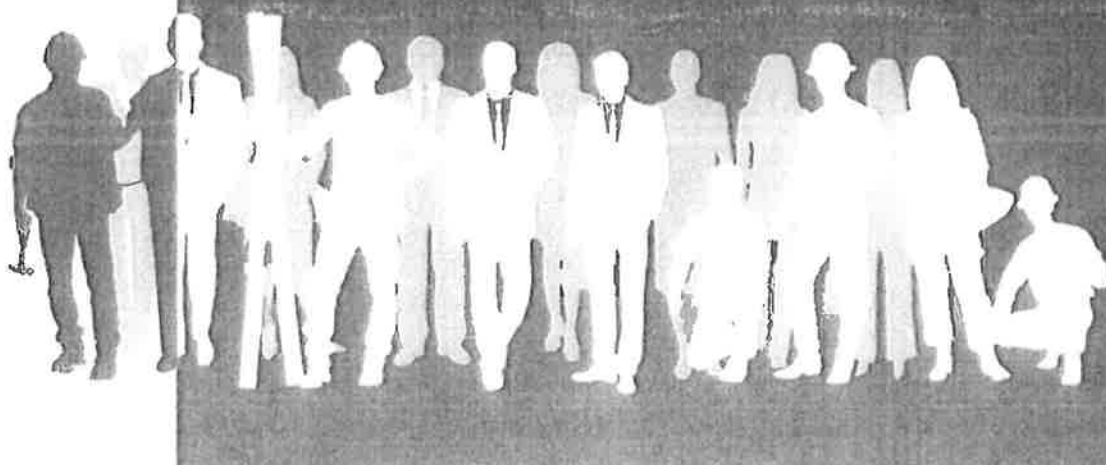


**(Anterieure) KOOP/VERKOOPOVEREENKOMST**

**PALACE**

Plannummer 83050300



*Gemeente Maastricht*





Inhoudsopgave:

- Artikel 1 - Definities
- Artikel 2 - Het Exploitatiegebied
- Artikel 3 - Het Verkochte
- Artikel 4 - Het Plan / het beoogde gebruik
- Artikel 5 - Voorschot Exploitatievergoeding
- Artikel 6 - Koopsom van Het Verkochte
- Artikel 7 - Notariële akte van levering
- Artikel 8 - Levering en staat van Het Verkochte
- Artikel 9 - Planologie
- Artikel 10 - Plenschade
- Artikel 11 - Planning en voortgang van het Plan
- Artikel 12 - Nutvoorzieningen
- Artikel 13 - Bodem
- Artikel 14 - Archeologie
- Artikel 15 - Duurzaamheid
- Artikel 16 - Overdracht recht en plichten
- Artikel 17 - Bankgarantie of waarborgsom
- Artikel 18 - Ingebrekestelling en verzuim
- Artikel 19 - Ontbindende voorwaarden
- Artikel 20 - Integriteitsbepaling
- Artikel 21 - Inwerkingtreding
- Artikel 22 - Geschillen en bevoegde rechter
- Artikel 23 - Bijlagen



## Gemeente Maastricht

### ONDERGETEKENDEN:

- I De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE MAASTRICHT**, gevestigd te Maastricht, Mosae Forum 10, 6211 DW (postadres: Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht), ten deze krachtens Mandaatlijst Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd maart 2018 rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED] Teammanager Vasgoed, handelend ter uitvoering van het Collegebesluit d.d. .... en Raadsvoorstel d.d. ...., hierna mede te noemen: "de gemeente";
- III De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **2ROCKS DEVELOPMENT B.V.**, gevestigd te Hilversum aan de Koninginneweg 11, 1217 KP, Ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32154433, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders [REDACTED] (KvK [REDACTED] en [REDACTED] (KvK [REDACTED]), welke op haar beurt vertegenwoordigd worden door haar directeuren de [REDACTED] en de [REDACTED], hierna te noemen: "de ontwikkelaar".

Ondergetekenden I en II tezamen mede aan te duiden als: "partijen".

### IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a) partijen op 22 april 2016 een intentieovereenkomst zijn aangegaan inzake het vastleggen van de voorwaarden ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het Plan voor de realisatie van een hotel en stadsvilla's door de ontwikkelaar binnen het Exploitatiegebied gelegen in de Maastrichtse wijk Wyck aan de Lage Barakken, Bourgognestraat en de Wycker Grachtsstraat, ook wel bekend als de "Palace-locatie";
- b) partijen in de intentieovereenkomst ten behoeve van het Plan een aantal fasen en daaraan gekoppelde planning hebben afgesproken wat geresulteerd heeft in een voorlopig ontwerp, vaststelling van het Exploitatiegebied (het ontwikkelgebied), een haalbaarheidsstudie naar het hotelinitiatief wat onderdeel uitmaakt van het totale Plan en vaststelling van de financiële afspraken inzake de grondverkoop;
- c) partijen middels ondertekening van deze overeenkomst het Plan zoals bedoeld in sub a ruimtelijk en financieel haalbaar achten onder de voorwaarden zoals verwerkt in deze overeenkomst;
- d) de door de gemeente te verkopen grond aan de ontwikkelaar voor het merendeel in eigendom is van de gemeente met uitzondering van het perceel gelegen aan de Bourgognestraat 28 te Maastricht (Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789) wat nog in eigendom is van een derde . . . Dit perceel zal de gemeente of de ontwikkelaar minnelijk verwerven of de gemeente via onteigening verwerven en verkopen aan de ontwikkelaar onder de voorwaarden zoals vermeld in deze overeenkomst;



