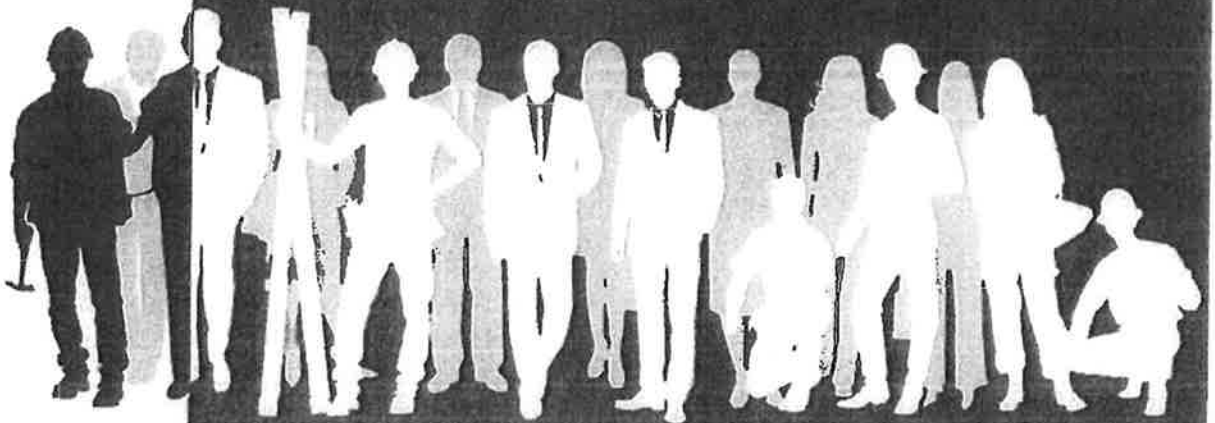


Intentieovereenkomst Palace

Plannummer 83050300



Gemeente Maastricht



Inhoudsopgave:

- Artikel 1 - Definities
- Artikel 2 - Doel intentieovereenkomst
- Artikel 3 - Rol partijen
- Artikel 4 - Organisatie en overleg
- Artikel 5 - Exploitatiegebied (onder voorbehoud)
- Artikel 6 - Vigerend bestemmingsplan en voorlopig programma
- Artikel 7 - Taken 2Rocks
- Artikel 8 - Taken Gemeente
- Artikel 9 - Planning
- Artikel 10 - Looptijd intentieovereenkomst
- Artikel 11 - Kostenvergoeding initiële fase en anterieure overeenkomst
- Artikel 12 - Publiekrechtelijke bevoegdheid
- Artikel 13 - Overdracht rechten en verplichtingen
- Artikel 14 - Inwerkingtreding
- Artikel 15 - Geschillen en bevoegde rechter
- Artikel 16 - Bijlagen



INTENTIEOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

- I GEMEENTE MAASTRICHT, gevestigd te Maastricht aan Mosae Forum 10, postadres Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht, in deze krachtens het mandaatbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Maastricht d.d. juni 2015 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Vastgoed sector Beleid & Ontwikkeling [redacted] handeland ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 15 maart 2016, hierna te noemen: de Gemeente;
- II 2ROCKS DEVELOPMENT B.V., gevestigd te Baarn aan de Torenlaan 15, 3742 CR, in deze krachtens haar statuten/volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder(s) [redacted] en [redacted], hierna te noemen 2Rocks;
- III HOOGHE RAEDT GROEP BV, gevestigd te Baarn aan de Torenlaan 15, 3742 CR, in deze krachtens haar statuten/volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder(s) [redacted] hierna te noemen Hooghe Raedt;

Partijen sub I en II hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen"

OVERWEGENDE DAT:

- In de Maastrichtse wijk Wyck, globaal omsloten door de Wycker Brugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat het exploitatiegebied "Palace-locatie" is gelegen;
- Voor de Palace-locatie in opdracht van de Gemeente door Wiel Arets Architects op basis van het vigerend bestemmingsplan Sint Maartenspoort/Wyck uit 2001 een stedenbouwkundig plan is opgesteld;
- Het stedenbouwkundig plan bestaat uit de realisatie van een hotel, Hotelappartementen, grondgebonden woningen en een parkeergarage;
- 2Rocks via haar zustermaatschappij Hooghe Raedt Asset Management B.V. sinds medio 2007 van derden een optie tot koop heeft verworven op enkele percelen binnen het plangebied, en 2Rocks ten behoeve van de realisatie van het plan eigendommen van de Gemeente binnen het exploitatiegebied wil verwerven;
- Het College van Burgemeester en Wethouders op 24 oktober 2008 de kaders heeft aangegeven waarbinnen de Gemeente met Hooghe Raedt Asset Management BV tot ontwikkeling van de Palace locatie wil overgaan welke kaders door de Gemeente aan Hooghe Raedt



