedoeling bij de ontwikkelingen in het gebied tot de in het plan van transformatie beschreven meerwaarde te komen. Partijen besluiten in de gezamenlijkheid van de stuurgroep wanneer de ontwikkelingen in het gebied voldoende eigen momentum hebben en de stuurgroep kan worden opgeheven, e.e.a. in overeenstemming met hetgeen daarover m.b.t. de eindigheid van de stichting SOME in de overeenkomst is vastgelegd";*  
deze motie in deze Wijzigingsovereenkomst verder is uitgewerkt in de artikelen 11, 12, 13.7

en 13.8;

- v. de gemeenteraad van Maastricht op 27 september 2022 een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening heeft genomen voor het Bedrijventerrein;
- w. in de PvT Actualisatie 2021 ten aanzien van de toekomstige invulling van het Bedrijventerrein is bepaald dat vooralsnog wordt vastgehouden aan hetgeen is bepaald in het Plan van Transformatie;  
Partijen zich realiseren dat een volgende actualisatie van de invulling van het Bedrijventerrein noodzakelijk is, gelet op de gewijzigde regelgeving en rechtspraak met betrekking tot stikstof, (de resultaten van) het Cultuurhistorisch Onderzoek en de gestaakte cementproductie op het Bedrijventerrein;
- x. in opdracht van LRE een Ambitiedocument en Masterplan wordt opgesteld door Mecanoo/RDVA;  
Partijen hiervoor hun inbreng en actieve medewerking verlenen;  
het Ambitiedocument zal dienen als aanvulling op de PvT Actualisatie 2021 voor wat betreft het Bedrijventerrein;  
Partijen ook privaatrechtelijk zullen moeten instemmen met deze aanvulling als wijziging van het toekomstbeeld van het Bedrijventerrein;  
het Ambitiedocument en een mogelijke nadere uitwerking in een Masterplan dienen als basis voor de publiekrechtelijke verankering in de vorm van een nieuw bestemmingsplan of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

## KOMEN PARTIJEN ALS VOLGT OVEREEN:

### 1. Definities

1.1	Bedrijventerrein	het als zodanig als "Bedrijventerrein" op <b>bijlage 1</b> indicatief weergegeven gebied;
1.2	Bouwrijp	de toestand waarin een terrein is of wordt gebracht, zodanig dat daarop gebouwd kan worden, daaronder onder meer begrepen: bodemsanering (indien daartoe een wettelijke plicht bestaat), terreinophoging dan wel afgraving tot het niveau van het aan te leggen openbaar gebied en de te uit te geven percelen, de aanleg van riolering en nutsaansluitingen, de aanleg van bouwwegen in openbaar gebied, sloop van te verwijderen opstallen en bovengrondse en ondergrondse obstakels, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing en inrichting en aangesloten is op de openbare weg;
1.3	BREEAM	door de Dutch Green Building Council vastgestelde methode voor duurzaamheids certificering (Building Research Establishment Environment Assessment Method);
1.4	College van B&W	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
1.5	Commerciële winning	het verkrijgen van kalksteen, löss/leem en oligoceen zand uit de Groeve met het oogmerk daarmee economisch voordeel te behalen;
1.6	D'n Observant	het als zodanig in het Plan van Transformatie en op <b>bijlage 1</b> indicatief weergegeven gebied, tevens onderdeel van de Groeve;
1.7	Eindafwerkingsplan	het definitieve plan van de eindtoestand van de Groeve, als bedoeld in voorschrift 5 van de Ontgrondingsvergunning, inclusief de wijzigingen daarvan uit 2017 en 2019;
1.8	[Vervallen]	
1.9	Groeve	het als zodanig in het Plan van Transformatie en op <b>bijlage 1</b> indicatief weergegeven gebied;
1.10	GS	Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg;
1.11	Kadegebied	het als zodanig op <b>bijlage 1</b> indicatief weergegeven gebied, tevens onderdeel van het Bedrijventerrein;
1.12	Oehoevallei	het als zodanig op <b>bijlage 1</b> indicatief weergegeven gebied, tevens onderdeel van de Groeve;
1.13	Ontgrondingsvergunning	de bij besluit van 10 maart 2009 door GS aan ENCI verleende Ontgrondingsvergunning;
1.14	Oven 8	de oven die ten tijde van het sluiten van Overeenkomst 2010 in gebruik was voor het branden van kalksteen, gelegen op het westelijk deel van het Bedrijventerrein, inclusief de bijbehorende schoorsteen en installaties voor de klinkerproductie, een en ander conform tekening ( <b>bijlage 2</b> );
1.15	Overeenkomst 2010	de Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie met bijlagen, gesloten op 25 februari 2010 ( <b>bijlage 3</b> );
1.16	Overgangszone	het als zodanig in het Plan van Transformatie en op <b>bijlage 1</b> indicatief weergegeven gebied, bestaande uit de

		Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, de Overgangszone voor zover niet behorend tot de Groeve en de Overgangszone Bedrijventerrein;
1.16a	Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve	het op <b>bijlage 1</b> met "Overgangszone 38+ zone" indicatief weergegeven gebied;
1.16b	Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve	het op <b>bijlage 1</b> met "Overgangszone 50+; SOME" indicatief weergegeven gebied;
1.16c	Overgangszone Bedrijventerrein	het op <b>bijlage 1</b> met "Overgangszone bedrijventerrein: LRE" indicatief weergegeven gebied;
1.17	Plan van Transformatie	het door ENCI op grond van voorschrift 1.2 van de Ontgrondingsvergunning op 18 december 2009 bij GS ingediende "Plan van Transformatie" ( <b>bijlage 4</b> ), met inbegrip van de daarvan deel uitmakende en daarbij behorende bijlagen, waarover GS na een openbare voorbereidingsprocedure heeft besloten;
1.18	[Vervallen]	
1.19	PS	Provinciale Staten van de Provincie Limburg;
1.20	Projectgebied	alle terreinen indicatief aangegeven op <b>bijlage 1</b> indicatief weergegeven gebied;
1.21	PvT Actualisatie 2021	de door Partijen in 2021 opgestelde actualisatie en wijziging van het Plan van Transformatie ( <b>bijlage 5</b> ), met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bijlagen: (1.) Plan van Transformatie (2.) de Overeenkomst 2010 (3.) Analyse PvT en Overeenkomst 2010-2021 (4.) Te toetsen punten geactualiseerd Plan van Transformatie 2021 (5.) Samenvatting Plan DOEN! (6.) Toelichting waterspeelplek (7.) Ontwerpvisie
1.22	SOME	de Stichting als bedoeld onder 6 van Partijen en als bedoeld in artikel 3 van deze Wijzigingsovereenkomst;
1.23	Plan DOEN!	het door Natuurmonumenten opgestelde alternatieve plan op hoofdlijnen voor de invulling van de Groeve, aangehecht als bijlage 5 bij de PvT Actualisatie 2021.

