

Afdeling	: PPS - Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	DJ-18698
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		18695
		Publicatie:
		Openbaar

## Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst Werthaboulevard

## Voorstel

1. Kennis te nemen van de concept samenwerkingsovereenkomst met Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV en deze voor het maken van wensen en bedenkingen voor te leggen aan de gemeenteraad.
2. In te stemmen met het afwijken van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid en Bouwbedrijven Jongen BV opdracht te verstrekken voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.
3. Geheimhouding op te leggen met betrekking tot bijgevoegde taxatierapport op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet Openbaarheid van Bestuur.
4. Geheimhouding op te leggen met betrekking tot bijgevoegde kostenraming voor de inrichting openbaar gebied op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet Openbaarheid van Bestuur.
5. Geheimhouding op te leggen met betrekking tot bijgevoegde second opinion betreffende de samenwerkingsovereenkomst op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet Openbaarheid van Bestuur.
6. Geheimhouding op te leggen met betrekking tot bijgevoegde advies inzake het opleggen van geheimhouding van het taxatierapport, de kostenraming en de second opinion op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet Openbaarheid van Bestuur.
7. Geheimhouding op te leggen tot 1 jaar na realisatie van het plan voor het taxatierapport en de kostenraming en tot 6 maanden na het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst voor de second opinion en het advies over geheimhouding, op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet Openbaarheid van Bestuur.

## Inleiding

Weert, 12 oktober 2017  De directeur,	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
		akkoord					
		bespreken					
Soort besluit: Besluit Raad (via college) B-stuk							

### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:

- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

- A-stuk  
 B-stuk  
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Nummer: 4

De secretaris,

 5.12.17

Het project Beekpoort kent een lange geschiedenis. Dit project is een grote ontwikkeling waarbinnen de afgelopen jaren de realisatie van diverse bouwprojecten heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft de openbare ruimte in de omgeving van het project Waterfront een flinke impuls gekregen door een gefaseerde herinrichting. Het betreft Werthaboulevard, Bassin, haven, Kasteelsingel, Hoogpoort en verlengde Beekstraat.

Het gebied Beekpoort bestaat uit Beekpoort-Noord en Beekpoort-Zuid. Beekpoort-Noord betreft de locatie aan de noordzijde van het kanaal naast de Suffolkweg. Beekpoort-Zuid ligt aan de zuidzijde van het kanaal en bestaat uit het voormalige Landbouwbelang, waar het appartementencomplex Ceres is gerealiseerd. Later is de locatie van het zalencomplex Poort van Limburg en het bedrijfsverzamelgebouw met woningen aan het project toegevoegd. Aansluitend aan Ceres ligt aan de Industriekade het plangebied Werthaboulevard. Tot het plangebied Werthaboulevard behoren de deelgebieden Landbouwbelang en Tennishal.

Vanwege de economische crisis en de fasering van de woningbouwprojecten is de keuze gemaakt om de locatie Landbouwbelang vanaf 2018 te ontwikkelen. De woningmarkt is aangetrokken. Andere langlopende plannen met appartementen zijn inmiddels gereed dan wel in aanbouw. Er is een grote behoefte aan woningen in diverse categorieën. Het bestemmingsplan ter plaatse van het Landbouwbelang laat woningbouw nu al toe. In de Structuurvisie Weert 2025 zijn rotte plekken benoemd als mogelijke toekomstige woningbouwlocaties. De locatie van de Tennishal behoort hier toe. De meest recente woningbouwprognose biedt ruimte om ook op de locatie van de Tennishal woningen te bouwen. Bouwbedrijven Jongen BV kan beschikken over de gronden van de Tennishal en wil hier woningen bouwen. In bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst zijn met Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV afspraken gemaakt over de realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma in het plangebied Werthaboulevard.

### **Beoogd effect/doel**

Doel is het voorzien in woningen voor een brede doelgroep. Het plan omvat 76 sociale huurwoningen, 76 middeldure huurwoningen, 21 vrije sector koopappartementen en 34 vrije sector grondgebonden koopwoningen.

De locatie en de aangrenzende openbare ruimte worden enorm opgewaardeerd.

Doelstelling is om het gebied Werthaboulevard volgens de huidige inzichten te ontwikkelen, voornamelijk voor woondoeleinden. Daarbij wordt de potentie van het kanaal benut om een hoogwaardig woongebied, dicht bij het centrum, te ontwikkelen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de noordelijke entree van de binnenstad.

### **Argumenten**

#### *1.1 Er wordt voorzien in behoefte aan woningen in diverse categorieën.*

De realisatie van de woningbouwplannen voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) verloopt goed. De ambitie wordt ruimschoots gehaald. In de Structuurvisie Weert 2025 zijn de plannen voor de korte termijn benoemd (groene bakje). Deze plannen zijn allemaal gerealiseerd/ in realisatie.

De gemeente moet zich voorbereiden op de realisatie van woningbouwprojecten voor de periode vanaf 2018. De ontwikkeling van Beekpoort-Zuid behoort hiertoe. In de structuurvisie is de locatie Landbouwbelang als zodanig opgenomen in het 'oranje' bakje van de woningbouwprogrammering (heroverweging in 2018).

De ontwikkeling past deels binnen het woonbeleid zoals vastgelegd in de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg alsmede de Beleidsregel

terugdringen planvoorraad. Concreet houdt dit in dat vanaf 2014 tot de top van het aantal huishoudens, voorzien in 2027, een aantal van 900 woningen moet worden gerealiseerd (autonome groei was 710 woningen, via een regionale herverdeling is dit verhoogd naar 900). Voor de periode 2014 t/m 2017 heeft Weert een opgave van netto 360 woningen. In 2018 vindt herijking van de structuurvisie plaats.

Een aantal van ca. 206 woningen is voorzien in het plangebied Werthaboulevard. Op de locatie Landbouwbelang waren max. 142 woningen voorzien. Dit betekent dat aanvullend een contingent van 64 woningen nodig is om het plan volledig te realiseren.