Raedt Asset Management BV zijn bevestigd in de brief van het College van Burgemeester en Wethouders van 21 november 2008;

- Het College van Burgemeester en Wethouders op 15 maart 2016 de overdracht van de planontwikkeling door Hooge Raedt Groep B.V. aan 2Rocks heeft goedgekeurd onder de voorwaarde dat Hooge Raedt Groep B.V. in staat voor de betalingsverplichtingen van 2Rocks uit hoofde van deze overeenkomst, welke voorwaarde wordt vervuld door de hoofdelijke aansprakelijkheid van Hooge Raedt Groep B.V. voor de betaling van de uit artikel 11 van deze overeenkomst voortvloeiende bijdragen gebaseerd op de Plankosten; [REDACTED]
- De Gemeente en 2Rocks daardoor verplicht zijn wederzijdse belangen te respecteren in het proces om te komen tot planontwikkeling en vaststelling van de haalbaarheid van het plan. In de planontwikkeling is de taakverdeling op hoofdlijnen dat de gemeente zorg draagt voor de Grondexploitatie die [REDACTED] het ver [REDACTED] werking, grondverkoop en de aanleg van de openbare ruimte en 2Rocks voor de opstalontwikkeling- en realisatie binnen het Exploitatiegebied. In de haalbaarheidsstudie zijn voor de Gemeente de stedenbouwkundige /ruimtelijke [REDACTED] een voorwaarde, en voor 2Rocks de financiële en markttechnische haalbaarheid van het plan;
- Voor de financiële (on)haalbaarheid van het gehele plan, de ondergrondse parkeergarage in twee lagen waarin naast parkeerplaatsen voor de gebruikers van het Plan Palace tevens de realisatie van 55 openbare parkeerplaatsen ter uitvoering van het raadsbesluit van 8 oktober 2002 voorzien werden, een cruciale component was;
- Het College van Burgemeester en Wethouders én de commissies Stadsbeheer Milieu en Mobiliteit en Stadsontwikkeling respectievelijk op 8 oktober 2013 en 5 november 2013 positief hebben gereageerd op het voorstel Kwaliteitsimpuls Wyck waarin opgenomen is dat de 55 openbare parkeerplaatsen buiten het exploitatiegebied gefaseerd gerealiseerd zullen worden, waardoor de garage één laag diep kan worden met uitsluitend parkeerplaatsen voor de gebruikers van het Plan Palace;
- Daarbij is er in tegenstelling tot 2008, thans sprake van een aantal hotelappartementen die tevens als appartement met hotelservices en gebruik van de hotelfaciliteiten verhuurd worden voor de duur tot 4 weken en derhalve in dat geval als hotelkamers beschouwd moeten worden. Dit betekent dat er een nieuwe toets moet plaatsvinden aan de hand van een haalbaarheidsstudie zoals bedoeld in de Hotelnota;
- De recente ontwikkelingen in het Plan Palace er toe leiden dat partijen het opportuun vinden om het plan verder uit te werken, het exploitatiegebied vast te stellen en de (financiële) haalbaarheid te toetsen;



Partijen ten behoeve van de planontwikkeling een aantal fasen met een oplopend commitment en daaraan gekoppelde planning willen afspreken, die op hoofdlijnen bestaat uit:

Fase I: Vaststelling van het exploitatiegebied en opstellen van een schetsontwerp van de opstallen binnen het exploitatiegebied gevolgd door wederzijdse besluitvorming;

Fase II: het opstellen van een voorlopig ontwerp dat ter goedkeuring aan de welstand wordt voorgelegd en de basis vormt voor een voorlopige gemeentelijke Grondexploitatie welke vervolgens getoetst worden op financiële en markttechnische haalbaarheid gevolgd door wederzijdse besluitvorming;

