



## Samenvatting

De gemeente besluit om gezien de onmogelijkheid voor Mosa Meat binnen 2,5 jaar na aanvraag bij Enexis een nieuwe grootverbruikersaansluiting (>3x80 A) te verkrijgen, de intentieovereenkomst tussen de gemeente en Mosa Meat te verlengen van 24 april 2024 tot en met 23 april 2025, zonder dat daarvoor een vergoeding verschuldigd is. In de intentieovereenkomst die tot stand kwam na een openbare procedure, was deze verlengingsmogelijkheid van de initiële fase reeds voorzien. Dit collegebesluit heeft dus uitsluitend betrekking op het afzien van de afgesproken vergoeding door de gemeente, in verband met de overmachtssituatie voor Mosa Meat. In het Addendum zijn de voorwaarden waaronder de gemeente afziet van de vergoeding uitgewerkt.

## Beslispunten

1. Besluiten tot het aangaan van het addendum bij de intentieovereenkomst inzake de verlenging zonder vergoeding en wijzigingen hierin op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan manager Vastgoed.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 17 september 2024:

Conform.



## 1. Aanleiding

In de intentieovereenkomst zijn de uitdagingen benoemd bij de planvorming en realisatie door Mosa Meat, te weten de ligging van Bedrijvenpark Maastricht Zuid in de nabijheid van Natura-2000 gebieden, de stikstofcrisis, energietransitie, klimaatdoelen, hoogwater en archeologische vondsten op de bedrijfskavel. Mosa Meat en de gemeente hebben gelet op deze uitdagingen, in de gesloten intentieovereenkomst een initiële fase van 6 maanden (van 24 oktober 2023 tot en met 23 april 2024) afgesproken om de oplosbaarheid van de uitdagingen verder te onderzoeken, met een aantal verlengingsmogelijkheden voor maximaal 2 x 6 maanden (derhalve van 24 april 2024 tot en met 23 april 2025) waarbij een vergoeding van 50% van de plankosten en -in het vervolgtraject- een optievergoeding in rekening zou worden gebracht.

Onderzoek heeft echter uitgewezen dat in de energievraag van Mosa Meat vooralsnog niet op duurzame wijze voorzien kan worden door inzet van zonnepanelen. Gas is geen optie in verband met stikstofuitstoot en de ligging van de bedrijfskavel in de nabijheid van een Natura 2000 gebied. Generiek is gebleken dat een nieuwe grootverbruikersaansluiting (>3x80 A) voor elektriciteit in Maastricht niet binnen een redelijke termijn, waarbinnen doorgaans een overeenkomsten worden gesloten en de bedrijfsopstal wordt gerealiseerd (tezamen circa 2,5 jaar), kan worden verleend.

In verband met de hiervoor bedoelde overmachtssituatie besluit de gemeente om met Mosa Meat afspraken te maken, welke vastgelegd worden in een addendum, over een verlenging van de intentieovereenkomst tot en met 23 april 2025, zonder dat plankosten of een optievergoeding verschuldigd is.

In de intentieovereenkomst die tot stand kwam na een openbare procedure, was deze verlengingsmogelijkheid reeds voorzien. Er is dus nu geen Didam-bekendmaking aan de orde. De afwijking van de oorspronkelijke artikel 7B en 7C van de intentieovereenkomst maakt wel dat een nieuw collegebesluit noodzakelijk is. In het Addendum worden de voorwaarden waaronder de gemeente afziet van de vergoeding uitgewerkt.

Na afloop van de intentieovereenkomst, dus na 23 april 2025, vindt wel een Didam-publicatie plaats (aangezien dan het exclusieve recht aan Mosa Meat in principe komt te eindigen) waarbij de bedrijfskavel ook aan andere potentieel gegadigden wordt aangeboden onder de voorwaarden dat:

(1) het bedrijf past binnen de oorspronkelijke selectievoorwaarden zoals gepubliceerd in de advertentietekst dd 29 november 2022 [29-11-2022 - Publicatietekst bedrijfskavel 5ha Maastricht](#)



[Zuid. \(maastrichtbeleid.nl\)](https://maastrichtbeleid.nl) en (2) het bedrijf voor de bedrijfsuitoefening niet afhankelijk is van een grootverbruikersaansluiting (>3x80 A).

Wanneer er na 24 april 2025 geen andere gegadigde is die voldoet aan deze voorwaarden en het college van B&W dan op dat moment een nieuw positief besluit neemt over een verlenging van de intentieovereenkomst, wordt de intentieovereenkomst met Mosa Meat nogmaals verlengd voor een tussen partijen nader overeen te komen periode.

## 2. Context

- Raadsbesluit d.d. 4 maart 1997 inzake de vaststelling van de grondexploitatie van het bedrijventerrein Maastricht-Zuid, alsmede de besluitvorming over de inrichting van bedrijfsterreinen;
- Omgevingsvisie (2040);
- Economische Visie (2040);
- Visie Bedrijfsterreinen (2013);
- Collegebesluit d.d. 22 november 2022 “selectiecriteria voor toewijzing van bedrijfskavel van circa 5 ha op bedrijvenpark Maastricht Zuid”;
- Gemeentelijk BIBOB-beleid;
- Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, Grondprijzenbrief, Protocol Optievergoeding;
- Collegebesluit d.d. 12 september 2023 “toewijzing bedrijfskavel van circa 5 ha op bedrijvenpark Maastricht Zuid.

## 3. Gewenste situatie

Ondertekening van het Addendum waarin de afwijking van de oorspronkelijke artikel 7B en 7C van de intentieovereenkomst wordt uitgewerkt, vanwege de geschetste overmachtssituatie.

## 4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

n.v.t.

## 5. Effect op de openbare ruimte

n.v.t.

## 6. Personeel en organisatie

n.v.t.



## **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

n.v.t.

## **8. Financiën**

Alle kosten in verband met de verkoop van deze bouwka­vel worden gedekt vanuit de grondexploitatie Bedrijvenpark Maastricht Zuid die door de gemeenteraad is vastgesteld.

In verband met de overmacht situatie met betrekking tot de grootverbruikersaansluiting zal Mosa Meat tussen de verlengingsperiode 24 april 2024 tot en met 23 april 2025 geen vergoeding betalen. Ingevolge artikel 7C van de intentieovereenkomst is Mosa Meat bij een verlenging van de intentieovereenkomst met 6 maanden eerst 50% van plankosten verschuldigd. Deze plankosten dienen nu dus te worden opgevangen binnen de grondexploitatie en uiteindelijk bij de levering van de bedrijfskavel met de grondprijs verre­kend.

Bij een tweede verlenging van de intentieovereenkomst met 6 maanden zou op grond van artikel 7B van de intentieovereenkomst een optie­vergoeding verschuldigd zijn van 3,8% over de koopsom. Deze worden nu niet verre­kend.

## **9. Aanbestedingen**

n.v.t.

## **10. Participatie tot heden**

n.v.t.

## **11. Voorstel**

- 1 Besluiten tot het aangaan van het addendum bij de intentieovereenkomst inzake de verlenging zonder vergoeding en wijzigingen hierin op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan manager Vastgoed.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Ondertekening van het Addendum namens Mosa Meat en de gemeente.