## **2. Doelstellingen van deze Wijzigingsovereenkomst**

- 2.1. De algemene doelstelling van Partijen met de onderhavige Wijzigingsovereenkomst is dat het ENCI-gebied verder kan transformeren tot een uniek en verrassend gebied dat een toegevoegde waarde levert voor de regio.  
Partijen vinden het van belang dat sprake is en blijft van een samenhangende ontwikkeling, gericht op een geleidelijke overgang van “intensief” (vanaf het Bedrijventerrein) naar “extensief” (richting Groeve) gebruik van de gronden.  
Partijen beogen voorts om gezamenlijk te komen tot een veilige, beheerbare en betaalbare uitwerking van de nog uit te voeren onderdelen van de transformatie, zodanig dat die daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.  
Om deze doelstelling te borgen, wensen Partijen gezamenlijk toezicht te blijven houden op de uitvoering van de PvT Actualisatie 2021 – met inbegrip van de daarin gehandhaafde, nog uit te voeren onderdelen uit het Plan van Transformatie – tot het moment waarop Partijen hebben vastgesteld dat de nog bestaande en thans nieuw te maken afspraken genoegzaam zijn afgerond, verankerd en/of uitgewerkt.  
Ter uitvoering van het voorgaande verklaren Partijen voorts het volgende:
- 2.2. Partijen zullen zich volledig inzetten om tijdig en integraal uitvoering te geven aan de PvT Actualisatie 2021.
- 2.3. Partijen stemmen, voor zover dat nog niet eerder is gebeurd, door middel van ondertekening van deze Wijzigingsovereenkomst onvoorwaardelijk in met de PvT Actualisatie 2021. LRE aanvaardt in dat verband tevens de rechten en verplichtingen van ENCI die uit de PvT Actualisatie 2021 voortvloeien. Voor wat betreft deze rechten en verplichtingen van ENCI moet derhalve in plaats van “ENCI” thans “LRE” worden gelezen.
- 2.4. De Provincie en de Gemeente spannen zich voor zover aan de orde in om binnen redelijke grenzen tijdig te besluiten over alle vanwege hen te verlenen vergunningen, beschikkingen, besluiten, toestemmingen, ontheffingen en andere vormen van publiekrechtelijke medewerking benodigd voor de uitvoering van de PvT Actualisatie 2021, een en ander met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving en het bepaalde in artikel 13.1.
- 2.5. Indien een Partij haar verplichtingen op grond van deze Wijzigingsovereenkomst niet volledig kan nakomen doordat de daarvoor vereiste publiekrechtelijke medewerking niet of niet tijdig is verkregen, treden Partijen in overleg. In dit overleg passen Partijen deze Wijzigingsovereenkomst zoveel aan als nodig is om deze te kunnen uitvoeren binnen de grenzen van de verkregen of te verkrijgen publiekrechtelijke medewerking.  
De artikelen 13.1 en 13.5 zijn hierbij van toepassing. De andere Partijen zullen de Provincie en de Gemeente niet aansprakelijk kunnen stellen indien de Provincie en/of Gemeente vanwege het uitoefenen van hun publiekrechtelijke rol en taken, niet, niet tijdig of niet volledig aan hun verplichtingen zoals opgenomen in deze Wijzigingsovereenkomst kunnen voldoen. Indien het bestemmingsplan/omgevingsplan dan wel de omgevingsvergunning niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd respectievelijk niet wordt verleend, kan de Gemeente hier nimmer door de andere Partijen aansprakelijk voor worden gesteld.  
Het voorgaande geldt niet indien de Provincie en/of de Gemeente onrechtmatig handelt.
- 2.6. Met het oog op de realisatie van de diverse onderdelen van de PvT Actualisatie 2021 zullen de betreffende initiatiefnemers voor wat betreft hun eigen ontwikkelmogelijkheden zelf voor eigen rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp van een



bestemmingsplan (of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, wijzigingsbesluit van het omgevingsplan) c.q. een ontwerp van een ruimtelijk besluit laten opstellen inclusief de daartoe noodzakelijke onderzoeken, en dit ter toetsing voorleggen aan de Gemeente. De Gemeente zal vervolgens een nieuw bestemmingsplan of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet: wijzigingsbesluit van het omgevingsplan, in procedure brengen en/of aanvragen voor omgevingsvergunning(en) in behandeling nemen. De initiatiefnemer is tevens verantwoordelijk voor het voorbereiden en aanvragen van omgevingsvergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke.

- 2.7. De Partij die volgens de PvT Actualisatie 2021 en/of deze Wijzigingsovereenkomst verantwoordelijk is voor een in de PvT Actualisatie 2021 beschreven ontwikkeling, vraagt tijdig alle voor de uitvoering van de PvT Actualisatie 2021 benodigde ontvangelijke vergunningen aan.
- 2.8. De Gemeente, de Provincie en Natuurmonumenten ondersteunen het transformatieproces door het voeren van consistent beleid en zullen zich voor zover mogelijk – wat betreft de Gemeente en de Provincie met behoud van hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheden – inspannen voor het verkrijgen van eigen of externe subsidies voor de uitvoering van de PvT Actualisatie 2021.
- 2.9. De Partijen die het aangaat zullen met de Gemeente de afspraken vervat in deze Wijzigingsovereenkomst over het in exploitatie brengen van gronden zo nodig uitwerken en aanvullen in een nadere anterieure overeenkomst als bedoeld in art 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, art. 13.13 Omgevingswet), opdat de gemeenteraad van Maastricht conform het bepaalde in art. 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen (of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, gelet op het bepaalde in artikel 13.13 lid 3 Omgevingswet niet meer verplicht is om kosten via het omgevingsplan te verhalen).

### **3. SOME**

- 3.1. Partijen komen overeen en zullen het ertoe leiden dat SOME in goed overleg tussen Partijen zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 4 weken na ondertekening van deze Wijzigingsovereenkomst een ontbindingsbesluit neemt en aansluitend zo spoedig mogelijk zal worden vereffend.
- 3.2. De Provincie, de Gemeente en LRE schelden de aan SOME verstrekte leningen en de daarover verschuldigde rente kwijt per datum ondertekening van deze Wijzigingsovereenkomst.
- 3.3. SOME zal in overleg met Partijen een vereffenaar aanwijzen die een finale afrekening opstelt, waarin alle eigendommen, verplichtingen en de liquidatiekosten meegenomen worden. SOME zal hiertoe een stappenplan opstellen en een overzicht van lopende verplichtingen aan Partijen doen toekomen. Onderdelen hiervan zijn onder meer de resterende financieringsbehoefte, het resterende (subsidie)budget voor het bestemmingsplan en de opstallen van Chalet D'n Observant.
- 3.4. Het SOME-bestuur heeft inzake voornoemd Chalet een taxatie laten opstellen. Partijen zijn overeengekomen dat het Chalet D'n Obsevant door SOME aan Natuurmonumenten zal

worden verkocht tegen de, nog te actualiseren, taxatiewaarde op datum overdracht. De voorwaarden van deze verkoop zullen door SOME en Natuurmonumenten nader worden uitgewerkt, waarbij afstemming zal plaatsvinden met de huidige exploitant, die een aanbouw aan het chalet heeft gerealiseerd.

De resterende onderdelen van de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, alsmede de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, worden overgedragen conform artikel 8 van deze Wijzigingsovereenkomst.