Voor 2018 is een herijking van de regionale structuurvisie voorzien. Naar verwachting zal vaststelling in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2018 plaatsvinden. Vanwege de aantrekkende woningmarkt en ter overbrugging van 2018 is in de regio afgesproken dat elke gemeente over 10% extra contingent mag beschikken. Voor Weert zijn dat 90 woningen. Hierover vindt nog overleg plaats met de provincie. Dit betekent dat de benodigde contingenten voor het plan Werthaboulevard beschikbaar komen.

Onlangs is de nieuwe woningbouwprognose van E'til 2017 beschikbaar gekomen. De gemeente Weert groeit conform deze prognose tot de top van het aantal huishoudens, welke is verschoven naar 2031, ongeveer 1.000 woningen méér dan in 2013 was voorzien. Dit betekent dat het zo goed als zeker is dat ook in de nieuwe structuurvisie ruimte komt voor het plan.

Met minimaal 76 sociale huurwoningen wordt in een grote behoefte voorzien. De druk op huurwoningen blijft aanhouden. Bovendien zijn deze woningen geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens. Hierin zit een grote groei. .

#### *1.2 Een rotte plek in de stad wordt opgeruimd.*

De locatie van de tennishal is verworden tot een rotte plek. Sloop van de tennishal en de bouw van woningen zorgt voor een enorme opwaardering van deze locatie.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1.1 Er is geen sprake van (financiële) risico's voor de gemeente.*

Het totale plangebied, inclusief de openbare ruimte, wordt ontwikkeld voor risico van Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling. De gemeente betaalt een bijdrage in de kosten van het bouw- en woonrijp maken naar rato van haar grondpositie. Deze bijdrage is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Het risico op extra c.q. onvoorziene kosten ligt bij Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV.

#### *1.2 Kraan Landbouwbelang en Mouttoren*

De samenwerkingsovereenkomst gaat niet uit van behoud van de mouttoren en het terugplaatsen van de kraan om reden dat het niet lukt om op korte termijn een goed onderbouwd voorstel aan te bieden aan de raad op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden. De voortgang van de bouw van woningen mag echter niet in de knel komen. Op de locatie van Landbouwbelang kan tenslotte al gestart worden met de bouw van woningen. Daarom biedt de overeenkomst de mogelijkheid om tot 1 september 2018 alsnog te besluiten om de kraan terug te plaatsen en de mouttoren te behouden. Indien de gemeenteraad als zodanig beslist, is Bouwbedrijven Jongen BV dan verplicht om dit besluit uit te voeren, rekening houdende met de bepalingen zoals deze daarover zijn opgenomen in de overeenkomst.

Het traject om te komen tot besluitvorming over het terugplaatsen van de kraan en het behoud van de mouttoren is complex. Terugkerende thema's zijn herbestemmingsmogelijkheden, exploitatie en (investerings)kosten. Op hoofdlijnen is hier

onlangs door Bouwbedrijven Jongen BV al naar gekeken. De voorlopige inschatting is dat er hoge kosten zijn gemoeid met het terugplaatsen van de kraan en het behoud en herbestemmen van de mouttoren.

Deze kosten komen voor een belangrijk deel voor rekening van de gemeente. Het is nog niet duidelijk hoe de gemeente deze kosten gaat dekken en wie verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van de mouttoren. Mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies moeten worden onderzocht. Daarnaast vergt het tijd om te komen tot een passende herbestemming van de mouttoren. Bovendien kan, gelet op de constructie, het merendeel van de mouttoren waarschijnlijk niet worden herbestemd.

Het is dus om meerdere redenen niet mogelijk om de gemeenteraad op korte termijn een goed onderbouwd voorstel aan te bieden. Naar verwachting kan medio 2018 wel een voorstel worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Door de Erfgoedstichting is in juni 2017 verzocht om de mouttoren op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. Alvorens de mouttoren eventueel op gemeentelijke monumentenlijst kan worden geplaatst moet onderzoek plaatsvinden. Daarmee is een procedure gemoeid welke is opgenomen in de Erfgoedverordening 2014. Bij de toepassing van deze verordening wordt rekening gehouden met de bestaande en mogelijke toekomstige gebruiksfuncties van monumenten. Logischerwijs betekent dit dat eerst een herbestemmingsonderzoek moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige. Of de mouttoren vervolgens op de lijst kan worden geplaatst is dus afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek. Via een afzonderlijk raadsvoorstel wordt verzocht om een krediet beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek.

Onlangs heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' ter inzage gelegen. In dit bestemmingsplan is een regeling voor de kraan opgenomen. Al bij het opmaken van het bestemmingsplan, wat heeft plaatsgevonden vóór het moment waarop bovengenoemde moties zijn aangenomen, was een regeling voor de kraan opgenomen. In het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' was dit niet het geval. Over de regeling voor de kraan in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' is een zienswijze ontvangen van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat is bevoegd gezag voor wat betreft het kanaal. Rijkswaterstaat vindt het onwenselijk dat de laad- en loskraan boven het water uitkraagt. De kraan geeft, mede door de vakwerkbouw extreem veel radarhinder door valse echo's. Andere objecten zoals schepen, bruggen en oevers zijn dan niet meer goed zichtbaar en herkenbaar op het scherm. Rijkswaterstaat merkt op dat een groot deel van de schepen die passeren en die alle zijn voorzien van radarinstallaties, zuurtankers zijn. Aanvullend aan de nautische belangen worden mogelijk andere belangen geraakt, genoemd is de belasting op de damwand. Dit zal dan beoordeeld moeten worden. Rijkswaterstaat adviseert de laad- en loskraan niet boven het water te laten uitkragen. Zodoende wordt de kans op valse echo's erg klein. Dit is van invloed op de besluitvorming omtrent de kraan. Het college is voornemens om de zienswijze van Rijkswaterstaat niet over te nemen in het bestemmingsplan.

### *1.3 Het plangebied ligt in de molenbiotoop van twee molens.*

De bouwmassa wordt in het huidige planvoornemen beduidend lager dan de contour van het complex Landbouwbelang, zoals dat in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' is vastgelegd. In het kader van zowel de herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' (locatie Landbouwbelang) als het nog op te stellen bestemmingsplan voor de locatie Tennishal vindt overleg met de molenstichtingen en moleneigenaren plaats.