## Gemeente Maastricht

- e) een gedeelte van het Exploitatiegebied (de voormalige cinema Palace) nog in eigendom is van een derde (waarmee de ontwikkelaar een koopovereenkomst heeft gesloten zoals aan deze overeenkomst gevoegd;
- f) het Exploitatiegebied voor rekening en risico van de ontwikkelaar ontwikkeld zal worden, behoudens de openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied wat door de gemeente zal worden aangelegd;
- g) het Plan niet past binnen het vigerend bestemmingsplan Sint Maartenspoort/Wyck en een nieuw bestemmingsplan vereist is;
- h) de gemeente voor haar rekening zorg draagt voor een nieuw bestemmingsplan, een en ander met inachtneming van de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de (bestuursorganen die deel uitmaken van de) gemeente;
- i) partijen in deze overeenkomst de voorwaarden wensen vast te leggen inzake de verkoop van het gemeentelijke eigendom (wat onderdeel uitmaakt van het Exploitatiegebied) en de uitwerking van het Plan inzake het totale Exploitatiegebied.

### KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

#### Artikel 1 – Definities

(Anterieure) koop/verkoopovereenkomst: Deze overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 e.v. Wet ruimtelijke ordening waarin de ontwikkeling van het Exploitatiegebied door de ontwikkelaar, het gemeentelijk kostenverhaal en de grondverkoop door de gemeente van Het Verkochte geregeld wordt.

#### **Bouwrijp maken:**

De volgende door de gemeente te verrichten werkzaamheden op Het Verkochte om o.a. gereed te maken in fiscale zin als bouwterrein:

- bodemsanering op basis van het saneringsplan zoals bedoeld in artikel 13.1 van deze overeenkomst;
- archeologisch onderzoek uitvoeren zoals bedoeld in artikel 14.2 van deze overeenkomst;
- slopen van opstallen en funderingen en het verwijderen van bomen, struiken en stronken een en ander voor zover noodzakelijk voor de bouw van het Plan;
- verwijderen bestaande verharding;
- alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn om Het Verkochte te kunnen leveren als bouwterrein als bedoeld in



artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste jo artikel 11, lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;

- afkoppelen en waar nodig het omleggen van bestaande kabels en leidingen in Het Verkochte;
- verwijderen van de huidige trafo zoals bedoeld in artikel 12.5 van deze overeenkomst;
- noodzakelijke bouwkundige voorzieningen uitvoeren bestaande uit het dichtmaken van de belendende gevels als gevolg van de te slopen opstallen.

Exploitatiegebied:	Het te ontwikkelen gebied zoals bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst.
Exploitatiebijdrage:	De Exploitatiebijdrage zoals bedoeld in artikel 5.1 van deze overeenkomst als compensatie/voorschot voor de gemeentelijke kosten behorende bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied en deelsluitmakende van de Plankostenscan.
Het Verkochte:	De over te dragen percelen door de gemeente aan de ontwikkelaar zoals bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst. Het Verkochte maakt onderdeel uit van het Exploitatiegebied.
Plankostenscan:	Een overzicht van de te betalen bedragen / voorschot inzake de gemeentelijke kosten behorende bij de ontwikkeling van het Exploitatiegebied. De Plankostenscan d.d. 18 juni 2014 is als <u>Bijlage 8</u> aan deze overeenkomst gehecht.
Het Plan:	Het Plan gelegen binnen het Exploitatiegebied en zoals bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst.
Planschade:	Het totaal van de door de gemeente in verband met het nieuwe bestemmingsplan- aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening omvattende de door de gemeente aan de aanvrager van Planschade te vergoeden schade en redelijkerwijs gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand en de wettelijke rente die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komen, en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de ontwikkelaar ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.



## Gemeente Maastricht

### Artikel 2 – Het Exploitatiegebied

2.1 Het Exploitatiegebied is gelegen in de Maastrichtse wijk Wyck aan de Lage Barakken, Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat, ook wel bekend als de "Palace-locatie" en bekend onder de volgende kadastrale nummers:

- 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)

Voorzeggende percelen en eigendomsverhoudingen zijn aangegeven op de tekening bijgevoegd als Bijlage 1, hierna te noemen "het Exploitatiegebied".

2.2 De gemeente is eigenaar van de gronden binnen het Exploitatiegebied met uitzondering van de volgende percelen:

- Het perceel Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789 gelegen aan de Bourgognestraat 28 wat nog in eigendom is van de heer [redacted].  
De gemeente of de ontwikkelaar trachten dit perceel (met woning) minnelijk van de heer [redacted] te verwerven. Indien dit niet slaagt, zal de gemeente direct na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan het onteigeningstraject opstarten via een vervroegde onteigeningsprocedure. Na verwerving van de Bourgognestraat 28 zal de gemeente voornoemd perceel Bouwrijp leveren aan de ontwikkelaar als onderdeel van Het Verkochte zoals bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst.
- Het perceel Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7951 (de voormalige cinema Palace) wat momenteel nog in eigendom van [redacted] is.  
De ontwikkelaar heeft met [redacted] een koopovereenkomst gesloten (met de opschortende voorwaarde van de totstandkoming van deze koop/koopovereenkomst en de ontbindende voorwaarden inzake het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, de verwerving van de Bourgognestraat 28 door de gemeente en de ontbinding van deze koop/koopovereenkomst) welke aan deze overeenkomst is gevoegd als Bijlage 2.

