

AFSPRAKEN INZAKE OVERGANGSZONE 50+

ONDERGETEKENDEN:

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Provincie Limburg**, waarvan de zetel is gevestigd aan de Limburglaan 10 te (6229 GA) Maastricht, hierbij 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**";
- II. 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**";
- III. a. **Limburg Real Estate B.V.**, gevestigd Luchthavenweg 31 5657 EA Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17208656, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A. Kros, hierna te noemen "**LRE B.V.**";
b. **LRE Lage Kanaaldijk 115 B.V.**, gevestigd Luchthavenweg 31 5657 EA Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 86142747, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A. Kros;

De partijen onder I tot en met III zullen hierna gezamenlijk worden aangeduid als "**Partijen**" en afzonderlijk als "**Partij**", waarbij geldt dat Partijen III a en III b als een Partij hebben te gelden en veelal gezamenlijk worden aangeduid als "**LRE**".

OVERWEGINGEN:

- a) Conform het Plan van Transformatie 2009 zou de overgangszone 50+ (zoals in **bijlage 1** aangeduid als deelgebied 6 'Overgangszone 50+; SOME') in eigendom worden overgedragen aan SOME.
- b) Partijen, alsmede Natuurmonumenten en SPA hebben (echter) onderhandeld over een actualisatie van dat oorspronkelijke plan. Die onderhandelingen hebben geresulteerd in de afspraken neergelegd in de Wijzigingsovereenkomst inzake de transformatie van het ENCI-gebied te Maastricht (inclusief bijlagen) tussen voornoemde vijf partijen (hierna: "**Wijzigingsovereenkomst**").
- c) Eén van die afspraken houdt in dat SOME zal worden ontbonden en vereffend (zie artikel 3 van de Wijzigingsovereenkomst). Partijen alsmede Natuurmonumenten en SPA stelden naar aanleiding daarvan vast dat het niet langer voor de hand ligt c.q. mogelijk is om de overgangszone 50+ aan SOME over te dragen. Reden waarom voornoemde partijen (tevens) overleg hebben gevoerd over wijziging van de hiervoor onder a) weergegeven oorspronkelijke afspraak.

- d) Bij het voeren van dat overleg werd vastgesteld dat het de voorkeur verdient om de ontwikkeling c.q. invulling van de overgangszone 50+ tijdelijk *on hold* te zetten, omdat de invulling/ontwikkeling van dit deelgebied samenhangt met de invulling/ontwikkeling van het Bedrijventerrein. Afstemming en gezamenlijke besluitvorming over de toekomstige invulling van het bedrijventerrein en de borging daarvan dient nog plaats te vinden.
- e) Met inachtneming van die vaststelling onder d) hebben Partijen, alsmede Natuurmonumenten en SPA overeenstemming bereikt over de beoogde wijziging van de onder a) genoemde oorspronkelijke afspraak. Die wijziging houdt in dat de overgangszone 50+ niet (langer) aan SOME zal worden overgedragen, maar aan de Gemeente. De Gemeente is hiertoe bereid mits de kosten en risico's beperkt zijn en gedeeld worden tussen partijen. LRE en de Provincie zijn op hun beurt bereid om aan die voorwaarde tegemoet te komen, mits (naast de kosten en risico's) ook de eventuele (verkoop) opbrengsten tussen Partijen (te weten de 3 partijen Gemeente, LRE en Provincie) zullen worden verdeeld.
- f) In verband met de ontbinding van SOME zijn de partijen in de Wijzigingsovereenkomst (meer concreet) overeengekomen dat het deel van deze gronden, zoals aangeduid in **Bijlage 1** als deelgebied 6 'Overgangszone 50+; SOME', bouwrijp door ENCI aan de Gemeente wordt opgeleverd en aan de Gemeente in eigendom zal worden overgedragen tegen € 1,-. De Overgangszone 50+ is door ENCI bouwrijp opgeleverd met uitzondering van een hekwerk tussen de zone en bedrijventerrein. Dit is afhankelijk van een toekomstige invulling waarover de partijen in artikel 8.1 van de Wijzigingsovereenkomst nadere afspraken hebben gemaakt. In artikel 8.4 van de Wijzigingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de overdracht van de overgangszone 50+ en de vrije beschikbare toegang tot deze overgangszone. Onder de voorwaarde zoals opgenomen in Wijzigingsovereenkomst artikel 3.2 dat de niet door SOME afgeloste lening van €250.000 per partij zal worden kwijtgescholden.
- g) de gemeenteraad van Maastricht op 27 september 2022 een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening heeft genomen voor het Bedrijventerrein;
- h) in de PvT Actualisatie 2021 ten aanzien van de toekomstige invulling van het Bedrijventerrein is bepaald dat voorsnog wordt vastgehouden aan hetgeen is bepaald in het Plan van Transformatie. Partijen realiseren zich 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;
- i) in opdracht van LRE een Ambitiedocument en Masterplan wordt opgesteld door Mecanoo/RDVA. Partijen alsmede Natuurmonumenten en SPA leveren hiervoor hun inbreng en actieve medewerking. Het Ambitiedocument zal dienen als aanvulling op de PvT Actualisatie 2021 voor wat betreft het Bedrijventerrein. Partijen zullen ook privaatrechtelijk 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. De Gemeente gaat op moment van sluiten van overeenkomst uit van verkoop van de 50+ aan een toekomstige initiatiefnemer, die de ontwikkeling zoveel mogelijk in lijn met de PvT Actualisatie 2021, het Ambitiedocument en eventueel door Partijen nader overeen te komen wijzigingen en aanvullingen daarvan. Toetsing van een initiatief aan voornoemde stukken gebeurt conform de samenwerkingsafspraken (zie bijlage 7 van de Wijzigingsovereenkomst). Dit gebeurt onafhankelijk van de publiekrechtelijke toetsing vanuit Provincie en Gemeente als bevoegd gezag. In artikel 8.5 van de Wijzigingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de invulling van de overgangszone 50+.