### *2.1 Afwijken van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid*

De gemeente doet een bijdrage in de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst. Deze bijdrage is tot stand gekomen via onderhandelingen en daarnaast getoetst aan een door een extern

onafhankelijk deskundige opgestelde marktconforme kostenraming. De hoogte van de bijdrage is lager dan het bedrag volgens deze kostenraming.

Via het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst geeft de gemeente opdracht aan Bouwbedrijven Jongen BV voor het bouw- en woonrijp maken van openbaar gebied voor zover dat betrekking heeft op het grondaandeel dat de gemeente inbrengt. Dit is in afwijking van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid vanwege de hoogte van het bedrag dat daarmee is gemoeid. Het heeft echter organisatorische voordelen om opdracht te geven aan Bouwbedrijven Jongen BV voor aanleg van het openbaar gebied gelegen binnen het plangebied Werthaboulevard. Wanneer Bouwbedrijven Jongen BV zorgdraagt voor de bouw van woningen en de aanleg van openbaar gebied, kunnen werkzaamheden door deze partij optimaal op elkaar worden afgestemd zonder dat afstemming en coördinatie met een andere uitvoerende partij noodzakelijk is. Het bouwrijp maken van de (toekomstige) openbare ruimte en de (her)inrichting en aanleg van die openbare ruimte c.q. de desbetreffende werkzaamheden zijn technisch en organisatorisch onlosmakelijk verbonden met de bouw van de woningen. Naar verwachting is er ook een economische samenhang, omdat het splitsen van werkzaamheden (bouwen van woningen en aanleg van openbare ruimte) en het afzonderlijk in de markt zetten van opdrachten, tot meerkosten kan leiden. Daarnaast worden risico's op meerwerk verlegd naar Bouwbedrijven Jongen BV.

In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de kwaliteit van de Werthaboulevard qua beeld in materiaalgebruik, zoals reeds aanwezig bij het nieuw ingerichte deel van de boulevard, wordt doorgezet.

### *3.1 Aanbestedingsplicht en staatssteun*

De overeenkomst is getoetst door Dirkzwager Advocaten & Notarissen. In het bijzonder is gekeken naar staatssteun en aanbestedingsplicht. De conclusie van deze toetsing is als volgt:

#### Staatssteun

Het risico is zeer beperkt dat de samenwerkingsovereenkomst niet in overeenstemming is met de geldende staatssteunregels. Zeer goed verdedigbaar is namelijk dat aan Bouwbedrijven Jongen BV geen voordeel wordt verschaft. Zonder van overheidswege verstrekt voordeel is er geen sprake van staatssteun.

#### Aanbestedingsplicht

Evenmin is aannemelijk dat de gemeente in strijd handelt met een aanbestedingsplicht als zij de overeenkomst zonder voorafgaande aanbestedingsprocedure aangaat met Bouwbedrijven Jongen BV. Aanbestedingsplichtig zijn slechts overheidsopdrachten (in dit geval voor werken) die de relevante (Europese) drempelwaarde overschrijden. Voor de ontwikkeling van het commerciële programma is goed verdedigbaar dat het geen overheidsopdracht betreft, evenwel een particuliere ontwikkeling door Bouwbedrijven Jongen BV. De ontwikkeling van het openbaar gebied is een overheidsopdracht. Deze overschrijdt de Europese drempelwaarde niet. Van een Europese aanbestedingsplicht is daarom geen sprake. Wel van toepassing zijn het gemeentelijk inkoopbeleid en de Gids Proportionaliteit. Daarvan wordt bij besluit van het college gemotiveerd (en dus toelaatbaar) afgeweken door deze opdracht aan Bouwbedrijven Jongen BV te gunnen.

## **Financiële, personele en juridische gevolgen**

### Grondexploitatie Landbouwbelang

De kosten en opbrengsten uit voorliggende overeenkomst vallen gunstiger uit dan de bedragen in de lopende grondexploitatie Landbouwbelang (G130400). De opbrengsten uit de verkoop van het Landbouwbelang en de Energiestraat bedragen respectievelijk € 2,7 en € 0,3 miljoen, waar in de grondexploitatie gerekend is op een bedrag van ruim € 1,8 miljoen. Belangrijkste reden hiervoor is de opwaardering van het bouwprogramma. De opbrengst van de Energiestraat is lager dan de taxatie van het bouwprogramma blokken D

en E, omdat de helft van dit programma is gelegen op grondgebied van Bouwbedrijven Jongen BV.

Ook ten aanzien van de kosten is er een meevaller: voor het woonrijp maken van het gebied is in de grondexploitatie een bedrag opgenomen van € 1 miljoen. In de overeenkomst is hiervoor een bedrag van € 0,7 miljoen opgenomen.

#### Deelgebied Tennishal

Ambtelijke kosten met betrekking tot het deelgebied Tennishal zijn berekend op € 100.000 en komen voor rekening van Bouwbedrijven Jongen BV. De baten die hierop betrekking hebben zullen worden verwerkt op de post Bouwplannen van derden (8200300). Voorts betaalt Bouwbedrijven Jongen BV een bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen van € 103.500,- ten behoeve van de herinrichting van het Bassin.

### **Uitvoering/evaluatie**

Via de halfjaarlijkse projectenrapportage wordt de raad op de hoogte gehouden van de voortgang.

De aanvraag van de uitgebreide omgevingsvergunning voor het deelgebied Landbouwbelang wordt direct na besluitvorming over de samenwerkingsovereenkomst ingediend. Verder is het plan opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017', dat in voorbereiding is. De contouren van de bouwvlakken zijn hierin aangepast op het nieuwe plan.

Voor de locatie Tennishal moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de toetsing van de ontwerpen van de woningen en is het kader voor de inrichting van de openbare ruimte en is een bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst gevoegd.