### Artikel 3 – Het Verkochte

3.1 De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar en de ontwikkelaar koopt van de gemeente de percelen gelegen aan de Lage Barakken, Bourgognestraat en de Wycker Grachtstraat bekend onder de kadastrale nummers:

- Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789, ter grootte van 297 m2
- Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6788, ter grootte van 1.280 m2

Versie 001/2019

Parafen:



## Gemeente Maastricht

- Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6395, ter grootte van 722 m<sup>2</sup>
- Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6512, ter grootte van 447 m<sup>2</sup>
- Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6422, ter grootte van 240 m<sup>2</sup>
- Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6462, ter grootte van 458 m<sup>2</sup>
- Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7162, ter grootte van 1.084 m<sup>2</sup>
- Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7412, ter grootte van 21 m<sup>2</sup>
- Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7413, ter grootte van 1 m<sup>2</sup>.

Zoals aangegeven op de overdrachtskening als Bijlage 3 aan deze overeenkomst gevoegd, hierna te noemen "Het Verkochte".

3.2 Bij de notariële levering van Het Verkochte zal een eeuwigdurend opstalrecht worden gevestigd (of een ander vergelijkbaar en door de gemeente op voorhand goedgekeurd -welke goedkeuring zij niet op onredelijke gronden zal onthouden- zakelijk recht) om niet ten behoeve van de gemeente inzake het aanleggen, onderhouden en beheren van de openbare ruimte op maaiveldniveau met een verbindingzone voor fietsers en voetgangers waarvan de exacte invulling nog door de gemeente wordt bepaald. Dit vanwege de ondergrondse parkeergarage welke eigendom wordt van de ontwikkelaar. De percelen waarop het opstalrecht gevestigd wordt (de bovengrond) zijn weergegeven in Bijlage 3.

### Artikel 4 – Het Plan / het beoogde gebruik

4.1 De ontwikkelaar gaat voor eigen rekening en risico Het Verkochte gebruiken voor de ontwikkeling en realisatie van een hotel en stadsvilla's, passend binnen het nieuw vast te stellen bestemmingsplan en bestaande uit:

- de realisatie van 7 (merendeels vrijstaande) grondgebonden koopwoningen (stadsvilla's) in 2 en 3 lagen ter grootte van in totaal circa 2.150 m<sup>2</sup> BVO met de mogelijkheid om villa nr. 3 zoals aangegeven op het ontwerp (Bijlage 4) te splitsen tot twee woningen via een afwijkingsbevoegdheid (middels Indiening door de ontwikkelaar van een aanvraag omgevingsvergunning tot afwijking);
- de realisatie van een viersterrenhotel 'Maastricht Cinema Palace' bestaande uit 93 hotelkamers (waarvan 61 kamers ter grootte van 20 – 30 m<sup>2</sup> en 12 familyrooms ter grootte van 30 – 40 m<sup>2</sup>) en 45 hotelappartementen (met hotelservice) ter grootte van 40 – 50 m<sup>2</sup> zoals nader gedefinieerd in het ontwerpbestemmingsplan Palace Wyck e.o. inclusief bijbehorende voorzieningen bestaande uit een lounge/receptie, bar, restaurant en gym/wellnessruimte. Het hotel bestaat uit 3 lagen met kap waarbij de voorgevel van de voormalige cinema Palace (aan de zijde van de Lage Barakken) behouden dient te blijven vanwege de cultuurhistorische waarde;
- de realisatie van een ondergrondse tweelaagse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de stadsvilla's en de bezoekers en medewerkers van het hotel. Een aantal van de parkeerplaatsen zal worden voorzien van een oplaadvoorziening t.b.v. elektrische auto's;
- de realisatie van nieuwe erfafscheidingen als onderdeel van het Plan;

Het ontwerp van het totale Plan is als Bijlage 4 aan deze overeenkomst gevoegd.



4.2 Het hotelconcept zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel is passend binnen het gemeentelijke Hotelbeleid 2015-2018 op basis van de haalbaarheidsstudie zoals aan deze overeenkomst gevoegd als Bijlage 5. Het hotel zal geëxploiteerd worden door (een vennootschap behorende tot) de Odyssey Hotel Group die een license overeenkomst is aangegaan met de internationale hotelketen Marriott op grond waarvan het hotel mag worden geëxploiteerd onder het Marriott label Autograph Collection. De ontwikkelaar heeft met deze exploitant een langjarige huurovereenkomst gesloten zoals bijgevoegd als Bijlage 6 aan deze overeenkomst. Een verklaring van Marriott dat Odyssey het recht heeft om het hotel onder het hiervoor omschreven label te exploiteren is bijgevoegd als Bijlage 7 aan deze overeenkomst.

4.3 De ontwikkelaar zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het Plan realiseren met uitzondering van de aanleg van de openbare ruimte op maaiveldniveau bestaande uit een verbindingzone voor fietsers en voetgangers binnen het Exploitatiegebied welke de gemeente voor eigen rekening en risico zal laten realiseren. Partijen zullen het Plan voorleggen aan de Welstandscommissie in combinatie met het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte. Bij een eventueel negatief advies van de Welstandscommissie over het Plan, zullen partijen gezamenlijk in overleg treden over het eventueel aanpassen van het Plan om zo te komen tot een positief advies van de Welstandscommissie.