- 3.5. De vereffenaar van SOME heeft onder meer de taak om alle kosten en baten in beeld te brengen en een voorstel aan Partijen te doen voor de afrekening. De verwachte financieringsbehoefte voor de resterende periode moet daarin worden meegenomen. De eigendommen, het openstaande budget van het bestemmingsplan en de verwachte financieringsbehoefte voor de resterende periode moeten met elkaar verrekend worden om te bepalen hoe de financiële afrekening zal plaatsvinden.
- 3.6. SOME zal na vereffening haar administratie met betrekking tot de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, overdragen aan Natuurmonumenten; de administratie met betrekking tot de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, draagt SOME over aan de Gemeente.  
SOME zal haar archief voor het overige in goed overleg overdragen aan de Gemeente. SOME en de Gemeente zullen daarover nadere afspraken maken, waarover de Gemeente de overige Partijen zal informeren.  
Eventuele kosten die bij de in dit lid bedoelde overdrachten aan de orde zijn, worden meegenomen in de vereffening.
- 3.7. De kosten van ontbinding en vereffening worden gedragen door SOME. Eventuele kosten/baten van de eindafrekening worden verdeeld over de Gemeente, de Provincie en LRE, elk voor 1/3e deel.

#### **4. Beëindiging van de ontgroning en de productie van klinker, sloop/overdracht Oven 8**

- 4.1. ENCI heeft de Commerciële Winning op 1 juli 2018 gestaakt en de eindafwerking overeenkomstig het Eindafwerkingsplan op 1 juli 2019 voltooid.
- 4.2. ENCI heeft de het gebruik van de op het Bedrijventerrein aanwezige Oven 8 uiterlijk 30 juni 2019 definitief gestaakt en onklaar gemaakt voor gebruik als verbrandingsoven.
- 4.3. In afwachting van een besluit van de staatssecretaris om voor (delen van) het Bedrijventerrein en de Overgangszone Bedrijventerrein (inclusief Oven 8) een aanwijzingsprocedure als Rijksmonument te starten, is op verzoek van de Provincie en Gemeente nog niet door ENCI gestart met de sloop van Oven 8 en is nog niet aangevangen met de aanleg van de Centrale Allee. Indien en zodra onherroepelijk komt vast te staan dat Oven 8 (of delen daarvan) niet als monument in de zin van de Erfgoedwet (of Omgevingswet) wordt (worden) aangewezen, zal LRE zo spoedig mogelijk Oven 8 (of de betreffende delen daarvan) slopen.

## 5. Afwerking en inrichting Groeve

- 5.1. ENCI heeft de eindafwerking van de Groeve voor eigen rekening gerealiseerd en in 2019 volledig opgeleverd overeenkomstig de Ontgrondingsvergunning, het Plan van Transformatie en het Eindafwerkingsplan.

## 6. Overdracht van de Groeve

- 6.1. Aan de overeenkomst tussen de Provincie en Natuurmonumenten van 8 februari 1995 is volledig uitvoering gegeven.
- 6.2. ENCI heeft de Groeve gefaseerd en volledig in eigendom overgedragen aan de Provincie, waarna de Provincie de Groeve in eigendom heeft overgedragen aan Natuurmonumenten.

## 7. Exploitatie en beheer van de Groeve

- 7.1. Natuurmonumenten voert voor eigen rekening het beheer (inclusief onderhoud) uit over de Groeve, zulks met inachtneming van het hierna in de leden 2 en 3 bepaalde.
- 7.2. De delen van de Groeve die in **bijlage 1** met “opengesteld” zijn aangeduid, worden en blijven door Natuurmonumenten gratis en vrij toegankelijk voor het publiek opengesteld. De delen van de Groeve die in **bijlage 1** met “beperkt opengesteld” c.q. de zgn. diepe groeve worden door Natuurmonumenten zodanig opengesteld dat het publiek tegen vergoeding de wandelroutes in dit gebied kan bezoeken, met uitzondering van de inwoners van Maastricht, die deze delen kostenloos kunnen bezoeken.  
De delen van de Groeve die in **bijlage 1** met “onder begeleiding” zijn aangeduid, worden door Natuurmonumenten zodanig opengesteld voor publiek dat deze delen slechts onder begeleiding van door Natuurmonumenten aangewezen en gekwalificeerde gidsen kan bezoeken.  
De delen van de Groeve die in **bijlage 1** met “gesloten” zijn aangeduid, worden door Natuurmonumenten niet voor publiek – in welke vorm dan ook – opengesteld.
- 7.3. Natuurmonumenten zal in de Groeve de functies handhaven of realiseren conform de geactualiseerde zonering zoals weergegeven op **bijlage 1**. Voorts zal Natuurmonumenten de op pagina 21 van de PvT Actualisatie 2021 onder 1 (Begeleide (thema-)excursies in de diepe groeve) en 2 (Gebiedsbijdrage met bijzondere bepalingen) realiseren overeenkomstig de planning die op pagina 22 van de PvT Actualisatie 2021 is opgenomen.  
Natuurmonumenten zal in dit verband met de Gemeente nadere afspraken maken die jaarlijks zullen worden geëvalueerd en zo nodig in overleg met Partijen worden herzien.

## 8. De Overgangszone

- 8.1. ENCI heeft de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, vanaf 2014 in delen Bouwrijp opgeleverd, inclusief een halfverhard pad voor langzaam verkeer en

bestemmingsverkeer, straatverlichting, een houten hekwerk bij de rand van de Groeve.

- 8.2. ENCI heeft het – als onderdeel van de verplichting om Bouwrijp op te leveren – ontbrekende gedeelte van de afzetting tussen de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, en de Overgangszone Bedrijventerrein niet gerealiseerd.  
Partijen komen overeen dat de Gemeente dan wel haar rechtsopvolger als beoogd eigenaar van de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, deze realisatieverplichting overneemt.  
LRE zal de hiermee gemoede kosten aan de Gemeente dan wel haar rechtsopvolger voldoen.  
LRE zal daartoe binnen 3 maanden na ondertekening van deze Wijzigingsovereenkomst een drietal offerten opvragen bij marktpartijen.  
De door LRE te betalen kostenvergoeding zal gelijk zijn aan het laagst geoffreerde bedrag.  
Bij het opvragen van offerten en bij de realisatie van de afzetting moet worden aangesloten bij de kwaliteit en kenmerken van de reeds aangebrachte hekwerken rondom het Bedrijventerrein en de publiekrechtelijke eisen (o.a. de relevante omgevingsvergunning).  
Indien de Gemeente of haar rechtsopvolger niet binnen 10 jaren na ondertekening van deze Wijzigingsovereenkomst, of zoveel eerder als deze Partijen overeenkomen, het ontbrekende gedeelte van de afzetting realiseert, dan zal deze de van LRE verkregen vergoeding binnen één maand na het verstrijken van voormelde termijn van 10 jaren, respectievelijk de overeengekomen datum, aan LRE retourneren.  
Partijen en hun eventuele rechtsopvolgers zijn alsdan niet langer verplicht om het ontbrekende gedeelte van de afzetting te realiseren.
- 8.3. ENCI heeft de gronden in de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, in erfpacht uitgegeven aan SOME.  
Op een deel van deze gronden zijn door SOME onder meer Chalet d'n Observant en Bistro Hoffmanni gerealiseerd.  
De erfpacht heeft een looptijd van 50 jaar.  
Natuurmonumenten is na de overdracht van de eigendom van de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, eigenaar geworden met de verplichting om de reeds gevestigde erfpachtrechten te handhaven.  
SOME doet uiterlijk binnen 12 weken na ondertekening van deze Wijzigingsovereenkomst om niet afstand van voornoemde erfpachtrechten en Natuurmonumenten stemt daarmee in.  
Natuurmonumenten en SOME verlenen volmacht aan de notaris om de doorhaling van de erfpachtrechten te effectueren.  
De kosten van doorhaling komen voor rekening van Natuurmonumenten.  
Natuurmonumenten zal lopende huurovereenkomsten gestand doen.
- 8.4. Natuurmonumenten zal de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, vervolgens zelf tot ontwikkeling brengen om financiële middelen te genereren die een structurele bijdrage leveren aan het beheer van de Groeve.  
Uitgangspunt is een geleidelijke ontwikkeling overeenkomstig het Plan Doen!, met inachtneming van de (hierna in artikel 9.4 woordelijk aangehaalde) zonering bedoeld in artikel 9.1 van de Overeenkomst 2010, alsmede een bebouwingspercentage van 7%.  
Voor bebouwing geldt BREEAM met minimaal niveau 'good' als ambitieniveau.  
Wanneer de BREEAM-certificering zich niet ontwikkelt tot een algemeen aanvaarde systematiek, zal Natuurmonumenten in overleg met Partijen kiezen voor een alternatieve systematiek en zich verplichten tot een vergelijkbare inspanning.  
Tevens geldt het in artikel 2.1 bedoelde uitgangspunt van een veilige, beheerbare en