Fase III: de voorbereiding van de anterieure overeenkomst het opstellen van de definitieve Grondexploitatie en het definitief ontwerp, gevolgd door wederzijdse besluitvorming en ondertekening van de anterieure overeenkomst;

Fase IV: het voorleggen van de getekende anterieure overeenkomst aan het College van B&W tezamen met het ontwerp-bestemmingsplan en het uitwerken van het definitief ontwerp in een bestek;

Fase V: de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen;

- Voorliggende intentieovereenkomst uitsluitend betrekking heeft op Fasen I, II en III;
- Partijen willen met inachtneming van de lange termijn die zij in onderhandeling zijn en met inachtneming van de wederzijdse belangen om te komen tot planrealisatie deze intentieovereenkomst aangaan;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt

Artikel 1 – Definities

In deze overeenkomst wordt, tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, verstaan onder:

- Anterieure overeenkomst:** Overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 e.v. Wet op de ruimtelijke ordening waarin het wettelijk verplicht kostenverhaal en de grondverkoop door de Gemeente Maastricht geregeld worden indien en zodra partijen bij afloop van de intentieovereenkomst ieder voor zich hebben besloten dat het plan haalbaar is.
- Bouwrijp maken:** Bodemsanering (uitsluitend voor zover noodzakelijk om de bodemkwaliteit op het voor omgevingsvergunning gewenste niveau te



krijgen), archeologisch onderzoek, slopen van opstallen en funderingen een en ander voor zover noodzakelijk voor de bouw van de opstallen, verwijderen bestaande verharding, het afkoppelen en waar nodig het omleggen van kabels en leidingen en noodzakelijke bouwkundige voorzieningen.

Exploitatiegebied:

Het (voorlopig) exploitatiegebied als beschreven in artikel 5.

Grondexploitatie:

Onder grondexploitatie wordt onder andere begrepen de door de gemeente te verrichten werkzaamheden en onderzoeken in het kader van de bestemmingsplanherziening en grondverkoop, verwerving van grond en panden, Bouwrijpmaken, verkoop van bouwterrein en Woonrijp maken van de openbare ruimte, een en ander zoals in de Grondexploitatieberekening gespecificeerd.

Grondexploitatieberekening:

Opzet van kosten en opbrengsten behorende bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied. De kosten en opbrengsten in deze exploitatieopzet zijn conform de bepalingen zoals opgenomen in artikel 6.2.3. tot en met 6.2.7 Besluit ruimtelijke ordening. De Plankostenscan zal onderdeel (gaan) uitmaken van de Grondexploitatieberekening.

Handboek openbare ruimte:

Handboek met inrichtingseisen voor de openbare ruimte binnen de gemeente Maastricht (<http://www.gemeentemaastricht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/openbare-ruimte/handboeken-openbare-ruimte/>).

Hotelappartementen:

Appartementen met hotelservice die zowel bestemd zijn voor een verblijf tot vier weken in welk geval het hotelbeleid van toepassing is, als voor een verblijf vanaf vier weken tot maximaal een jaar in welk geval het short-staybeleid van de gemeente Maastricht van toepassing is.

Plankostenscan:

De volgens de Plankostenscan te betalen bedragen zijn een vergoeding van de kosten van de in de initiële fase door de Gemeente te verrichten werkzaamheden en uit te voeren onderzoeken. De plankostenscan d.d. [18 juni 2014] is als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehecht en heeft uitsluitend betrekking op de fase in het ontwikkelingsproces die bestreken wordt door de



intentieovereenkomst. De Plankostenscan zal een onderdeel (gaan) uitmaken van de Grondexploitatieberekening.

- Plan Palace:** Het plan gelegen binnen het exploitatiegebied Palace met een voorlopig programma als beschreven in artikel 6B.
- Voorlopig programma:** Het voorlopig programma als beschreven in artikel 6B dat thans de status van schetsontwerp heeft (bijlage 2).
- Woonrijp maken:** Aanbrengen van infrastructuur en groenvoorzieningen, straatmeubilair, openbare verlichting en bebording in de openbare ruimte waarbij het Handboek openbare ruimte als uitgangspunt dient.