Het beeldkwaliteitsplan wordt te zijner tijd ter inzage gelegd en wordt daarna als beleidsregel door de raad vastgesteld. Verankering vindt plaats via het bestemmingsplan voor de Tennishal. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te koppelen aan het beeldkwaliteitsplan (artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro). Hiermee wordt geanticipeerd op de Omgevingswet.

De procedure van de bouwplannen voor de locatie Landbouwbelang wordt doorlopen via een uitgebreide omgevingsvergunning. Toetsing van deze bouwplannen vindt vooraf plaats via het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van de samenwerkingsovereenkomst.

### **Communicatie/participatie**

#### **B-stuk Raad**

In de aanloop naar besluitvorming over de samenwerkingsovereenkomst is oordeelsvorming in de commissievergadering noodzakelijk.

Op 31 mei 2017 is het plan gepresenteerd in de informatiebijeenkomst van de commissie ruimte.

Op 26 juni 2017 heeft Bouwbedrijven Jongen BV het plan gepresenteerd aan omwonenden. Het plan is overwegend positief ontvangen.

De overeenkomst zal binnen 2 weken na het definitieve besluit van het college van B&W worden gepubliceerd (Wro artikel 6.24 lid 3).

### **Overleg gevoerd met**

Intern:

Gemeentelijke Projectgroep Werthaboulevard (Peter Kuppens, Marian Arts, Leon Heese, Rob van der Wijst, Werner Mentens, Patrik Trines, Dirk Franssen, Birgit Petit, Paul Verhappen), Arjen Vossen (inkoopadviseur CBP)

Extern:

Dirkzwager Advocaten, Homevision Makelaardij, Schrevens Bouwkostenadviesbureau, Bureau Kragten

**Bijlagen**

Openbaar

Samenwerkingsovereenkomst met bijlagen

Niet openbaar

Taxatierapport grondwaarde, kostenraming inrichting openbaar gebied, advies/second opinion Dirkzwager Advocaten.

Afdeling	: PPS - Projecten	Raadsvoorstel: DJ-18697
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen	Zaaknummer: 18695
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	

## Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst Werthaboulevard.

## Voorstel

1. Kennis te nemen van en eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende de samenwerkingsovereenkomst met Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV inzake de ontwikkeling van het plan Werthaboulevard.
2. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd taxatierapport op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.
3. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegde kostenraming voor de inrichting openbaar gebied op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet Openbaarheid van Bestuur.
4. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegde second opinion betreffende de samenwerkingsovereenkomst op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.
5. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd advies inzake opleggen geheimhouding van het taxatierapport, de kostenraming en de second opinion op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.

## Inleiding

Het project Beekpoort kent een lange geschiedenis. Dit project is een grote ontwikkeling waarbinnen de afgelopen jaren de realisatie van diverse bouwprojecten heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft de openbare ruimte in de omgeving van het project Waterfront een flinke impuls gekregen door een gefaseerde herinrichting. Het betreft Werthaboulevard, Bassin, haven, Kasteelsingel, Hoogpoort en verlengde Beekstraat.

Het gebied Beekpoort bestaat uit Beekpoort-Noord en Beekpoort-Zuid. Beekpoort-Noord betreft de locatie aan de noordzijde van het kanaal naast de Suffolkweg. Beekpoort-Zuid ligt aan de zuidzijde van het kanaal en bestaat uit het voormalige Landbouwbelaang, waar het appartementencomplex Ceres is gerealiseerd. Later is de locatie van het zalencomplex Poort van Limburg en het bedrijfsverzamelgebouw met woningen aan het project toegevoegd. Aansluitend aan Ceres ligt aan de Industriekade het plangebied Werthaboulevard. Tot het plangebied Werthaboulevard behoren de deelgebieden Landbouwbelaang en Tennishal.

Vanwege de economische crisis en de fasering van de woningbouwprojecten is de keuze gemaakt om de locatie Landbouwbelaang vanaf 2018 te ontwikkelen. De woningmarkt is aangetrokken. Andere langlopende plannen met appartementen zijn inmiddels gereed dan



wel in aanbouw. Er is een grote behoefte aan woningen in diverse categorieën. Het bestemmingsplan ter plaatse van het Landbouwbelang laat woningbouw nu al toe. In de Structuurvisie Weert 2025 zijn rotte plekken benoemd als mogelijke toekomstige woningbouwlocaties. De locatie van de Tennishal behoort hier toe. De meest recente woningbouwprognose biedt ruimte om ook op de locatie van de Tennishal woningen te bouwen. Bouwbedrijven Jongen BV kan beschikken over de gronden van de Tennishal en wil hier woningen bouwen. In bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst zijn met Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV afspraken gemaakt over de realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma in het plangebied Werthaboulevard.

### **Beoogd effect/doel**

Doel is het voorzien in woningen voor een brede doelgroep. Het plan omvat 76 sociale huurwoningen, 76 middeldure huurwoningen, 21 vrije sector koopappartementen en 34 vrije sector grondgebonden koopwoningen.

De locatie en de aangrenzende openbare ruimte worden enorm opgewaardeerd. In de samenwerkingsovereenkomst is onder andere vastgelegd dat de kwaliteit van de Werthaboulevard qua beeld in materiaalgebruik, zoals reeds aanwezig bij het nieuw ingerichte deel van de boulevard, wordt doorgezet.

Doelstelling is om het gebied Werthaboulevard volgens de huidige inzichten te ontwikkelen, voornamelijk voor woondoeleinden. Daarbij wordt de potentie van het kanaal benut om een hoogwaardig woongebied, dicht bij het centrum, te ontwikkelen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de noordelijke entree van de binnenstad.

### **Argumenten**

#### *1.1 Er wordt voorzien in behoefte aan woningen in diverse categorieën.*

De realisatie van de woningbouwplannen voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) verloopt goed. De ambitie wordt ruimschoots gehaald. In de Structuurvisie Weert 2025 zijn de plannen voor de korte termijn benoemd (groene bakje). Deze plannen zijn allemaal gerealiseerd/ in realisatie.