betaalbare uitwerking.

- 8.5. ENCI heeft de gronden in de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, nog niet juridisch in eigendom overgedragen aan SOME voor een koopprijs van EUR 1,00 (één euro) ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van de Overgangszone.
- In verband met de ontbinding van SOME stemmen Partijen er mee in dat, op basis van een te sluiten overeenkomst tussen Gemeente en ENCI, deze gronden, zoals weergegeven op **bijlage 1**, bouwrijp door ENCI aan de Gemeente worden opgeleverd en aan de Gemeente in eigendom zullen worden overgedragen uiterlijk binnen 12 weken na ondertekening van deze Wijzigingsovereenkomst tegen een koopprijs van EUR 1,00 (één euro).
- Natuurmonumenten zal, zolang de Gemeente eigenaar is, doch maximaal voor een periode van vijf jaar (welke periode behoudens opzegging jaarlijks wordt verlengd totdat een voldoende concreet beeld van de ontwikkeling van de betreffende gronden is vastgesteld), voor het onderhoud en het beheer van de verticale wand tussen de beide delen van de Overgangszone zorg dragen.
- De Gemeente zal voor het overige zorg dragen voor beheer en onderhoud van de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve.
- De Gemeente is niet verplicht om nutsvoorzieningen te realiseren.
- De Provincie, de Gemeente en LRE zullen de kosten dragen van het door de Gemeente uit te voeren beheer en onderhoud voor de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, conform de daarover tussen deze Partijen onderling gemaakte afspraken.
- De Gemeente heeft voor de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, tevens een grondexploitatie opgesteld op basis van gemaakte afspraken met LRE en de Provincie.
- Artikel 13.12 is van overeenkomstige toepassing indien de Gemeente grond(en) in de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, wil verkopen aan één of meerdere derden.

8.5.a '*Right of first refusal*' LRE

1. Een jaar nadat de Gemeente de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, in eigendom heeft verworven, zal de Gemeente deze gronden gedurende een dan vast te stellen periode van in beginsel 3 maanden te koop zetten door middel van een openbare selectieprocedure die voldoet aan het zgn. Didam-arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.
2. Elke gegadigde - inclusief eventueel LRE – kan een bieding in dienen die in elk geval voorzien dient te zijn van een concreet plan dat voldoet aan de PvT Actualisatie 2021, het Ambitiedocument en eventueel door Partijen nader overeen te komen wijzigingen en aanvullingen daarvan. De Gemeente wijst gegadigden op voorhand op het hierna bedoelde '*right of first refusal*' van LRE.
3. Indien Partijen - behoudens LRE - vaststellen dat het plan van de gegadigde in overeenstemming is met de PvT Actualisatie 2021, het Ambitiedocument en eventueel door Partijen nader overeen te komen wijzigingen en aanvullingen daarvan, zal de Gemeente met de gegadigde in overleg treden over de voorwaarden waaronder de betreffende gronden aan de gegadigde worden verkocht.
4. De in lid 1 bedoelde verkoop dient in elk geval te geschieden:
  - (i.) tegen minimaal marktconforme condities;
  - (ii.) met inachtneming van het grond- en vastgoedbeleid van de Gemeente;
  - (iii.) onder de gebruikelijke voorwaarden bij gronduitgifte door de Gemeente, waarbij in elk geval een terugleverplicht voor de gegadigde geldt indien deze het plan niet tijdig

realiseert;

(iv.) onder de voorwaarde dat de noodzakelijke waarborgen (door middel van een kettingbeding/kwalitatieve verplichting) zijn getroffen voor de juiste uitvoering en naleving van deze Wijzigingsovereenkomst, de PvT Actualisatie 2021, het Ambitiedocument en eventueel door Partijen nader overeen te komen wijzigingen en aanvullingen daarvan;

(v.) onder het voorbehoud van een besluit van het college van burgemeester en wethouders, en, voor zover publiekrechtelijk vereist, tevens onder het voorbehoud van besluitvorming van de gemeenteraad.

5. Tevens wordt de koopovereenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat LRE niet binnen de in lid 6 genoemde termijn van 4 gebruik maakt van het hierna in lid 6 bedoelde '*right of first refusal*' van LRE.
  6. Indien en zodra de Gemeente en de gegadigde tot overeenstemming zijn gekomen over de voorwaarden waaronder de gronden aan de gegadigde zouden kunnen worden verkocht, deelt de Gemeente dat per omgaande schriftelijk mede aan LRE. Een kopie van deze mededeling stuurt de Gemeente aan de overige Partijen. LRE heeft na de datum van verzending van deze mededeling gedurende maximaal 4 weken een '*right of first refusal*'. Dit betekent dat LRE het recht heeft om de betreffende overeenstemming te '*matchen*' door aan de Gemeente mede de te delen dat LRE tegen dezelfde voorwaarden de gronden wil aankopen. In zodanig geval zal op basis van de betreffende voorwaarden tussen de Gemeente en LRE binnen vier weken nadien een koopovereenkomst tot stand dienen te komen. De Gemeente bericht de gegadigde uiterlijk binnen de genoemde termijn van 4 + 4 weken of LRE gebruik heeft gemaakt van haar '*right of first refusal*'.
  7. Indien binnen de in lid 1 genoemde periode van (in beginsel) 3 maanden geen gegadigde heeft ingeschreven, zal de Gemeente vervolgens tot 5 jaar na inwerkingtreding van deze Wijzigingsovereenkomst de gronden in de verkoop zetten conform het beginsel: wie het eerst komt, die het eerst maalt. De leden 2 tot en met 6 zijn van overeenkomstige toepassing.
  8. Na afloop van termijn van 5 jaar na inwerkingtreding van deze Wijzigingsovereenkomst komt het '*right of first refusal*' van LRE te vervallen en heeft de Gemeente de vrijheid om de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, al dan niet via een openbare selectieprocedure te koop aan te bieden aan derden en/of één van Partijen. Het bepaalde in de leden 2 tot en met 4 is van overeenkomstige toepassing.
  9. Indien op grond van het in dit artikel bepaalde een koopovereenkomst tot stand komt, worden Partijen geacht de in artikel 13.11 voorgeschreven voorafgaande schriftelijke toestemming te hebben verleend.
- 8.6. Vooruitlopend op de realisatie van een definitieve toegangsweg naar de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, via de Centrale Allee of een andere alternatieve ontsluiting, zal LRE zorg dragen voor een blijvend vrij beschikbare toegang (zonder verplichtingen) tot de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve, vanaf het moment van levering aan de Gemeente.
- 8.6.a "*Grenscorrecties*"
1. Partijen komen overeen dat binnen het Projectgebied enkele kleinere perceelsgedeelten door de hierna in lid 2 genoemde Partijen in eigendom moeten worden overgedragen om de feitelijke situatie en de juridische situatie met elkaar in overeenstemming te brengen en/of de bereikbaarheid te verzekeren.

2. Ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 geldt het volgende:
  - a. Het op **bijlage 8** globaal weergegeven en met de kleur groen gearceerde terrein, een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sint Pieter, sectie B, nummer 4608, ter grootte van circa 227 m2 wordt voor EUR 1,- door LRE Lage Kanaaldijk 115 B.V. verkocht en in eigendom overgedragen aan de Gemeente.
  - b. Het op **bijlage 8** globaal weergegeven en met de kleur blauw gearceerde terrein, een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sint Pieter, sectie B, nummer 4587, ter grootte van circa 135 m2 wordt voor EUR 1,- door Natuurmonumenten verkocht en in eigendom overgedragen aan LRE Lage Kanaaldijk 115 B.V.
  - c. Het op **bijlage 8** globaal weergegeven en met de kleur geel gearceerde terrein (het zgn. Point Sublime), een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Sint Pieter, sectie B, nummer 4534, ter grootte van circa 510 m2 wordt door Natuurmonumenten voor EUR 1,- verkocht en in eigendom overgedragen aan de Gemeente.
3. De in lid 2 bedoelde eigendomsoverdrachten vinden plaats uiterlijk binnen 12 weken na ondertekening van deze Wijzigingsovereenkomst.  
Partijen geven na ondertekening gezamenlijk opdracht tot inmeting van de gronden.  
De kosten van de overdracht zijn voor rekening van de verkrijgende Partij.

8.7. Door de Gemeente zal worden onderzocht hoe en door welke initiatiefnemer de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, in eigendom kan worden verworven en tot ontwikkeling kan worden gebracht in lijn met de PVT Actualisatie 2021. Voor deze ontwikkeling geldt de (hierna in artikel 9.4 woordelijk aangehaalde) zonering bedoeld in artikel 9.1 van de Overeenkomst 2010 en opgenomen op pagina 23 van het Plan van Transformatie alsmede een bebouwingspercentage van maximaal 50%. Voor bebouwing geldt BREEAM minimaal niveau 'good' als ambitieniveau. Wanneer de BREEAM-certificering zich niet ontwikkelt tot een algemeen aanvaarde systematiek, zal in overleg met partijen gekozen mogen worden voor een alternatieve systematiek en zich verplichten tot een vergelijkbare inspanning. Het deel van de Centrale Allee dat (of, in voorkomend geval, alternatieve ontsluiting als bedoeld in artikel 10.1 die) is geprojecteerd in de Overgangszone, zal door de initiatiefnemer moeten worden gerealiseerd in aansluiting op de door LRE te realiseren Centrale Allee (resp. alternatieve ontsluiting). Indien de Gemeente de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, aan een initiatiefnemer (c.q. een derde) wenst te verkopen en in eigendom over te dragen, zal zij deze verplichtingen bij wijze van kwalitatieve verplichting en/of kettingbedingen aan die initiatiefnemer moeten opleggen. De initiatiefnemer zal zelf verantwoordelijk zijn voor het verkrijgen van planologische toestemming en voor de inrichting van eventuele openbare ruimte overeenkomstig de gemeentelijke eisen. Voorts zal de Gemeente van de initiatiefnemer bedingen dat deze de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de onderhavige Wijzigingsovereenkomst zal nakomen. LRE, Gemeente en Provincie hebben onderling afspraken gemaakt over de verdeling van de opbrengsten bij verkoop.

## 9. Bedrijventerrein

- 9.1. Gelet op de gewijzigde regelgeving en rechtspraak met betrekking tot stikstof, (de resultaten van) het Cultuurhistorisch onderzoek en de gestaakte cementproductie op het Bedrijventerrein, is een actualisatie van de invulling van het Bedrijventerrein wenselijk.
- 9.2. Partijen erkennen en komen overeen dat LRE de invulling van het Bedrijventerrein (ook) ná het sluiten van deze Wijzigingsovereenkomst zal kunnen actualiseren, met dien verstande dat indachtig de afspraken uit het Plan van Transformatie in beginsel geen verzwaarde belasting voor het milieu wordt beoogd ten opzichte van hetgeen milieurechtelijk (c.q. wat betreft de te veroorzaken gevolgen voor het milieu) mogelijk was nadat Oven 8 werd gesloten.
- 9.3. LRE zal ten aanzien van de door haar beoogde actualisatie (van de invulling) van het Bedrijventerrein in de Stuurgroep afstemming zoeken met de andere Partijen. In opdracht van LRE wordt er een Ambitiedocument en een mogelijke nadere uitwerking in een Masterplan opgesteld door Mecanoo en RDVA. Partijen leveren hiervoor hun inbreng en actieve medewerking.  
Het Ambitiedocument zal dienen als aanvulling op de PvT Actualisatie 2021 voor wat betreft het Bedrijventerrein.  
Met inachtneming van artikel 13.3 legt LRE deze aanvulling ter instemming voor aan de overige Partijen.  
De Gemeente en de Provincie behouden zich ter zake een voorbehoud van goedkeuring door de Raad respectievelijk PS voor.  
Het Ambitiedocument en een mogelijke nadere uitwerking in een Masterplan dienen als basis voor de publiekrechtelijke verankering in de vorm van een ruimtelijk besluit zoals een nieuw bestemmingsplan of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, een (wijzigingsbesluit van het) omgevingsplan en/of omgevingsvergunning(en) voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- 9.4. Zolang Partijen geen nieuwe afspraken hebben gemaakt over de actualisatie van de invulling van het Bedrijventerrein, dienen de in de artikel 9.1 tot en met 9.9 van de Overeenkomst 2010 opgenomen – nog niet gerealiseerde of uitgewerkte – verplichtingen voor ENCI ten aanzien van het Bedrijventerrein door LRE te worden nagekomen, tenzij daar in de PvT Actualisatie 2021 van is afgeweken.  
In laatstgenoemd geval wordt tot het moment van voornoemde actualisatie van het Bedrijventerrein gehandeld overeenkomstig de PvT Actualisatie 2021.  
Voor de goede orde zijn de artikelen 9.1 tot en met 9.9 hierna woordelijk opgenomen:

*“9.1 ENCI draagt uiterlijk in 2011 zorg voor het opstellen van een Inrichtingsplan voor het Bedrijventerrein, conform de zonering die in het Plan van Transformatie is opgenomen en de stedenbouwkundige uitwerking met beeldkwaliteitsplan genoemd in artikel 8.7.*

*9.2 ENCI verhuurt delen van het terrein en/of gebouwen aan nieuwe bedrijven, onder de randvoorwaarden die in de bijlagen 3 en 4 bij het Plan van Transformatie hiervoor zijn opgenomen. Nieuwe acquisities worden per omgaande aan het acquisitieoverleg als bedoeld in artikel 9.4, en, zolang dat overleg nog niet is ingesteld, aan de Gemeente*



kenbaar gemaakt.