Artikel 2 – Doel intentieovereenkomst

Het doel van deze intentieovereenkomst is te komen tot een, door de Welstandscommissie als initiatief-plan beoordeeld en goedgekeurd, ontwerp van de opstallen binnen het Exploitatiegebied, waarvan de (financiële) haalbaarheid door beide partijen is vastgesteld, met een taakverdeling als in artikel 7 en 8, en binnen een planning als in artikel 9 van deze overeenkomst opgenomen die uiteindelijk kan leiden tot de ondertekening van een anterieure overeenkomst en wijziging van het bestemmingsplan .

Artikel 3 - Rol partijen

Partijen verplichten zich over en weer ten behoeve van het onder artikel 2 omschreven doel deskundigheid en menskracht in te zetten binnen de organisatie als omschreven in artikel 4.

Artikel 4 – Organisatie & overleg

- A. Partijen overleggen 1x per maand of zoveel vaker als noodzakelijk wordt geacht. Partijen komen overeen elkaar tussentijds over en weer, gevraagd dan wel ongevraagd, te informeren over voor het doel van deze overeenkomst relevante ontwikkelingen en resultaten van onderzoeken.
- B. Ten minste 1x per maand zullen de aan de Grondexploitatieberekening in verband staande onderwerpen geagendeerd en besproken worden. Ten minste 1x per maand zal het



ontwerpproces van de opstallen en de openbare ruimte inclusief de voortgang in het informeel overleg met de gemeentelijke welstandscommissie geagendeerd en besproken worden.

- C. De Gemeente heeft als contactpersoon de heer P. Rongen, bereikbaar via telefoonnummer 043-3504663 of per e-mail peter.rongen@maastricht.nl. 2Rocks heeft als contactpersoon de heer W.C. van Wetering, bereikbaar via telefoonnummer 035 625 06 26 of per e-mail w.vanwetering@2rocks.nl

Artikel 5– Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied zal in principe bestaan uit het op bijgevoegde situatiekening (bijlage 3) als grijs aangegeven gebied en wordt globaal omsloten door de Wycker Brugstraat, Lage Barakken, Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat en bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

- Gemeente Maastricht sectie A nummer 7950 ()
- Gemeente Maastricht sectie A nummer 7951 ()
- Gemeente Maastricht sectie A nummer 6789 ()
- Gemeente Maastricht sectie A nummer 6788 (Gemeente)
- Gemeente Maastricht sectie A nummer 6395 (Gemeente)
- Gemeente Maastricht sectie A nummer 6512 (Gemeente)
- Gemeente Maastricht sectie A nummer 6422 (Gemeente)
- Gemeente Maastricht sectie A nummer 6462 (Gemeente)
- Gemeente Maastricht sectie A nummer 7162 (Gemeente)
- Gemeente Maastricht sectie A nummer 7412 (Gemeente)
- Gemeente Maastricht sectie A nummer 7413 (Gemeente)

Partijen stellen in gezamenlijk overleg binnen de in artikel 9 opgenomen planning het exploitatiegebied definitief vast.

Artikel 6– Vigerend bestemmingsplan en voorlopig programma/schetsontwerp

- A. Ingevolge het vigerend bestemmingsplan Sint Maartenspoort/Wyck, vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht op 23 januari 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 21 augustus 2001, is het exploitatiegebied Palace een uit te werken gebied en een realisatie van de hotelbestemming niet mogelijk waardoor een



bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Relevante passages uit het vigerende bestemmingsplan zijn als **bijlage 4** bij deze overeenkomst gevoegd.

- B. Voorlopig plangebied** bestaat uit twee delen. Het eerste deel op de hoek van de Wycker Brugstraat en de Lage Barakken (op en rond de voormalige entree van de bioscoop Palace) is reeds gerealiseerd en bestaat uit 9 appartementen/hotelkamers en een commerciële ruimte. Het tweede aansluitende gedeelte omvat het thans bekende voorlopig programma/schetsontwerp (**bijlage 2**) met de volgende onderdelen:
- Circa 7 vrijstaande grondgebonden "stadsvilla's" in 2 en 3 lagen, met de mogelijkheid om villa nr. 7 om te zetten naar een wellness-faciliteit voor het hotel en het splitsen van villa nr. 3 tot twee woningen;
 - Een hotel van circa (72 kamers) in 3 lagen met kap waarbij de voorgevel van de voormalige Palace-bioscoop behouden blijft;
 - Circa 42 hotelappartementen (hoek Lage Barakken/Bourgognestraat) met hotelservice;
 - Een ondergrondse parkeergarage met circa 110 parkeerplaatsen;
 - Openbare ruimte op maaiveldniveau met voetgangersroutes.