De gemeente moet zich voorbereiden op de realisatie van woningbouwprojecten voor de periode vanaf 2018. De ontwikkeling van Beekpoort-Zuid behoort hiertoe. In de structuurvisie is de locatie Landbouwbelang als zodanig opgenomen in het 'oranje' bakje van de woningbouwprogrammering (heroverweging in 2018).

De ontwikkeling past deels binnen het woonbeleid zoals vastgelegd in de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg alsmede de Beleidsregel terugdringen planvoorraad. Concreet houdt dit in dat vanaf 2014 tot de top van het aantal huishoudens, voorzien in 2027, een aantal van 900 woningen moet worden gerealiseerd (autonome groei was 710 woningen, via een regionale herverdeling is dit verhoogd naar 900). Voor de periode 2014 t/m 2017 heeft Weert een opgave van netto 360 woningen. In 2018 vindt herijking van de structuurvisie plaats.

Een aantal van ca. 206 woningen is voorzien in het plangebied Werthaboulevard. Op de locatie Landbouwbelang waren max. 142 woningen voorzien. Dit betekent dat aanvullend een contingent van 64 woningen nodig is om het plan volledig te realiseren.

Voor 2018 is een herijking van de regionale structuurvisie voorzien. Naar verwachting zal vaststelling in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2018 plaatsvinden. Vanwege de aantrekkende woningmarkt en ter overbrugging van 2018 is in de regio afgesproken dat elke gemeente over 10% extra contingent mag beschikken. Voor Weert zijn dat 90 woningen. Hierover vindt nog

overleg plaats met de provincie. Dit betekent dat de benodigde contingenten voor het plan Werthaboulevard beschikbaar komen.

Onlangs is de nieuwe woningbouwprognose van E'til 2017 beschikbaar gekomen. De gemeente Weert groeit conform deze prognose tot de top van het aantal huishoudens, welke is verschoven naar 2031, ongeveer 1.000 woningen méér dan in 2013 was voorzien. Dit betekent dat het zo goed als zeker is dat ook in de nieuwe structuurvisie ruimte komt voor het plan.

Met minimaal 76 sociale huurwoningen wordt in een grote behoefte voorzien. De druk op huurwoningen blijft aanhouden. Bovendien zijn deze woningen geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens. Hierin zit een grote groei.

#### *1.2 Een rotte plek in de stad wordt opgeruimd.*

De locatie van de tennishal is geworden tot een rotte plek. Sloop van de tennishal en de bouw van woningen zorgt voor een enorme opwaardering van deze locatie.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1.1 Er is geen sprake van (financiële) risico's voor de gemeente.*

Het totale plangebied, inclusief de openbare ruimte, wordt ontwikkeld voor risico van Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling. De gemeente betaalt een bijdrage in de kosten van het bouw- en woonrijp maken naar rato van haar grondpositie. Deze bijdrage is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Het risico op extra c.q. onvoorziene kosten ligt bij Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV.

#### *1.2 Kraan Landbouwbelang en Mouttoren*

De samenwerkingsovereenkomst gaat niet uit van behoud van de mouttoren en het terugplaatsen van de kraan om reden dat het niet lukt om op korte termijn een goed onderbouwd voorstel aan te bieden aan uw raad op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden. De voortgang van de bouw van woningen mag echter niet in de knel komen. Op de locatie van Landbouwbelang kan tenslotte al gestart worden met de bouw van woningen. Daarom biedt de overeenkomst de mogelijkheid om tot 1 september 2018 alsnog te besluiten om de kraan terug te plaatsen en de mouttoren te behouden. Indien de gemeenteraad als zodanig beslist, is Bouwbedrijven Jongen BV dan verplicht om dit besluit uit te voeren, rekening houdende met de bepalingen zoals deze daarover zijn opgenomen in de overeenkomst.

Het traject om te komen tot besluitvorming over het terugplaatsen van de kraan en het behoud van de mouttoren is complex. Terugkerende thema's zijn herbestemmingsmogelijkheden, exploitatie en (investerings)kosten. Op hoofdlijnen is hier onlangs door Bouwbedrijven Jongen BV al naar gekeken. De voorlopige inschatting is dat er hoge kosten zijn gemoeid met het terugplaatsen van de kraan en het behoud en herbestemmen van de mouttoren.

Deze kosten komen voor een belangrijk deel voor rekening van de gemeente. Het is nog niet duidelijk hoe de gemeente deze kosten gaat dekken en wie verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van de mouttoren. Mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies moeten worden onderzocht. Daarnaast vergt het tijd om te komen tot een passende herbestemming van de mouttoren. Bovendien kan, gelet op de constructie, het merendeel van de mouttoren waarschijnlijk niet worden herbestemd.

Het is dus om meerdere redenen niet mogelijk om de gemeenteraad op korte termijn een goed onderbouwd voorstel aan te bieden. Naar verwachting kan medio 2018 wel een voorstel worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Door de Erfgoedstichting is in juni 2017 verzocht om de mouttoren op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. Alvorens de mouttoren eventueel op gemeentelijke monumentenlijst kan worden geplaatst moet onderzoek plaatsvinden. Daarmee is een procedure gemoeid welke is opgenomen in de Erfgoedverordening 2014. Bij de toepassing van deze verordening wordt rekening gehouden met de bestaande en mogelijke toekomstige gebruiksfuncties van monumenten. Logischerwijs betekent dit dat eerst een herbestemmingsonderzoek moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige. Of de mouttoren vervolgens op de lijst kan worden geplaatst is dus afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek. Via een afzonderlijk raadsvoorstel wordt u verzocht om een krediet beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek.