#### Artikel 6 – Voorschot Exploitatievergoeding

5.1 De ontwikkelaar is aan de gemeente een vooruitbetaling op de Exploitatiebijdrage verschuldigd ten bedrage van € 106.595,- (zegge: honderdzesduizend vijfhonderdvijfennegentig euro) als compensatie voor de gemeentelijke kosten deelsluitmakende van de Plankostenplan zoals bijgevoegd als Bijlage 8 aan deze overeenkomst.

5.2 Conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst heeft de ontwikkelaar bij ondertekening van de intentieovereenkomst reeds 40% van de Exploitatiebijdrage zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel betaald en tevens 40% van de bijdrage betaald alvorens deze overeenkomst is getekend. De resterende 20% van de Exploitatiebijdrage van € 106.595,- is verschuldigd zodra het nieuwe bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld zoals bedoeld in artikel 9.1 van deze overeenkomst. Op of kort na die datum legt de gemeente aan de ontwikkelaar een factuur ter hoogte van 20% van de Exploitatiebijdrage voor (ten bedrage van € 21.319,-), welke factuur de ontwikkelaar binnen 30 dagen na verzending zal betalen. Bij niet-tijdige betaling zal de ontwikkelaar met ingang van de dag waarop de betalingstermijn verstrijkt de wettelijke handelsrente verschuldigd zijn over het nog niet betaalde (deel van het) bedrag.

5.3 De door de ontwikkelaar betaalde bedragen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel worden in het geval van ontbinding van deze overeenkomst op een van de gronden zoals bedoeld in artikel 19 van deze overeenkomst niet gerestitueerd.

5.4 Indien de notariële levering van Het Verkochte plaatsvindt, zal de koopsom zoals bedoeld in artikel 6.1 van deze overeenkomst verminderd worden met de reeds betaalde Exploitatiebijdrage door de ontwikkelaar





Artikel 6 – Koopsom van Het Verkochte

6.1 De koopsom van Het Verkochte bedraagt, (zegge: kosten koper te vermeerderen met omzetbelasting. De koopsom inclusief omzetbelasting (thans 21%) bedraagt (zegge: ' euro) kosten koper.

Indien de notariële levering van Het Verkochte plaatsvindt, zal de koopsom verminderd worden met de reeds betaalde Exploitatiebijdrage door de ontwikkelaar ten bedrage van € 100.595,- zoals bedoeld in artikel 5.2 van deze overeenkomst. Deze bijdrage is niet met omzetbelasting belast. De ontwikkelaar is daarmee aan de gemeente nog een koopsom verschuldigd van (zegge: ' ) inclusief omzetbelasting en exclusief kosten koper.

6.2 Alle kosten terzake van de levering en overdracht van Het Verkochte verschuldigd, met inbegrip van de terzake van die levering verschuldigde omzetbelasting en kadastralekosten, zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.3 De koopsom zoals bedoeld in lid 1 en de kosten zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel dient de ontwikkelaar te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van een bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering.

6.4 Het Verkochte wordt geleverd in fiscaal bouwrijpe staat, in die zin dat Het Verkochte ten tijde van het passeren van de notariële akte van levering kwalificeert als bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste jo artikel 11, lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

6.5 Indien de in deze overeenkomst opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van Het Verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal de ontwikkelaar en/of de gemeente daaraan geen recht onttien.

6.6 De zakelijke belastingen, die met betrekking tot Het Verkochte van de zakelijk gerechtigde worden geheven, - zoals de onroerende zaakbelasting, rioolbelasting, waterschapslasten - komen ten laste van de ontwikkelaar vanaf de dag van notariële levering en dienen door hem op eerste schriftelijk verzoek van de gemeente aan de gemeente te worden vergoed.

Artikel 7 – Notariële akte van levering

7.1 De voor overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de ontwikkelaar te bepalen notaris. De notariële levering vindt plaats uiterlijk binnen 8 weken nadat i) het nieuwe bestemmingsplan inzake het Plan onherroepelijk is, of zoveel eerder als partijen overeenkomen ii) het perceel aan de Bourgognestraat 28 is verworven door de gemeente zoals bedoeld in artikel 2.2 van deze overeenkomst iii) het perceel Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7951 (de voormalige cinema Palace) door de ontwikkelaar is verworven en iv) de gemeente Het Verkochte Bouwrijp heeft gemaakt zoals bedoeld in artikel 8.2 van deze overeenkomst.

Verenig

9  
Parafen:



7.2 In de notariële akte van levering wordt door de gemeente aan de ontwikkelaar geleverd een recht van onvoorwaardelijke eigendom van Het Verkochte, dat vrij zal zijn van:

- beslagen en/of hypotheek en/of inschrijvingen daarvan;
- kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de verplichtingen zoals in deze overeenkomst overeengekomen of uit de openbare registers blijken;
- andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, behoudens eventuele erfdiensbaarheden, die voor de ontwikkelaar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, in de openbare registers blijken of in deze overeenkomst zijn overeengekomen;
- huur- en/of andere gebruiksrechten.

#### Artikel 8 – Levering en staat van Het Verkochte

8.1 De feitelijke levering van Het Verkochte zal plaatsvinden per datum van notariële levering zoals bedoeld in artikel 7.1 van deze overeenkomst. Het risico van Het Verkochte komt voor rekening van de ontwikkelaar zodra de levering plaatsvindt.