Artikel 7 – Taken 2Rocks

- A. 2Rocks geeft opdracht tot het actualiseren van het onderzoek naar de financiële en markttechnische haalbaarheid van het hotel en de hotelappartementen, conform het horecabeleid van de Gemeente Maastricht (Hotelnota 2009-2013) bijlage 4. Het geactualiseerde rapport wordt binnen de in artikel 9 opgenomen planning aan de Gemeente gezonden ("stap 2").**
- B. Het voorlopig plan/schetsontwerp als bedoeld in artikel 6B vormt in beginsel de basis voor de finalisering van het schetsontwerp door 2Rocks binnen de in artikel 9 opgenomen planning ("stap 4"). Het gefinaliseerde schetsontwerp wordt ter stedenbouwkundige beoordeling aan de Gemeente voorgelegd. Bij de finalisering van het schetsontwerp wordt in acht genomen dat (1) de bestaande trafo binnen het exploitatiegebied (nabij de Lage Barakken) naar de parkeergarage verplaatst moet worden in overleg met Enexs (2) parkeernormen voor het Plan Palace zullen gelden conform het Maastrichtse parkeerbeleid. Het voorlopig ontwerp zal na een toets aan het gemeentelijk beleid tezamen met het stedenbouwkundig advies aan het College van B&W ter besluitvorming worden voorgelegd .**
- C. Het schetsontwerp wordt met inachtneming van het besluit van het College van B&W zoals bedoeld in artikel 8C en binnen de in artikel 9 opgenomen planning ("stap 6") uitgewerkt in een voorlopig ontwerp (inclusief programma) dat als initiatief-plan aan de Welstandscommissie ter**



beoordeling en goedkeuring wordt voorgelegd ("stap 7"). Indien binnen de termijn van de Welstandsbehandeling en binnen de grenzen van haar wettelijke bevoegdheden aanwijzingen door de Welstandscommissie worden gegeven is 2Rocks verplicht zo spoedig mogelijk het voorlopig ontwerp aan te passen met inachtneming van de aanwijzingen en het gewijzigd voorlopig ontwerp opnieuw ter beoordeling aan de Welstandscommissie aan te bieden ("stap 7 en 8").

- D. 2Rocks overlegt aan de Gemeente met betrekking tot de percelen Gemeente Maastricht sectie A nummer 7950 (eigendom [REDACTED]) en Gemeente Maastricht sectie A 7951 (eigendom [REDACTED]) voor zover deze gaan behoren tot het definitief exploitatiegebied een bevestiging dat de percelen in eigendom geleverd zullen worden door [REDACTED] aan 2Rocks. Deze bevestiging wordt binnen de in artikel 9 opgenomen planning ("stap 9") aan de Gemeente gezonden.
- E. 2Rocks overlegt aan de Gemeente binnen de in artikel 9 opgenomen planning ("stap 9"), een definitief ontwerp dat voldoet aan de door de Welstandscommissie conform artikel 7C gegeven richtlijnen bij haar goedkeuring op het initiatief-plan, tezamen met een conform haar statuten rechtsgeldig genomen besluit of het plan voor 2Rocks voldoende financieel en markttechnisch haalbaar zal zijn om de anterieure overeenkomst voor te bereiden.
- F. Na ontvangst van de definitieve gemeentelijke Plankostenplan, de Grondexploitatieberekening, en de geactualiseerde verkoopprijs van de gemeentelijke eigendommen binnen het plangebied alsmede de anterieure overeenkomst (inclusief de grondverkoop door de Gemeente binnen het plangebied) bericht 2Rocks de Gemeente binnen de in artikel 9 opgenomen planning of zij bereid is tot het aangaan van de anterieure overeenkomst.