Onlangs heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' ter inzage gelegen. In dit bestemmingsplan is een regeling voor de kraan opgenomen. Al bij het opmaken van het bestemmingsplan, wat heeft plaatsgevonden vóór het moment waarop bovengenoemde moties zijn aangenomen, was een regeling voor de kraan opgenomen. In het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' was dit niet het geval. Over de regeling voor de kraan in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' is een zienswijze ontvangen van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat is bevoegd gezag voor wat betreft het kanaal. Rijkswaterstaat vindt het onwenselijk dat de laad- en loskraan boven het water uitkraagt. De kraan geeft, mede door de vakwerkbouw extreem veel radarhinder door valse echo's. Andere objecten zoals schepen, bruggen en oevers zijn dan niet meer goed zichtbaar en herkenbaar op het scherm. Rijkswaterstaat merkt op dat een groot deel van de schepen die passeren en die alle zijn voorzien van radarinstallaties, zuurtankers zijn. Aanvullend aan de nautische belangen worden mogelijk andere belangen geraakt, genoemd is de belasting op de damwand. Dit zal dan beoordeeld moeten worden. Rijkswaterstaat adviseert de laad- en loskraan niet boven het water te laten uitkragen. Zodoende wordt de kans op valse echo's erg klein. Dit is van invloed op de besluitvorming omtrent de kraan. Het college is voornemens om de zienswijze van Rijkswaterstaat niet over te nemen in het bestemmingsplan.

### *1.3 Het plangebied ligt in de molenbiotoop van twee molens.*

De bouwmassa wordt in het huidige planvoornemen beduidend lager dan de contour van het complex Landbouwbelang, zoals dat in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' is vastgelegd. In het kader van zowel de herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' (locatie Landbouwbelang) als het nog op te stellen bestemmingsplan voor de locatie Tennishal vindt overleg met de molenstichtingen en moleneigenaren plaats.

### *3.1 Aanbestedingsplicht en staatssteun*

De overeenkomst is getoetst door Dirkzwager Advocaten & Notarissen. In het bijzonder is gekeken naar staatssteun en aanbestedingsplicht. De conclusie van deze toetsing is als volgt:

#### Staatssteun

Het risico is zeer beperkt dat de samenwerkingsovereenkomst niet in overeenstemming is met de geldende staatssteunregels. Zeer goed verdedigbaar is namelijk dat aan Bouwbedrijven Jongen BV geen voordeel wordt verschaft. Zonder van overheidswege verstrekt voordeel is er geen sprake van staatssteun.

#### Aanbestedingsplicht

Evenmin is aannemelijk dat de gemeente in strijd handelt met een aanbestedingsplicht als zij de overeenkomst zonder voorafgaande aanbestedingsprocedure aangaat met Bouwbedrijven Jongen BV. Aanbestedingsplichtig zijn slechts overheidsopdrachten (in dit geval voor werken) die de relevante (Europese) drempelwaarde overschrijden. Voor de ontwikkeling van het commerciële programma is goed verdedigbaar dat het geen overheidsopdracht betreft, evenwel een particuliere ontwikkeling door Bouwbedrijven Jongen BV. De ontwikkeling van het openbaar gebied is een overheidsopdracht. Deze overschrijdt de Europese drempelwaarde niet. Van een Europese aanbestedingsplicht is daarom geen sprake. Wel van toepassing zijn het gemeentelijk inkoopbeleid en de Gids

Proportionaliteit. Daarvan wordt bij besluit van het college gemotiveerd (en dus toelaatbaar) afgeweken door deze opdracht aan Bouwbedrijven Jongen BV te gunnen.

## **Financiële gevolgen**

### Grondexploitatie Landbouwbelang

De kosten en opbrengsten uit voorliggende overeenkomst vallen gunstiger uit dan de bedragen in de lopende grondexploitatie Landbouwbelang (G130400). De opbrengsten uit de verkoop van het Landbouwbelang en de Energiestraat bedragen respectievelijk € 2,7 en € 0,3 miljoen, waar in de grondexploitatie gerekend is op een bedrag van ruim € 1,8 miljoen. Belangrijkste reden hiervoor is de opwaardering van het bouwprogramma. De opbrengst van de Energiestraat is lager dan de taxatie van het bouwprogramma blokken D en E, omdat de helft van dit programma is gelegen op grondgebied van Bouwbedrijven Jongen BV.

Ook ten aanzien van de kosten is er een meevaller: voor het woonrijp maken van het gebied is in de grondexploitatie een bedrag opgenomen van € 1 miljoen. In de overeenkomst is hiervoor een bedrag van € 0,7 miljoen opgenomen.

### Deelgebied Tennishal

Ambtelijke kosten met betrekking tot het deelgebied Tennishal zijn berekend op € 100.000 en komen voor rekening van Bouwbedrijven Jongen BV. De baten die hierop betrekking hebben zullen worden verwerkt op de post Bouwplannen van derden (8200300). Voorts betaalt Bouwbedrijven Jongen BV een bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen van € 103.500 ten behoeve van de herinrichting van het Bassin.

## **Uitvoering/evaluatie**

Via de halfjaarlijkse projectenrapportage wordt uw raad op de hoogte gehouden van de voortgang.

De aanvraag van de uitgebreide omgevingsvergunning voor het deelgebied Landbouwbelang wordt direct na besluitvorming over de samenwerkingsovereenkomst ingediend. Verder is het plan opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017', dat in voorbereiding is. De contouren van de bouwvlakken zijn hierin aangepast op het nieuwe plan.

Voor de locatie Tennishal moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de toetsing van de ontwerpen van de woningen en is het kader voor de inrichting van de openbare ruimte en is een bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst gevoegd.

Het beeldkwaliteitsplan wordt te zijner tijd ter inzage gelegd en wordt daarna als beleidsregel door de raad vastgesteld. Verankering vindt plaats via het bestemmingsplan voor de Tennishal. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te koppelen aan het beeldkwaliteitsplan (artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro). Hiermee wordt geanticipeerd op de Omgevingswet.

De procedure van de bouwplannen voor de locatie Landbouwbelang wordt doorlopen via een uitgebreide omgevingsvergunning. Toetsing van deze bouwplannen vindt vooraf plaats via het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van de samenwerkingsovereenkomst.

## **Communicatie/participatie**

Op 31 mei 2017 is het plan gepresenteerd in de informatiebijeenkomst van de commissie ruimte.

Op 26 juni 2017 heeft Bouwbedrijven-Jongen BV het plan gepresenteerd aan omwonenden. Het plan is overwegend positief ontvangen.