- j) In deze overeenkomst worden tussen Partijen afspraken gemaakt over de kosten van het beheer en onderhoud en de verdeling van eventuele mogelijke toekomstige opbrengsten inzake de overgangszone 50+ totdat de overgangszone 50+ aan een toekomstige eigenaar wordt overgedragen onder de voorwaarden zoals in deze overeenkomst opgenomen.
- k) Bij overdracht van de overgangszone 50+ door de Gemeente aan een derde partij zal de grondopbrengst, na aftrek van de gemeentelijke kosten, verdeeld worden tussen Partijen ter compensatie van kwijtschelden lening SOME, onder de voorwaarden zoals in deze overeenkomst opgenomen. Hiertoe heeft de Gemeente een grondexploitatie opgesteld.
- l) Het is niet op voorhand aan te geven op welke termijn een overdracht van de overgangszone 50+ gaat plaatsvinden, noch hoe hoog de potentiële opbrengst zou kunnen zijn. Partijen gaan er vooralsnog van uit en zullen zich hiervoor gezamenlijk inspannen dat afronding van de grondexploitatie binnen vijf jaar (ultimo 2027) mogelijk zou moeten zijn. Partijen streven er naar om met de potentiële opbrengst de kwijt te schelden lening aan SOME terug te verdienen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 – Beheer en Onderhoud

1.1 Partijen zullen de kosten van het door de Gemeente uit te voeren beheer en onderhoud aangaande de Overgangszone 50+ (zoals aangegeven op **Bijlage 1**) gezamenlijk, elk voor één derde deel dragen. De Provincie betaalt op het moment van overdracht van de Overgangszone 50+ door ENCI aan de Gemeente een voorschot op de beheerskosten (voor de duur van de eerste 5 jaar) conform de grondexploitatie zoals bijgevoegd in **Bijlage 2**, inhoudende dat de Provincie een voorschotbedrag van € 23.919,- exclusief btw overmaakt naar de Gemeente. LRE betaalt op het moment van overdracht van de Overgangszone 50+ door ENCI aan de Gemeente gedurende 5 jaar jaarlijks een voorschot op de beheerskosten conform de grondexploitatie zoals bijgevoegd in **Bijlage 2**, inhoudende dat LRE (gedurende de eerste vijf jaar) jaarlijks een voorschotbedrag van € 4.783,80- exclusief btw aan de gemeente overmaakt.

1.2 Verrekening van de kosten tussen Partijen zoals overeengekomen in lid 1 van dit artikel vindt plaats op basis van de daadwerkelijk door de Gemeente gemaakte beheers- en onderhoudskosten bij overdracht van de Overgangszone 50+. Hieronder vallen tevens kosten die nu niet zijn voorzien in de grondexploitatie, maar wel direct zijn te relateren aan het beheer en onderhoud en/of verkoop van het terrein zoals bijvoorbeeld milieukundige kosten of kosten inzake nutsvoorzieningen of mogelijke veiligheidsvoorzieningen. Alvorens de Gemeente opdracht verleent voor werkzaamheden die niet zijn voorzien in de grondexploitatie, wordt dit ter accordering aan LRE en de Provincie voorgelegd die binnen 15 werkdagen hun akkoord wel of niet zullen geven en niet op onredelijke gronden zullen onthouden. De Gemeente treedt met LRE en Provincie in overleg indien de daadwerkelijke kosten hoger dreigen uit te vallen dan geraamd, waarbij mogelijke bezuinigingen/ versoberingen worden aangedragen indien mogelijk.