Artikel 8 – Taken Gemeente

- A. De Gemeente inventariseert de risico's, kosten en planning met betrekking tot de onteigening van het perceel kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie A nummer 6789 en neemt daarover een besluit nadat zij daarover zienswijzen van 2Rocks vernomen heeft binnen de in artikel 9 opgenomen planning ("stappen 1, 2 en 3"). De Gemeente zorgt ervoor dat 2Rocks een redelijke termijn krijgt om haar zienswijze(n) in te dienen. Het voorlopig exploitatiegebied (zie bijlage 3) is gelijk aan het plangebied zoals weergegeven in de tekening met nummer LDC-413 die als bijlage is toegevoegd aan de brief van de Gemeente d.d. 21 november 2008 (bijlage 5).



- B. De Gemeente toetst het onderzoek naar de financiële en markttechnische haalbaarheid van het hotel en de hotelappartementen aan het horecabeleid van de Gemeente Maastricht (Hotelnota 2009-2013, bijlage 6) binnen de in artikel 9 opgenomen planning ("stap 3").
- C. De Gemeente toetst het gefinaliseerde schetsontwerp van de opstallen van 2Rocks aan het gemeentelijk beleid en legt dit tezamen met het stedenbouwkundig advies aan het College van B&W ter besluitvorming voor binnen de in artikel 9 opgenomen planning ("stap 5").
- D. Op basis van het door de Welstandscommissie als initiatief-plan goedgekeurde voorlopig ontwerp (inclusief programma) actualiseert de Gemeente de Grondexploitatieberekening en de taxatie van de grondwaarde een en ander binnen de in artikel 9 opgenomen planning ("stap 8").
- E. Op basis van het van 2Rocks ontvangen definitief ontwerp (inclusief definitief programma) dat voldoet aan de door de Welstandscommissie conform artikel 7C gegeven richtlijnen bij haar goedkeuring op het Initiatief-plan finaliseert de Gemeente de gemeentelijke Grondexploitatieberekening, en zendt de definitieve Plankostenplan, de Grondexploitatieberekening, de verkoopprijs van de gemeentelijke eigendommen binnen het plangebied en de concept-antérieure overeenkomst aan 2Rocks binnen de in artikel 9 opgenomen planning ("stap 10"), waarbij het de intentie van partijen is na ontvangst van het op schrift gestelde voorlopig besluit van 2Rocks met betrekking tot de haalbaarheid van het plan, om binnen de met stap 10 genoemde periode overeenstemming te bereiken over de bewoording van de antérieure overeenkomst zodat dit concept vroegtijdig aan 2Rocks kan worden toegezonden.
- F. De Gemeente legt de door 2Rocks getekende antérieure overeenkomst inclusief gemeentelijke Grondexploitatieberekening en ontwerp-bestemmingsplan voor aan het College van Burgemeester en Wethouders binnen de in artikel 9 opgenomen planning ("stap 12").

Artikel 9- Planning

Partijen komen de volgende planning overeen, waarbij steeds na afronding van de voorgaande stap, de termijn van de daar op volgende stap begint te lopen. Een stap geldt als afgerond zodra de voor die stap verantwoordelijke partij dit schriftelijk (e-mail daaronder begrepen) aan de contactpersoon van de andere partij heeft gemeld.



Stap 1	Acties ex artikel 8A (waaronder haalbaarheidsonderzoek onteigening ())	Actie Gemeente	Max 2 weken
Stap 2	Rapport Horwath haalbaarheid hotel, zienswijze resultaat stap 1	Besluit/actie 2Rocks	Max 8 weken
Stap 3	Vaststelling exploitatiegebied, toets rapport Horwath	Besluit/actie Gemeente	Max 4 weken
Stap 4	Finaliseren SO opstellen binnen exploitatiegebied	Besluit/actie 2Rocks	Max 4 weken
Stap 5	Finaliseren SO openbare ruimte binnen exploitatiegebied, informeel overleg over het SO opstellen met de Welstandscommissie. Toets SO opstellen aan gem. beleid (incl. hotelbeleid), stedenbouw	Actie Gemeente Besluit Gemeente (B&W)	Max 6 weken
Stap 6	Uitwerken VO opstellen, uitwerken VO openbare ruimte, actualisering taxatie, indienen initiatief plan Welstand	Actie resp. 2Rocks, Gemeente, Gemeente&2Rocks	Max 4 weken
Stap 7	Welstandsbehandeling	Gemeente&2Rocks	Max 8 weken
Stap 8	Evt bijstelling taxatie en grex obv goedgekeurd Initiatief plan	Actie Gemeente	Max 4 weken
Stap 9	Bevestiging levering eigendom aan 2Rocks in plangebied, DO opstellen, voorlopig besluit haalbaarheid plan.	Besluit/actie 2Rocks	Max 4 weken
Stap 10	Uitwerken anterieure ovk, DO openbare ruimte, def. grex, ontwerp BP	Actie Gemeente	Max 8 weken
Stap 11	Ondertekening anterieure ovk	Gemeente&2Rocks	Max 4 weken
Stap 12	Anterieure overeenkomst en ontwerp bestemmingsplan aan college van B&W voorleggen	Actie Gemeente	Max 4 weken