9.3 Bij een negatieve score op één of meer van de criteria uit de tabel in bijlage 4, zal ENCI het bedrijf weigeren. Bij een positieve score zal ENCI in overleg met de Gemeente en de Stichting, volgens de werkwijze op bijlage 9.4, beslissen over de toelating voordat de juridische procedures worden gestart om vergunningen te verkrijgen. Wanneer in het overleg geen overeenstemming wordt bereikt, zullen ENCI, de Gemeente en de Stichting het vestigingsvoorstel voorleggen aan een door partijen in te stellen, onafhankelijke commissie. Deze commissie geeft een bindend advies.

9.4 ENCI en de Gemeente stellen een gezamenlijk acquisitieoverleg in en zullen NV Industriebank LIOF hierbij betrekken. In dit overleg worden de randvoorwaarden uit bijlagen 3 en 4 van het Plan van Transformatie gehanteerd.

9.5 Het Bedrijventerrein is, tot de sluiting van de Oven 8, uiterlijk 30 juni 2019, niet openbaar toegankelijk. Nadat Oven 8 buiten gebruik is gesteld, zal ENCI de openstelling en de beveiliging van het Bedrijventerrein in overleg met partijen opnieuw organiseren, zodanig dat de toegankelijkheid van de Groeve en de Overgangszone via de Centrale Allee is gewaarborgd.

9.6 Alle kosten verbonden aan de ontwikkeling en de realisatie van het Bedrijventerrein en de inrichting daarvan zijn voor rekening van ENCI.

9.7 De Provincie en de Gemeente zullen waar mogelijk meewerken aan het verkrijgen van subsidies voor de opwaardering van het Kadegebied en voor de herinrichting en revitalisering van het Bedrijventerrein.

9.8 ENCI zal vergaande duurzaamheidseisen verbinden aan het gebied en de bouw van bouwwerken op het Bedrijventerrein volgens de BREEAM-certificering, zodanig dat de bouwwerken zullen behoren tot de 50% beste BREEAM-gecertificeerde, telkens volgens de op dat moment geldende versie van BREEAM.

9.9 Wanneer de BREEAM-certificering zich niet ontwikkelt tot een algemeen aanvaarde systematiek, zal ENCI in overleg met partijen kiezen voor een alternatieve systematiek en zich verplichten tot een vergelijkbare inspanning als in artikel 9.8."

## 10. Ontsluiting

- 10.1. ENCI heeft langs de heuvel D'n Observant een nieuwe weg met silexverharding en een voet- en fietspad aangelegd die eindigt bij de visvijver en Chalet D'n Observant (hierna: de "**zuidelijke toegangsweg**", thans in eigendom bij LRE). Voorts is op de gronden van Natuurmonumenten een tijdelijke parkeerplaats aangelegd. Natuurmonumenten neemt het onderhoud en het beheer van de zuidelijke toegangsweg, het parkeerterrein en de zich daarop bevindende technische installaties ten behoeve van de parkeerheffing voor haar rekening. Natuurmonumenten en de Gemeente zullen ter zake nadere afspraken maken zodra de Gemeente de zuidelijke toegangsweg mede gebruikt als (tijdelijke) toegangsweg tot de Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve. Indien door LRE via de Centrale Allee of via een andere route over het Bedrijventerrein een

volwaardige alternatieve ontsluiting (ten behoeve van gebruikers, bezoekers, leveranciers en voor beheer en onderhoud) wordt gerealiseerd en opengesteld richting Groeve (inclusief Overgangszone, voor zover behorend tot de Groeve) en de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, treden Partijen in overleg over de mogelijkheid om de zuidelijke toegangsweg daarheen te verplaatsen en te laten vervallen, dan wel te handhaven.

- 10.2. Natuurmonumenten, de gemeente Maastricht en LRE maken nadere afspraken over het gebruik, beheer en onderhoud van alle in gebruik zijnde en eventueel nog te realiseren ondergrondse en bovengrondse infrastructuur die loopt vanaf de Groeve, vanaf en via de Overgangszone en via de gronden van LRE naar het openbaar gebied (Maasboulevard) en de Maas.
- 10.3. Het gerealiseerde tijdelijke parkeerterrein krijgt een definitieve status.  
Natuurmonumenten zal onderzoeken of herinrichting en uitbreiding van de parkeerplaatsen in de nabije omgeving mogelijk is.  
Natuurmonumenten zal zorg dragen voor (een aanvraag voor de benodigde vergunning voor) eventuele aanpassingen van de parkeergelegenheid.
- 10.4. LRE zal in geval van sloop van Oven 8 na deze sloop voor eigen rekening zo snel mogelijk een aantrekkelijke, voor het publiek toegankelijke Centrale Allee aanleggen tot aan het deel van de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve.  
Indien Oven 8 gehandhaafd blijft, zal de Centrale Allee ter plaatse onder of om Oven 8 worden gerealiseerd.  
Het deel van de Centrale Allee dat (of alternatieve ontsluiting die) wordt gerealiseerd op de Overgangszone, voor zover niet behorend tot de Groeve, wordt conform het bepaalde in artikel 8.7 aangelegd voor eigen rekening door de ontwikkelaar van dat deel van de Overgangszone.
- 10.5. De ontsluiting van de Groeve via de noordelijke zijde is gerealiseerd door middel van de trapverbinding.
- 10.6. Natuurmonumenten zal zich in overleg met de andere Partijen inspannen om alternatieve mobiliteitsoplossingen te onderzoeken en realiseren teneinde de verkeers- en parkeerdruk te beperken.  
Indien sprake is van een toenemende autonome vraag naar openbaar vervoerverbindingen en verbindingen via de Maas zullen de Gemeente en/of Provincie onderzoeken op welke wijze de (openbaar) vervoerverbindingen kunnen worden gerealiseerd.  
De resultaten van dat onderzoek worden met Partijen gedeeld.  
Indien de toenemende vraag ontstaat als gevolg van een initiatief, dient de betreffende initiatiefnemer dit voor eigen rekening en risico te onderzoeken als onderdeel uitmakende van het betreffende initiatief.