8.2 Het Verkochte wordt Bouwrijp geleverd, inhoudende dat de gemeente Het Verkochte voor de notariële levering Bouwrijp maakt zoals bedoeld in artikel 1 (Definities) van deze overeenkomst. De gemeente start met de werkzaamheden inzake het Bouwrijp maken zo snel mogelijk nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is (of zoveel eerder als partijen op grond van het bepaalde onder (i) van artikel 7.1 overeenkomen) en Bourgognestraat 28 in eigendom is verworven door de gemeente, conform een nog nader tussen partijen overeen te komen planning.

8.3 De gemeente staat er voor in dat zij aan de ontwikkelaar met betrekking tot Het Verkochte die informatie geeft die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de ontwikkelaar behoort te worden gebracht. De ontwikkelaar aanvaardt uitdrukkelijk: a. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren of voor zijn risico komen (voor zover deze aan de gemeente bij de levering niet bekend zijn); b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

8.4 Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering: a. komen alle baten van Het Verkochte aan de ontwikkelaar ten goede; b. zijn alle aan Het Verkochte verbonden lasten voor rekening van de ontwikkelaar.

#### Artikel 9 – Planologie

9.1 Het Verkochte valt binnen 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. Het Plan zoals bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst is in strijd met het bestemmingsplan waardoor voor de realisering van het Plan een nieuw bestemmingsplan vereist is.



9.2 De gemeente laat voor haar rekening via een planologisch adviesbureau een ontwerp bestemmingsplan maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken. De ontwikkelaar draagt te zijner tijd zorg voor de aanvraag van de voor de realisatie van het Plan benodigde omgevingsvergunning(en) en eventuele vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke.

9.3 Het ontwerp bestemmingsplan wordt zo snel als mogelijk in procedure gebracht en ter visie gelegd nadat deze overeenkomst door partijen is ondertekend. Alvorens het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan wordt aan de ontwikkelaar de mogelijkheid geboden om het ontwerp te toetsen.

9.4 De gemeente zal zich ertoe inspannen om zo snel als mogelijk te geraken tot vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de voor de realisatie van het Plan benodigde omgevingsvergunning(en), een en ander met inachtneming van 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. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd en/of de benodigde omgevingsvergunning(en) niet worden verleend kan de gemeente hier nimmer door de ontwikkelaar aansprakelijk voor worden gesteld.

9.5 De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden en belanghebbenden. De ontwikkelaar dient een actief participatietraject met betrokkenheid vanuit de buurt op te pakken en af te stemmen met de gemeente alvorens de planologische procedure wordt opgestart. Hieronder wordt ondermeer verstaan het organiseren van informatiebijeenkomsten voor de buurt, belanghebbenden en eventueel de gemeenteraad in afstemming en samenwerking met de gemeente.

#### Artikel 10 – Planschade

10.1 Het totaal van de door de gemeente in verband met het nieuwe bestemmingsplan aan derden te betalen tegemoetkomingen in schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening komen ten laste van de gemeente.

10.2

10.3 Een verzoek tot Planschade kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 9.1 van deze overeenkomst worden ingediend bij de gemeente



Artikel 11 – Planning en voortgang van het Plan

11.1 Ten behoeve van de voortgang houden partijen de volgende globale planning in acht:

- Start bestemmingsplanprocedure door de gemeente na ondertekening van deze overeenkomst: Q1 2020
- Vaststellen bestemmingsplan en gelijktijdig verzoekbesluit ex art. 79 Onteigeningswet door de gemeente: Q2 2020 (Indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Vervroegde onteigeningsprocedure van de Bourgognestraat 28 ((kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A, nummer 6789, thans eigendom v. \_\_\_\_\_) door de gemeente na vaststelling bestemmingsplan: 2020 en 2021
- Notariële levering van het perceel Gemeente Maastricht, sectie A, nummer 7951 (de voormalige cinema Palace) van \_\_\_\_\_ aan de ontwikkelaar: Q4 2021 (voorafgaand aan de levering van Het Verkochte)
- Aanvraag ontvankelijke omgevingsvergunning(en) door de ontwikkelaar: Q4 2021
- Verlenen omgevingsvergunning(en) door de gemeente: Q1 2022 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Bouwrijp maken van Het Verkochte door de gemeente: Q4 2021 – Q1 2022 (Indien bestemmingsplan onherroepelijk is en de Bourgognestraat 28 door de gemeente in eigendom is verworven)
- Notariële levering van Het Verkochte van de gemeente aan de ontwikkelaar: Q2 2022
- Start bouwwerkzaamheden door de ontwikkelaar: Q2 2022
- Oplevering Plan door de ontwikkelaar: Q4 2024

Deze planning betreft een indicatie. Partijen kunnen hier geen rechten aan ontleen.

11.2 Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst op regelmatige basis overleg voeren met betrekking tot de indicatieve Planning en de werkzaamheden van partijen. De gemeente heeft als contactpersoon de heer P. Rongan, bereikbaar via telefoonnummer 043-3504663 of per e-mail [p.rongan@maastricht.nl](mailto:p.rongan@maastricht.nl). De ontwikkelaar heeft als contactpersoon de heer W.C. van Wetering, bereikbaar via telefoonnummer 035-62506 26 of per e-mail [w.vanwetering@2rocks.nl](mailto:w.vanwetering@2rocks.nl)

Artikel 12 – Nutsvoorzieningen

12.1 De nutsvoorzieningen (zoals stroom, water, riolering) rondom Het Verkochte zijn gelegen in de openbare wegen (Lage Barakken, Bourgognestraat en Wycker Grachtstraat). De ontwikkelaar is voor zijn rekening en risico verantwoordelijk voor de aanleg van en aansluiting op de benodigde nutsvoorzieningen ten behoeve van het Plan.