Artikel 10- Looptijd intentieovereenkomst

- A. Wanneer een partij een termijn horend bij een stap overschrijdt en door de andere partij een termijn als bedoeld in 10B gesteld heeft gekregen waarbinnen niet alsnog de gevraagde prestatie is geleverd, heeft de andere partij het recht de intentieovereenkomst te ontbinden en leidt dit niet tot verdere verplichtingen (waaronder mede begrepen vergoedingen) jegens elkaar van welke aard dan ook, noch kunnen partijen daaraan rechten ontleenen.
- B. Indien een stap meer tijd vraagt dan gepland kan de betreffende partij vóór ommekomst van de geplande termijn de andere partij schriftelijk (per post) verzoeken om een redelijke verlenging van de termijn, welke verlenging niet meer kan zijn dan een gelijke periode als oorspronkelijk gepland tenzij een partij kan aantonen dat het ondanks haar inspanningen redelijkerwijs niet mogelijk is om binnen de (verlengde) termijn haar taken af te ronden en een door haar concreet genoemde en onderbouwde termijn noodzakelijk is.

Artikel 11 –Kostenvergoeding initiële fase en anterieure overeenkomst

- A. Tot het moment van ondertekenen van de anterieure overeenkomst zullen door /in opdracht van de Gemeente werkzaamheden, onderzoeken en procedures worden en zijn uitgevoerd als bedoeld in artikel 8A tot en met 8F. Van de kosten van deze werkzaamheden, onderzoeken en procedures is een raming opgesteld op basis van het voorlopig plan/schetsontwerp als bedoeld in artikel 6B, welke raming is neergelegd in de Plankostenscan. De Gemeente zal tevens een Grondexploitatieberekening opstellen van de totale kosten van Grondexploitatie. De Gemeente staat er jegens 2Rocks voor in dat beide ramingen/berekeningen zorgvuldig tot stand (zijn ge)komen.
- B. 2Rocks is bij ondertekening van deze intentieovereenkomst 40% van het totaalbedrag ad € 106.595,- als berekend met de Plankostenscan verschuldigd en 40% van het totaalbedrag ad € 106.595 nadat het college van burgemeester en wethouders van Maastricht hebben vastgesteld of het plan past binnen het gemeentelijk beleid en stedenbouwkundig akkoord is ("stap 5"). Tot slot is 20% van het totaalbedrag van € 106.595,- verschuldigd zodra het bestemmingsplan is vastgesteld (na "stap 12"). Bij de betaling van de laatste termijn is het definitieve bedrag van de Grondexploitatieberekening waarvan de Plankostenscan een onderdeel vormt, berekend en de taxatie op basis van het definitief ontwerp van de opstellen geactualiseerd. Het definitieve bedrag van de Plankostenscan wordt vergeleken met het resultaat van de Plankostenscan d.d. 18 juni 2014; het verschil zal met deze laatste termijnbetaling worden bijbetaald door 2Rocks tot een maximum van de Plankostenscan van € 125.000,-. Indien het definitieve bedrag van de Plankostenscan lager is dan € 106.595,- zal



het verschil door de gemeente aan 2 Rocks worden terugbetaald. De definitieve plankostenscan bevat geen kostenposten die in bijlage 1 ontbreken.