## **11. Voortgangsbewaking, overlegstructuur en besluitvorming**

- 11.1. Partijen streven ernaar de uitvoering van de verplichtingen voortvloeiende uit deze Wijzigingsovereenkomst zoveel mogelijk te laten plaatsvinden in overeenstemming met de PvT Actualisatie 2021 en bijbehorende planning.

- 11.2. Partijen verschaffen elkaar tijdig en volledig de informatie die zij in verband met de uitvoering van de verplichtingen uit deze Wijzigingsovereenkomst nodig hebben.
- 11.3. Teneinde gezamenlijk toezicht te kunnen blijven uitoefenen op de uitvoering van de PvT Actualisatie 2021 verplichten Partijen zich gedurende de looptijd van deze Wijzigingsovereenkomst de overlegstructuur en de verantwoordingsplicht zoals beschreven op pagina's 37, 38 en 39 bovenaan van de PvT Actualisatie 2021, die verder zijn uitgewerkt in **bijlage 6**, na te komen.
- 11.4. Daar waar in deze Wijzigingsovereenkomst staat dat Partijen dienen in te stemmen, partijen (schriftelijke) toestemming dienen te geven, partijen dienen vast te stellen of partijen overeen zullen komen, is de besluitvormingsprocedure zoals opgenomen in artikel 3 kopje 'besluitvorming' van de Samenwerkingsafspraken (**bijlage 6**) van toepassing.

## **12. Financiering**

- 12.1. LRE zal de kosten die de Gemeente maakt ter uitvoering van haar secretarisfunctie binnen het Stuurgroepoverleg, zoals omschreven op pagina 39 van het PvT Actualisatie 2021, gedurende een periode van de eerste 5 jaar na inwerkingtreding van deze Wijzigingsovereenkomst betalen ter grootte van EUR 9.760,- (te vermeerderen met btw) jaarlijks te betalen vanaf de datum van ondertekening van deze Wijzigingsovereenkomst (ervan uitgaande van dat de secretarisfunctie circa 80 uur per jaar kost). Indien deze Wijzigingsovereenkomst doorloopt overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.10, zullen Partijen nadere afspraken maken inzake de secretarisfunctie en de financiële bijdrage.
- 12.2. Partijen dragen voor het overige elk hun eigen kosten bij de totstandkoming en de uitvoering van deze Wijzigingsovereenkomst, tenzij in deze Wijzigingsovereenkomst anders is bepaald. Daarbij geldt dat (voor het overige c.q. in aanvulling op het bepaalde in deze Wijzigingsovereenkomst) op (één van) Partijen slechts een financiële bijdrageplicht rust, indien en voor zover daarover vooraf schriftelijke afspraken zijn gemaakt en daarmee (dus) vooraf is ingestemd, onverminderd het bepaalde in artikel 2.9.

## **13. Overige bepalingen**

### *- Publiekrechtelijke positie*

- 13.1. Het in de onderhavige Wijzigingsovereenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente en de Provincie onverlet. Publiekrechtelijk handelen dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door deze Partijen, zal geen tekortkoming van de Gemeente of de Provincie ten aanzien van de naleving van de onderhavige Wijzigingsovereenkomst kunnen opleveren. De overige Partijen kunnen de Gemeente en/of Provincie in dat kader nimmer aansprakelijk stellen wegens niet nakoming van deze Wijzigingsovereenkomst, tenzij de Gemeente en/of Provincie onrechtmatig handelt. Het bepaalde in de vorige alinea is eveneens van toepassing, in geval de bestuursrechter of de burgerlijke rechter besluiten van het College van B&W, de Raad van de Gemeente, GS of PS genomen in verband met de totstandkoming van met de onderhavige Wijzigingsovereenkomst beoogde projecten, schorst of vernietigt. Ingeval derden bezwaren

mochten inbrengen tegen dergelijke besluiten of daartegen beroep mochten instellen, dan wel daartegen rechtsmaatregelen mochten aanwenden, zal de Gemeente, respectievelijk de Provincie de overige Partijen van de gang van zaken op de hoogte houden. Partijen verbinden zich om in de hierboven genoemde gevallen overleg te plegen omtrent maatregelen, die kunnen strekken tot beperking van de daaruit voortvloeiende vertraging en/of schade.

- *Contractsoverneming*

- 13.2. Het is Partijen niet toegestaan uit deze Wijzigingsovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen geheel of gedeeltelijk aan derde(n) over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon tenzij in deze Wijzigingsovereenkomst anders is bepaald. Partijen zijn met in achtneming van redelijkheid en billijkheid bevoegd deze toestemming te onthouden of aan deze toestemming (financiële) voorwaarden te verbinden. Daaronder is in elk geval begrepen de voorwaarde dat een overnemende Partij te goeder naam en faam bekend staat en voldoende waarborgen biedt voor een juiste, volledige en tijdige nakoming van deze Wijzigingsovereenkomst.

- *Wijzigingen*

- 13.3. Deze Wijzigingsovereenkomst kan slechts schriftelijk worden gewijzigd of aangevuld met instemming van alle Partijen.

- *Volledige overeenkomst*

- 13.4. Deze Wijzigingsovereenkomst, met inbegrip van de bijlagen, omvat de gehele overeenkomst en alle afspraken tussen de Partijen aangaande de transformatie van het Projectgebied. Deze Wijzigingsovereenkomst treedt in de plaats van alle eerdere afspraken tussen Partijen dienaangaande, met inbegrip van de Overeenkomst 2010, tenzij in deze Wijzigingsovereenkomst anders is bepaald. De bijlagen bij deze Wijzigingsovereenkomst vormen daarvan een integraal onderdeel. Ingeval van strijdigheid tussen het bepaalde in een bijlage en de Wijzigingsovereenkomst prevaleert de Wijzigingsovereenkomst.

- *Onvoorziene omstandigheden*

- 13.5. Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Wijzigingsovereenkomst niet mag worden verwacht. Zij zullen bezien voor wiens rekening de onvoorziene omstandigheden behoren te komen en zullen zo nodig deze Wijzigingsovereenkomst daaraan aanpassen.

- *Toetreding contractspartijen*

- 13.6. Toetreding van nieuwe partijen tot de bij de Wijzigingsovereenkomst aangegane samenwerking is, voor zover niet al in deze Wijzigingsovereenkomst geregeld, slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van Partijen. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