12.2 De gemeente legt op Het Verkochte de openbare ruimte aan bestaande uit een verbindingszone voor fietsers en voetgangers inclusief een daarbij behorende afvoer van het hemelwater (HWA) naar het reeds bestaande rioleringsstelsel.



12.3 Voor wat betreft de openbare verlichting in de nieuw te realiseren verbindingzone voor langzaam verkeer is het de ambitie dat de architect de voor de openbare verlichting benodigde kabels en leidingen, verdeel- en schakelkasten en de verlichtingsarmaturen zoveel als mogelijk integreert in de opstallen (hotel en stadsvilla's) waarbij het beheer en onderhoud hiervan voor rekening van het betreffende nutsbedrijf is. Het type wandarmatuur maakt in architectonische zin onderdeel uit van het plan en wordt ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandscommissie. Bij de nadere uitwerking van de openbare ruimte bestaande uit de verbindingzone voor langzaam verkeer (microdetailering, door de gemeente) wordt de locatie van de lichtbronnen aangegeven door de gemeente. Indien gekozen wordt voor de integratie van de verlichting in de opstallen zoals in dit artikel genoemd, zal de gemeente de verdeel- en schakelkasten en armaturen op haar kosten leveren aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar laat vervolgens voor zijn rekening zorgen voor het integreren en aanbrengen van de verlichting ed. in de opstallen.

12.4 De ontwikkelaar neemt in het kader van artikel 5, lid 3, sub b van de Belemmeringenwet privaatrecht of een daarvoor in de plaats getreden/tredende regeling jegens een nutsbedrijf de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot Het Verkochte op zich, te weten:

a. het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van installaties en leidingen met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder Het Verkochte en de daarop gestichte of nog te stichten opstal(-en);

b. indien

- geen trottoirs langs Het Verkochte zullen worden aangelegd of indien - de voorzieningen redelijkerwijs niet op of in de trottoirs kunnen worden aangebracht en tengevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) - voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk - in casu quo op Het Verkochte zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen lichtmasten en kabelverdeelkasten met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder Het Verkochte en de daarop gestichte of nog te stichten opstal(-en);

c. het gedogen dat het betreffende nutsbedrijf de voor het sub a en b bepaalde benodigde toegang heeft tot Het Verkochte.

12.5 De op Het Verkochte aanwezige kabels en leidingen van nutsbedrijven zijn weergegeven op Bijlage 3. De bestaande trafo binnen het Exploitatiegebied (nabij de Lage Barakken) zal verwijderd worden. Tijdens de bouwwerkzaamheden op het Exploitatiegebied wordt een tijdelijk trafo geplaatst aan de Lage Barakken. De ontwikkelaar dient binnen het Exploitatiegebied in pandig een ruimte te reserveren voor een nieuwe trafo. Deze ruimte is verwerkt in het ontwerp op de begane grond aan de Lage Barakken (Bijlage 4) van deze overeenkomst. De ontwikkelaar dient voor zijn rekening en risico er voor zorg te dragen dat deze ruimte voldoet aan de voorwaarden van Enexis zoals toegevoegd aan deze overeenkomst als Bijlage 9 van deze overeenkomst. De gemeente en Enexis zullen voor hun rekening en risico zorg dragen voor het verwijderen van de huidige trafo, het plaatsen van de tijdelijke trafo en het plaatsen van de nieuwe in pandig trafo in voornoemde ruimte van de ontwikkelaar. De planning van het verwijderen en (ver)plaatsen van de trafo zal door de gemeente worden afgestemd met de ontwikkelaar. Indien het Plan zoals bedoeld in artikel 4 van deze



overeenkomst meer capaciteit vraagt dan de huidige trafo waardoor een trafo vereist is met extra capaciteit, dan zijn deze extra kosten voor rekening van de ontwikkelaar

Artikel 13 – Bodem

13.1 De gemeente heeft een bodemonderzoek en deelsaneringsplan laten opstellen (Bijlage 10a) waaruit een geval van bodemverontreiniging voor een gedeelte van Het Verkochte blijkt. De gemeente zal voor eigen rekening en risico de verontreinigde locatie laten saneren en de verontreinigende grond afvoeren om het Verkochte geschikt te maken voor het beoogde gebruik en de ondergrondse tanks laten verwijderen zoals opgenomen in voornoemd rapport (Bijlage 10a) en de beschikking toegevoegd als (Bijlage 10b). In het kader van de planologische procedure zal de gemeente tevens een geactualiseerd bodemonderzoek laten uitvoeren, indien dit noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag van de gemeente Maastricht. Indien toch tijdens het verwijderen van de ondergrondse tanks onvoorziene zaken in de bodem worden aangetroffen die in het kader van de Wet bodembescherming verwijderd dienen te worden, zal de gemeente alsnog voor haar rekening en risico zorg dragen voor sanering. Alsdan treden partijen onverwijld in overleg met als doel deze saneringskosten tot een minimum te beperken. De gemeente is niet aansprakelijk voor geleden schade (waaronder vertragingsschade) als gevolg van deze werkzaamheden.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de grond (nazorg) die zich bevindt onder de te realiseren leeflaag van maximaal 1 meter zoals opgenomen in voornoemd saneringsplan en beschikking.