1.3 Deze overeenkomst ziet niet op het onderhoud en beheer van de verticale wand tussen het niveau 38+ en 50+ die voor rekening en risico van Natuurmonumenten is conform artikel 8.5 van de Wijzigingsovereenkomst zolang de Gemeente eigenaar is van de Overgangszone 50+. Bij overdracht van de 50+ door Gemeente aan een toekomstige initiatiefnemer zal het eigendom, beheer en onderhoud van de verticale wand overgedragen worden aan deze partij.

Artikel 2 – Toekomstige grondopbrengsten

2.1 De Gemeente spant zich maximaal in om de 50+ zone te verkopen bij voorkeur binnen een periode van 5 jaar na ondertekening van deze overeenkomst.

2.2. Bij de in lid 1 bedoelde verkoop neemt de gemeente het bepaalde in artikel 8.5a van de Wijzigingsovereenkomst in acht. In welk artikel het volgende woordelijk is bepaald:

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 indienen 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.'*

2.3 Na overdracht door de Gemeente van de Overgangszone 50+ zal de opbrengst uit de verkoop gelijkelijk tussen Partijen te weten de Gemeente, LRE en Provincie (elk voor één derde deel) verdeeld worden, nadat de door de Gemeente daadwerkelijk gemaakte beheers -en onderhoudskosten in mindering zijn gebracht op de opbrengst. De Gemeente brengt bij de eindafrekening de in mindering gebrachte kosten gespecificeerd in beeld, rekening houdende met de reeds betaalde voorschotten zoals bedoeld in artikel 1.1. Indien de eindafrekening leidt tot een positief resultaat ten behoeve van de Provincie dan treden de Gemeente en de Provincie binnen 2 weken na het passeren van de leveringsakte tussen de Gemeente en de toekomstig initiatiefnemer met elkaar in overleg over de bestemming van deze middelen. De door de Gemeente aan LRE en de door de Provincie gekozen bestemming uit te keren bedragen zullen aan laatstgenoemden worden voldaan binnen 3 weken na het passeren van de leveringsakte tussen de Gemeente en de toekomstig initiatiefnemer.

Artikel 3 – Duur van de afspraken

3.1 De afspraken in deze overeenkomst worden overeengekomen voor de duur van 5 jaar vanaf het moment dat de Gemeente eigenaar wordt van de Overgangszone 50+. Indien de beoogde verkoop binnen deze 5 jaar nog niet heeft plaatsgevonden, kunnen Partijen deze overeenkomst, zolang verkoop niet heeft plaatsgevonden, verlengen voor de duur van telkens 1 jaar, met een maximale verlenging van 5 jaar. Op het moment dat een Partij besluit de overeenkomst niet langer te verlengen dan deelt de desbetreffende Partij alsdan niet langer mee in de kosten van beheer en onderhoud en kan tevens geen aanspraak meer maken op de mogelijke opbrengsten bij verkoop van de Overgangszone, niet behorende tot de Groeve. Na afloop van de 5 jaar en de maximale verlengtermijn van 5 jaar, eindigt deze overeenkomst van rechtswege en geldt dat de Gemeente vanaf dat moment de kosten van beheer en onderhoud draagt en een eventuele opbrengst van de verkoop van de Overgangszone, niet behorend tot de Groeve ten gunste van haar komt. 3.2 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op het moment dat de finale afrekening tussen Partijen als gevolg van de gronduitgifte aan een toekomstige initiatiefnemer heeft plaatsgevonden, dan wel op het moment zoals omschreven in artikel 3.1.

Artikel 4 – Relatie Wijzigingsovereenkomst

Deze overeenkomst wordt gelijktijdig getekend met de Wijzigingsovereenkomst en maakt daar een onlosmakelijk onderdeel van uit.

Bijlagen

Bijlage 1: Kaart deelgebieden

Bijlage 2: Raming kosten/uitgaven en opbrengsten ENCI gebiedsontwikkeling Transformatiezone 50+ (voor 5 jaar)

**ALDUS IN VIERVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND IN CHALET D'N OBSERVANT
TE MAASTRICHT OP 16 FEBRUARI 2023**

Provincie Limburg

Gemeente Maastricht

Naam: Mevrouw C.W.J.M. Roefs

Naam: De heer F.H. Bastiaens

Functie: Gedeputeerde

Functie: Wethouder

LRE B.V.

LRE Lage Kanaaldijk 115 B.V.

Naam: De heer A. Kros

Naam: De heer A. Kros

Functie: Bestuurder

Functie: Bestuurder