- *Inwerkingtreding en duur Wijzigingsovereenkomst:*

- 13.7. Deze Wijzigingsovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door alle deelnemende Partijen.
- 13.8. Deze Wijzigingsovereenkomst wordt vooralsnog aangegaan voor maximaal 5 (vijf) jaar na ondertekening. Partijen kunnen deze Wijzigingsovereenkomst tussentijds gezamenlijk beëindigen door opzegging door alle Partijen.
- 13.9. Uiterlijk 6 (maanden) vóór het einde van de in lid 8 genoemde duur, of zoveel eerder als alle ontwikkelingsmogelijkheden van het gehele Bedrijventerrein publiekrechtelijk zijn verankerd, in de vorm van een ruimtelijk besluit zoals een nieuw bestemmingsplan of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, een (wijzigings)besluit van het (omgevings)plan en/of omgevingsvergunning(en) voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt door de projectgroep een evaluatie van de samenwerking vastgesteld ter besluitvorming in de Stuurgroep.  
Deze omvat een beknopte analyse van de voortgang van de transformatie van het ENCI-gebied, waarbij onder meer wordt beoordeeld of de verplichtingen in bijlage 4 PvT Actualisatie 2021 met de status "Niet afgerond" zijn vervuld c.q. afgerond, dan wel adequaat publiekrechtelijk zijn verankerd, dan wel niet meer van toepassing zijn.  
Vervolgens wordt deze evaluatie aan Stuurgroep voorgelegd.  
Indien de Stuurgroep formeel vaststelt dat de ontwikkelingsmogelijkheden adequaat publiekrechtelijk zijn geregeld en de andere verplichtingen zijn nagekomen dan wel notarieel zijn vastgelegd komt de Wijzigingsovereenkomst tot een einde. Zo nodig maken Partijen die het aangaat nadere afspraken over de duurzame vastlegging van uit te voeren beheermaatregelen.
- 13.10. Zolang de verplichtingen in bijlage 4 PvT Actualisatie 2021 met de status "Niet afgerond" nog niet geheel zijn afgerond, dan wel nog niet adequaat publiekrechtelijk zijn verankerd, blijft deze Wijzigingsovereenkomst na de in lid 8 genoemde termijn van 5 (vijf) jaar steeds van rechtswege met 1 (één) jaar doorlopen, tenzij Partijen vaststellen dat de (resterende) verplichtingen niet meer van toepassing zijn.  
Het bepaalde in lid 9 is dan van overeenkomstige toepassing.

- *Verbod tot verkoop*

- 13.11. Het is Partijen verboden (delen van) het Projectgebied aan derden te verkopen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partijen en zonder de noodzakelijke waarborgen te treffen voor de uitvoering van deze Wijzigingsovereenkomst, tenzij in deze Wijzigingsovereenkomst anders is bepaald.  
Dit verbod geldt niet voor het Bedrijventerrein en de Overgangszone Bedrijventerrein.
- 13.12. LRE zal bij de eventuele juridische en/of economische eigendomsoverdracht van gronden/gebouwen ten behoeve van de andere Partijen waarborgen dat de juiste uitvoering van de PvT Actualisatie 2021 (inclusief de daarin vervatte duurzaamheidseisen) en eventueel door Partijen nader overeen te komen wijzigingen en/of aanvullingen zeker wordt gesteld, onder meer via een door LRE aan haar contractspartij op te leggen kettingbeding/kwalitatieve verplichting. LRE informeert de andere Partijen schriftelijk zodra er een concreet voornemen tot genoemde eigendomsoverdracht aan een beoogde koper is.

13.13. Gedurende de looptijd van deze Wijzigingsovereenkomst is het Natuurmonumenten niet toegestaan (delen van) de Groeve, voor zover geen deel uitmakend van de Overgangszone, anders dan in deze Wijzigingsovereenkomst al is benoemd of geregeld, te bezwaren, te verpanden, te belasten met een beperkt recht of anderszins onderwerp te maken van zekerheid jegens een derde, tenzij de andere Partijen hiervoor voorafgaand schriftelijk hun toestemming hebben verleend.

- *Zekerheid*

13.14. Als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van LRE jegens de overige Partijen uit hoofde van de contractovername ter zake de Overeenkomst 2010 alsmede ter zake deze Wijzigingsovereenkomst, zal LRE uiterlijk op de datum van ondertekening van deze Wijzigingsovereenkomst een genoegzame concerngarantie stellen ten behoeve van de overige Partijen.

- *Geschillen*

13.15. Alle geschillen die voortvloeien uit deze Wijzigingsovereenkomst worden in eerste aanleg voorgelegd aan de Rechtbank in Maastricht. Partijen zullen altijd eerst trachten in onderling overleg het desbetreffende geschil in der minne op te lossen, zo nodig via mediation. Als een dergelijk overleg onverhoopt niet tot overeenstemming leidt en dat schriftelijk door de ene Partij aan de andere is bevestigd, dan is sprake van een geschil als bedoeld in dit artikel.

Het voorgaande laat onverlet de mogelijkheid van Partijen om zich in geval van een spoedeisende kwestie te wenden tot de voorzieningenrechter van de Rechtbank in Maastricht.

- *Ongeldigheid*

13.16. Indien een bepaling van deze Wijzigingsovereenkomst in enige mate als nietig, vernietigbaar, ongeldig, onwettig of anderszins als niet-bindend moet worden beschouwd, dan zal die bepaling, voor zover nodig, uit deze Wijzigingsovereenkomst worden verwijderd en worden vervangen door een bepaling die wél bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel als mogelijk benadert.

Het overige deel van de Wijzigingsovereenkomst blijft in een dergelijke situatie ongewijzigd.

13.17. Is het vorige artikel van toepassing op een wezenlijk deel van deze Wijzigingsovereenkomst, dan eindigt deze Wijzigingsovereenkomst en treden Partijen in overleg over het aangaan van een nieuwe overeenkomst.

- *Mededelingen*

13.18. Alle mededelingen, kennisgevingen, goedkeuringen en verzoeken met betrekking tot deze Wijzigingsovereenkomst zullen uitsluitend schriftelijk geschieden. Mededelingen per telefoon of per e-mail hebben geen wijziging of aanvulling van deze Wijzigingsovereenkomst tot gevolg.

- *Woonplaats*

13.19. Partijen kiezen woonplaats als vermeld in de aanhef van deze Wijzigingsovereenkomst.

- *Nederlands recht*

13.20. Op deze Wijzigingsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**ONDERTEKENING:**

Van deze Wijzigingsovereenkomst zijn acht exemplaren volledig geparafeerd en op de pagina hierna ondertekend in Chalet d'n Observant te Maastricht op 16 februari 2023.

**DOOR:**

**Provincie Limburg**

Handtekening:.....  
Naam: Mevrouw C.W.J.M. Roefs  
Functie: Gedeputeerde

**Gemeente Maastricht**

Handtekening:.....  
Naam: De heer F.H. Bastiaens  
Functie: Wethouder

**LRE BV**

Handtekening:.....  
Naam: De heer A. Kros  
Functie: Bestuurder

**LRE Kanaaldijk 115 BV**

Handtekening:.....  
Naam: De heer A. Kros  
Functie: Bestuurder

**Natuurmonumenten**

Handtekening:.....  
Naam: De heer N.F. Altena  
Functie: Landsdeelmanager  
Zuid & West Nederland

**SPA**

Handtekening:.....  
Naam: De heer W.F.J.H.T. Gerardu  
Functie: Voorzitter

**SOME**

Handtekening:.....  
Naam: De heer F.Th.H.A. Coenen  
Functie: Bestuurder

Handtekening:.....  
Naam: De heer J.P.C.H. Wijsen  
Functie: Bestuurder



**BIJLAGEN:**

1. Kaart deelgebieden
2. Tekening scope sloop Oven 8
3. Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie 2010
4. Plan van Transformatie ENCI-gebied
5. Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied 2021
6. Uitwerking afspraken over samenwerking in het kader van de PvT Actualisatie 2021
7. Instemmingsverklaring verzoek tot contractovername
8.
  - a. Correctie percelen
  - b. Correctie percelen LDA-2236