- C. Betaalde bedragen als in 11B bedoeld zijn een vergoeding voor verrichte diensten door de gemeente en worden in het geval van een ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in artikel 10A niet gerestitueerd. Ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in artikel 10A leidt tot een verval van de betalingsverplichting voor nog niet verrichte diensten en/of werkzaamheden.
- D. Indien 2Rocks binnen de looptijd van de intentieovereenkomst overgaat tot ondertekening van de anterieure overeenkomst, zullen de bij vooruitbetaling voldane bedragen zoals bedoeld in artikel 11 B met het alsdan op basis van de definitieve grondexploitatieberekening verschuldigde bedrag worden verrekend.
- E. In de anterieure overeenkomst zal worden opgenomen dat 2Rocks exploitatiekosten conform de Grondexploitatieberekening verschuldigd is aan de gemeente zodra het bestemmingsplan is gewijzigd. Indien en zodra de gemeentelijke eigendommen binnen het exploitatiegebied juridisch geleverd worden aan 2Rocks, zullen de exploitatiekosten conform de Grondexploitatieberekening met de door middel van onafhankelijke taxatie vastgestelde grondprijs verrekend worden (de exploitatiekosten zullen in dat geval "anderszins verzekerd zijn" in de zin van de Wet op de ruimtelijke ordening). Indien na ondertekening van de anterieure overeenkomst geen Juridische levering plaatsvindt door een toerekenbare tekortkoming van 2Rocks zullen de exploitatiekosten conform de Grondexploitatieberekening verschuldigd blijven c.q. niet worden terugbetaald door de gemeente.

Artikel 12- Publiekrechtelijke bevoegdheden

Het in deze overeenkomst bepaalde laat onverlet de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de (bestuursorganen die deel uitmaken van de) Gemeente, evenals de in het kader van die positie en bevoegdheden in acht te nemen zorgvuldigheid, waarbij ook de belangen van derden een rol kunnen spelen.

Partijen zijn zich ervan bewust dat onder omstandigheden niet uitgesloten is dat de (zorgvuldige) uitoefening van deze bevoegdheden in de weg kan staan aan onverkorte nakoming van deze overeenkomst, waaronder begrepen het nemen van besluiten of acties binnen de in artikel 9 genoemde termijnen.



Artikel 13 – Overdracht rechten en verplichtingen

Overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden is niet toegestaan, behoudens vooraf verkregen schriftelijke toestemming door de wederpartij die niet op onredelijke gronden zal worden onthouden.

2Rocks heeft het recht om na schriftelijke toestemming van de Gemeente een derde aan te wijzen als de partij waarmee de Gemeente de anterieure overeenkomst dient aan te gaan of aan wie de Gemeente het eigendom van haar percelen binnen het Plangebied en (na onteigening) het perceel kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789 zal leveren (onder voorwaarde van totstandkoming van de anterieure overeenkomst). De Gemeente zal haar toestemming slechts op zwaarwegende gronden mogen onthouden.

Artikel 14 – Inwerkingtreding

Deze overeenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de navolgende cumulatieve eisen, te weten (1) een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het college van burgemeester en wethouders dat expliciet gericht is op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van deze overeenkomst en (2) ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van deze overeenkomst niet tot stand en/of is de overeenkomst niet door beide partijen ondertekend, dan zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen eveneens aan de gewisselde concepten van deze overeenkomst of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden.

Artikel 15 – Hooge Raedt Groep

Hooge Raedt Groep B.V. ondertekent deze overeenkomst uitsluitend uit hoofde van haar hoofdelijke aansprakelijkheid voor de betalingsverplichtingen van 2Rocks op grond van artikel 11 van deze overeenkomst.

Artikel 16 – Geschillen en bevoegde rechter

Indien een geschil rijst met betrekking tot de uitleg of uitvoering van deze overeenkomst dan wel eventuele hieruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, zijn partijen verplicht met elkaar in overleg te treden en te frachten tot een reële oplossing voor het gerezen geschil te komen.



Geschillen als hierboven bedoeld waaronder geschillen in kort geding worden uitsluitend aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg.
Deze overeenkomst en eventuele hieruit voortvloeiende overeenkomsten zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

Artikel 17 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

- | | | |
|-----------|---|--|
| Bijlage 1 | - | Plankostenscan |
| Bijlage 2 | - | Voorlopig programma |
| Bijlage 3 | - | Tekening voorlopig exploitatiegebied Ldc693B |
| Bijlage 4 | - | Relevante passages vigerend bestemmingsplan St. Maartenspoort-Wyck |
| Bijlage 5 | - | Brief 21-11-2008 |
| Bijlage 6 | - | Hotelnota 2009-2013 |

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te Maastricht op 22-4-2016,

Gemeente Maastricht.

Hooge Raedt.