Vanwege de door de ontwikkelaar aan te leggen parkeergarage zijn Partijen overeengekomen dat de gemeente in het kader van de bodemsanering eventueel afgevoerde grond niet zal aanvullen ter plaatse van de te realiseren parkeergarage.

13.2 Graafwerk, bemaling van grondwater, grondaanvoer -/afvoer en transport -en stortkosten met betrekking tot vrijkomende grond als gevolg van de werkzaamheden in het kader van de ondergrondse parkeergarage en het totale Plan zoals bedoeld in artikel 4 van deze overeenkomst zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Aanvullend op de beschikking op het saneringsplan (Bijlage 10b) is het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) Maastricht-Oost van toepassing (Bijlage 11). De grondwaterverontreiniging ter plaatse en omgeving van "Palace" zijn opgenomen in het gebiedsplan en daarmee is de grondwaterverontreiniging beheerst. Alle benodigde (veiligheids)maatregelen die in het kader van dit gebiedsplan en de realisatie van het totale Plan noodzakelijk zijn, zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

13.3 De ontwikkelaar is zelf verantwoordelijk ten aanzien van de fysieke draagkracht van Het Verkochte.

13.4 De ontwikkelaar wordt door de gemeente in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige of fysieke aspecten uit te (doen) voeren op Het Verkochte.

13.5 De ontwikkelaar is voor zijn rekening en risico verantwoordelijk voor de bodemkwaliteit van het resterende Exploitatiegebied (niet deel uitmakende van Het Verkochte).



Artikel 14 – Archeologie

14.1 Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in de beleidsnota van de gemeente Maastricht 'Structuurvisie Maastricht 2030' daarvoor in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden.

14.2 De gemeente laat in het kader van de planologische procedure een archeologisch onderzoek uitvoeren voor het gehele Exploitatiegebied. Indien uit dit onderzoek archeologische werkzaamheden noodzakelijk blijken op Het Verkochte dan zal de gemeente dit voor haar rekening nemen. Mocht tijdens de werkzaamheden door de ontwikkelaar archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt bij de stadsarcheoloog, thans zijnde Gilbert Soeters (043-3504578 / gilbert.soeters@maastricht.nl). Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief van Het Verkochte verstoord raakt, moet de gemeente de kosten voor haar rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken. De gemeente is niet aansprakelijk voor geleden schade (waaronder verdragingschade) als gevolg van deze werkzaamheden.

14.3 Indien sprake is van archeologische resten of sporen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel op het resterende Exploitatiegebied (niet deel uitmakende van Het Verkochte) is dit te allen tijde voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Artikel 15 – Duurzaamheid

15.1 De ontwikkelaar zal bij de ontwikkeling en realisatie van het Plan de methodiek van gasloos toepassen. De ontwikkelaar zal bij de nieuwbouw voldoen aan de alsdan geldende wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie). De door de ontwikkelaar nog nader te bepalen aanvullende duurzaamheidsmaatregelen worden afgestemd met de gemeente alvorens de omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd.

15.2 Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.



## Gemeente Maastricht

### Artikel 16 – Overdracht rechten en plichten

Overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden is niet toegestaan, behoudens vooraf verkregen schriftelijke toestemming door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht die niet op onredelijke gronden zal worden onthouden.

### Artikel 17 – Bankgarantie of waarborgsom

17.1 De ontwikkelaar dient een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen of een waarborgsom bij de notaris te storten ten behoeve van de gemeente tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van de verplichtingen van de ontwikkelaar tot afname van Het Verkochte en betaling van de koopsom. De bankgarantie of waarborgsom bedraagt \_\_\_\_\_ (zegge: \_\_\_\_\_) wat overeenkomt met de geraamde kosten voor het Bouwrijp maken van Het Verkochte. Deze bankgarantie of waarborgsom wordt in drie gedeeltes afgegeven danwel gestort:

- 1) \_\_\_\_\_ bij het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan;
- 2) \_\_\_\_\_ bij verwerving van de Bourgognestraat 28 door de gemeente;
- 3) \_\_\_\_\_ alvorens gunning aan de aannemer na afronding van de aanbestedingsprocedure voor het Bouwrijp maken van Het Verkochte.

17.2 De gemeente kan de bankgarantie of waarborgsom zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel van deze overeenkomst, als een direct opeisbare boete ter hoogte van de bankgarantie of waarborgsom, inroepen indien:  
i) de ontwikkelaar de verplichting tot onvoorwaardelijke afname van Het Verkochte en betaling van de koopsom zoals bedoeld in artikel 7.1 respectievelijk 6.1 van deze overeenkomst, niet nakomt en/of;  
ii) sprake is van de ontbindende voorwaarde zoals bedoeld in artikel 19.1 van deze overeenkomst.  
Een en ander onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van deze overeenkomst te vorderen en onverminderd het recht van de gemeente om in een voorkomend geval schadevergoeding en/of verschuldigde wettelijke rente te vorderen.

### Artikel 18 – Ingebrekestelling en verzuim

18.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na ingebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om te voldoen aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. Een Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Deze termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

18.2 Wanneer een partij in verzuim is, is deze partij verplicht de schade te vergoeden, die de wederpartij dientengevolge lijdt en kan deze wederpartij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.





Artikel 19 – Ontbindende voorwaarden

19.1 Deze overeenkomst is van rechtswege en per onmiddellijke ingang ontbonden indien sprake is van liquidatie, faillissement of surseance van betaling van de ontwikkelaar.

19.2 Ieder der Partijen kunnen deze overeenkomst ontbinden indien het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 9.1 van deze overeenkomst inclusief de gemeentelijke grondexploitatie niet door de gemeenteraad van Maastricht wordt vastgesteld.

19.3 Ieder der Partijen kunnen deze overeenkomst ontbinden indien het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 9.1 van deze overeenkomst uiterlijk 1 november 2021 niet onherroepelijk is. Indien een van de partijen op basis van deze voorwaarde wil ontbinden, zullen partijen binnen deze termijn in overleg treden. Indien partijen besluiten niet tot ontbinding over te gaan, zullen zij afspraken maken over een nieuw tijdsplan.

19.4 Ieder der Partijen kunnen deze overeenkomst ontbinden indien de gemeente het pand aan de Bourgognestraat 28 uiterlijk 1 januari 2024 niet heeft verworven via minnelijke verwerving of onteigening.

19.5 Bij ontbinding van deze overeenkomst zijn partijen niet langer aan elkaar gebonden en heeft geen van de partijen recht op vergoeding van enigerlei schade en kosten, onverminderd het bepaalde in artikel 17.2 en de door de ontwikkelaar betaalde bedragen zoals bedoeld in artikel 5.2 van deze overeenkomst welke niet gerestitueerd worden.

Artikel 20 – Integriteitsclausule

20.1 Op deze overeenkomst is de "Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur gemeente Maastricht" vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 13 december 2016, van toepassing. Door ondertekening verklaart de ontwikkelaar kennis te hebben genomen van deze beleidsregel. In deze beleidsregel is opgenomen dat bij vastgoedtransacties waarbij de gemeente onroerend goed verkoopt in beginsel altijd een Bibob-toets zal plaatsvinden. De noodzaak/het vermoeden zal door middel van een Bibob-quickscan zoals bedoeld in artikel 1.3 van de Beleidslijn worden vastgesteld. De ontwikkelaar dient hiervoor het bijgevoegde quickscan formulier inzake de financiering van de koopsom zoals aan deze overeenkomst gevoegd als Billage 12 ingevuld en ondertekend te retourneren naar de gemeente uiterlijk binnen twee maanden voor de notariële levering van Het Verkochte.

20.2 De gemeente kan deze overeenkomst onmiddellijk ontbinden zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. er sprake is van een ernstig of een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;



- b. er sprake is van een ernstig gevaar of een mindere mate van gevaar dat in of met Het Verkochte, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de ontwikkelaar in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. de ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- f. de ontwikkelaar heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

20.3 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

20.4 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

#### Artikel 21 – 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 (i) een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan van deze overeenkomst en (ii) ondertekening van deze overeenkomst door partijen. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van deze overeenkomst niet tot stand en/of is de overeenkomst niet door partijen ondertekend, dan zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomst of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden. Indien de wederpartij van de gemeente de overeenkomst voorafgaand aan de goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders en de ondertekening door de gemeente eenzijdig heeft getekend, dan geldt die ondertekening als een onherroepelijk aanbod dat eerst vervalt indien en zodra het door de gemeente door middel van een schriftelijke mededeling wordt verworpen.

#### Artikel 22 – Geschillen en bevoegde rechter

22.1 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 trachten tot een reële oplossing voor het gerezen geschil te komen.

22.2 Geschillen als hierboven bedoeld waaronder geschillen in kort geding worden uitsluitend aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg.



22.3 Deze overeenkomst en eventuele hieruit voortvloeiende overeenkomsten zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

Artikel 23 – Bijlagen

De in deze overeenkomst genoemde bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: Tekening Exploitatiegebied LDC- 026 d.d. 14.05.10
- Bijlage 2: Koopovereenkomst voormalige filmzaal Palace tussen Hoge Raedt Groep en
- Bijlage 3: Overdrachtstekening Het Verkochte LDA-2131 d.d. 14.05.10
- Bijlage 4: Voorlopig ontwerp d.d. 20.12.18
- Bijlage 5: Haalbaarheidsstudie Hotel 'Maastricht Cinema Palace' d.d. 12.03.18
- Bijlage 6: Exploitatie- en huurovereenkomst hotel tussen de ontwikkelaar en Odyssey d.d. 25.06.10
- Bijlage 7: Verklaring Marriott (Global Hospitality Licensing S.A.R.L.)
- Bijlage 8: Plankostenaan d.d. 18.06.14
- Bijlage 9: Afspraken Enxsis inzake inpandige trafo (mailbericht) d.d. 05.12.17
- Bijlage 10a: Bodemonderzoek en deelsaneringsplan locatie 'Palace' te Maastricht d.d. 18.02.11
- Bijlage 10b: Definitieve beschikking bodemsanering locatie "Palace" te Maastricht d.d. 21.09.11
- Bijlage 11: Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer (Ggb) Maastricht-Oost d.d. 20.01.14
- Bijlage 12: Bibob quickscan formulier financiering vastgoedtransactie

ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND,

Gemeente Maastricht,

2Rocks Development B.V.

Maastricht, d.d. 21-9-2020

Plaats: \_\_\_\_\_, d.d. \_\_\_\_\_

Plaats: *Hilversum*

d.d. *16 okt 2020*