De overeenkomst zal binnen 2 weken na het definitieve besluit van het college van B&W worden gepubliceerd (Wro artikel 6.24 lid 3).

**Advies raadscommissie**

-

**Bijlagen**

1. Concept samenwerkingsovereenkomst

**Geheime bijlagen**

2. Taxatierapport grondwaarde
3. Kostenraming inrichting openbaar gebied
4. Advies/second opinion Dirkzwager advocaten

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

*Nummer raadsvoorstel: DJ-18697*

## **RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van

besluit:

1. Kennis te nemen van en eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende de samenwerkingsovereenkomst met Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV inzake de ontwikkeling van het plan Werthaboulevard.
2. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd taxatierapport op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.
3. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegde kostenraming voor de inrichting openbaar gebied op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet Openbaarheid van Bestuur
4. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegde second opinion betreffende de samenwerkingsovereenkomst op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans

**Samenwerkingsovereenkomst Werthaboulevard**

**Overeenkomst tussen de gemeente Weert, Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV, inzake de verkoop van gronden en de realisatie van woningen op de Locaties Landbouwbelang, Energiestraat en Tennishal in het gebied Beekpoort-Zuid**

**De ondergetekenden:**

De gemeente Weert, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de conerndirecteur de heer R. Bladder, hierna te noemen "**de gemeente**"

Bouwbedrijven Jongen BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd in Rijssen, kantoor houdend Hompertsweg 34, 6371 CX Landgraaf (KvK 24281055), te deze vertegenwoordigd door haar bestuurders, de heer R.W.P.A. Quaedackers en de W.A.J.M Martens, hierna te noemen "**Jongen**"

en

VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd in Rijssen, kantoor houdend Haya van Somerenstraat 4 01, 5032 MK Tilburg (KvK 24811040). Hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd in Rijssen, kantoor houdend Reggesingel 4, 7461 BA Rijssen (KvK 24281038) en Xamit Management BV, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd in Tilburg, kantoor houdend Hilvarenbeekseweg 9, 5022 GB Tilburg (KvK 52434044), op hun beurt te dezen vertegenwoordigd door, de heer M. de Harder respectievelijk de heer A.H.P van Laarhoven, hierna te noemen "**VolkerWessels**"

De Gemeente, Jongen en VolkerWessels hierna gezamenlijk "**Partijen**" genoemd

**in aanmerking nemende dat:**

- de gemeente eigenaar is van een perceel bouwgrond aan de Industriekade, welk perceel onderdeel uitmaakt van het plangebied Werthaboulevard en een woonbestemming heeft, ook genoemd "Velden 2 en 3 van Landbouwbelang", hierna te noemen deelgebied "LBB" (**bijlage 1**);
- de gemeente voornemens is deelgebied LBB in exploitatie te brengen voor de bouw van woningen;
- de gemeente eigenaar is van deelgebied Energiestraat (**bijlage 1**) welke deel uitmaakt van de het plangebied Werthaboulevard;
- Wertha Center BV eigenaar is van de gronden met opstallen (voormalige tennishal, hierna te noemen "Tennishal", **bijlage 1**) gelegen aan de Industriekade 17 te Weert, welke deel uitmaakt van het plangebied Werthaboulevard en Jongen en VolkerWessels hierover kunnen beschikken;
- de gemeente niet overgaat tot een openbare biedprocedure voor de deelgebieden LBB en Energiestraat vanwege de grondpositie van Jongen van het deelgebied Tennishal;
- Het project Werthaboulevard - de deelgebieden Velden 2 en 3 van LBB, Energiestraat en Tennishal - zowel de ontwikkeling en realisatie van het bouwprogramma voor de verschillende deelgebieden op de door de gemeente daartoe uit te geven gronden, inclusief het bouwrijp maken van die gronden, als de (her)inrichting en aanleg van openbare ruimte (zgn. woonrijp maken), inclusief het bouwrijp maken van de toekomstige openbare ruimte omvat;

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf VolkerWessels:

- Zowel de ontwikkeling en realisatie van het woningbouwprogramma voor de verschillende deelgebieden als de (her)inrichting en aanleg van de openbare ruimten plaatsvinden voor rekening en risico van Jongen. Voor zover nodig draagt Jongen de openbare ruimte na oplevering van de werkzaamheden over aan de gemeente;
- De gemeente de realisatie van het woningbouwprogramma binnen de in deze overeenkomst vastgestelde kaders mogelijk wil maken en daartoe slechts gebruik zal maken van haar regulerende bevoegdheid inzake stedenbouw en de bouwplannen van Jongen overeenkomstig die bevoegdheden zal beoordelen. De gemeente met deze samenwerkingsovereenkomst beoogt geen beslissende invloed op het ontwerp van het woningprogramma te hebben of eisen daaraan te stellen die zodanig zijn dat zij de kenmerken van het woningbouwprogramma definiëren;
- De gemeente ter zake de realisatie van het woningbouwprogramma geen realisatieverplichting oplegt aan Jongen;
- Partijen deze overeenkomst voor wat betreft de realisatie van het woningbouwprogramma daarom niet zien als een overheidsopdracht voor werken;
- Partijen ermee bekend zijn dat de (her)inrichting en aanleg van de openbare ruimte inclusief het bouwrijp maken van de betreffende gronden voor de Gemeente mogelijk aan te merken zijn als een overheidsopdracht voor werken;
- De (her)inrichting en aanleg van de openbare ruimte op grond van de Aanbestedingswet 2012 buiten het toepassingsgebied valt van het Europese aanbestedingsrecht omdat de geraamde waarde onder de Europese drempelwaarde voor opdrachten voor werken van 5.225.000 Euro ligt. Het bouwrijp maken van de toekomstige openbare ruimte en de (her)inrichting en aanleg van die openbare ruimte c.q. de desbetreffende werkzaamheden zijn technisch en organisatorische onlosmakelijk verbonden met het bouwrijp maken door van de door de Gemeente aan Jongen uit te geven gronden, welke door en voor rekening van Jongen bouwrijp worden gemaakt, waarbij de gemeente bijdraagt in deze kosten. Met name de noodzakelijke ontvlechting van (ondergrondse) infrastructuur en de noodzakelijke - perceel overschrijdende - bodemsanering zijn technisch zeer moeilijk te splitsen en praktisch gezien is dat zelfs niet of nauwelijks mogelijk. Dientengevolge is tevens sprake van economische samenhang, omdat het splitsen van de werkzaamheden en het afzonderlijk in de markt zetten van de opdracht voor het bouwrijp maken van toekomstige openbare ruimte en de (her)inrichting en aanleg daarvan door de Gemeente, tot aanzienlijke meerkosten zou leiden dan wanneer deze als onderdeel van het bouwrijp maken van de overige gronden door Jongen wordt uitgevoerd;
- deze overeenkomst gezien moet worden als een anterieure overeenkomst in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal;
- partijen op 15 maart 2017 een intentieovereenkomst hebben gesloten inzake het project Waterfront te Weert (thans genoemd Werthaboulevard), waarvan de deelgebieden LBB, Energiestraat en Tennishal deel uitmaken;
- in de intentieovereenkomst afspraken zijn gemaakt over het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek;
- het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd en heeft uitgewezen dat er mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van het plangebied Werthaboulevard;
- in goede samenwerking tussen partijen een samenhangend stedenbouwkundig plan is gemaakt voor het plangebied Werthaboulevard;
- VolkerWessels binnen het concern haar in de regio Weert actieve dochteronderneming Jongen heeft aangewezen als ontwikkelaar/bouwer, welke in het plangebied Werthaboulevard een gedifferentieerde mix van woningen wenst te realiseren;
- Jongen de deelgebieden LBB en Energiestraat van de gemeente wil kopen, waarbij de Grondprijsbrief 2017 van de gemeente Weert uitgangspunt is;
- woningbouw in het deelgebied LBB volgens het bestemmingsplan nu al mogelijk is maar dat het beoogde bouwplan niet geheel past binnen dit bestemmingsplan, aanpassing van het bestemmingsplan nodig is en deze aanpassing naar verwachting begin 2018 kan worden afgerond;
- woningbouw in de deelgebieden Energiestraat en Tennishal volgens het bestemmingsplan nu niet mogelijk is;
- het plangebied gelegen is binnen de molenbiotopen van 2 molens hetgeen mogelijk beperkingen oplevert voor de te realiseren bouwhoogte;
- besluitvorming over het behoud van de mouttoren en het terugplaatsen van de kraan geen deel uitmaakt van het plan Werthaboulevard zoals dat als **bijlage 4** bij deze overeenkomst is gevoegd en besluitvorming over kraan en mouttoren plaatsvindt na besluitvorming over deze overeenkomst;
- Jongen op 15 mei 2017 bij de gemeente een principeverzoek heeft ingediend voor wijziging van de bestemming van de deelgebieden Energiestraat en Tennishal in woningbouw;



- de gemeente heeft besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan herontwikkeling van de deelgebieden Energiestraat en Tennishal tot woningbouw tot uiterlijk 1 juli 2019;
- partijen hun onderlinge afspraken wensen vast te leggen in onderhavige samenwerkings-overeenkomst;
- VolkerWessels zich garant stelt voor de nakoming van de verplichtingen van Jongen uit hoofde van deze overeenkomst. Dientengevolge zal VolkerWessels deze overeenkomst eveneens ondertekenen.

**Verder in aanmerking nemend dat:**

- het Jongen en VolkerWessels bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept-overeenkomst;
- in deze concept-overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de concept-overeenkomst na ondertekening door Jongen en VolkerWessels ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- binnen drie maanden na de datum van ondertekening door Jongen en VolkerWessels deze overeenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan Jongen en VolkerWessels wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het Jongen en VolkerWessels bekend is dat er bij gebreke van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen en dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontleen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

**KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING**

De gemeente verklaart te willen verkopen en mitsdien in volle en vrije eigendom te willen overdragen aan Jongen, die verklaart te willen kopen en in volle en vrije eigendom te willen verkrijgen.

**DEELGEBIED LBB**

Een aaneengesloten perceel grond, gelegen aan de Industriekade te Weert, onbebouwd, bestaande uit:

- een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 4302;
- het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 4303;
- het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 4560;
- een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 4561;
- een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 4563,

ter grootte van ongeveer 72 are en 18 centiare, of ter zodanige grootte als na kadastrale inmeting zal blijken,

zoals in gele en oranje kleur is aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 2**), hierna ook te noemen "het verkochte 1" en/of "het bouwterrein 1", en onder de specifieke voorwaarden en bedingen zoals in de artikelen van de onderhavige overeenkomst nader zijn bepaald.

Ten aanzien van het gebruik van het verkochte heeft de gemeente meegedeeld dat het haar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

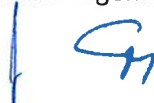
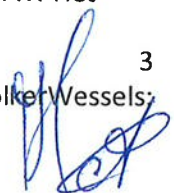
**KOOPPRIJS LBB**

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop van het "verkochte 1" geschiedt voor een koopprijs van € 2.744.797,- (zegge: tweemiljoen zeventienhonderdvierenveertigduizend zeventienhonderdneventig euro) exclusief BTW. Het bedrag van de koopprijs wordt door Jongen voldaan door storting bij de notaris.

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf VolkerWessels:

De gemeente verstrekt aan Jongen bij het passeren van de notariële akte een kwitantie voor de betaling van de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en voor de overige verschuldigde kosten.

#### **DEELGEBIED ENERGIESTRAAT**

Twee percelen grond, onder andere een bestaande openbare weg, gelegen tussen de Industriekade en de Penitentenstraat te Weert, onbebouwd, bestaande uit:

- a. twee delen van het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 4302;

ter grootte van ongeveer 9 are acht en 40 centiare, of ter zodanige grootte als na kadastrale inmeting zal blijken,

zoals geel gekleurd is aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 2**), hierna ook te noemen "het verkochte 2" en/of "het terrein 2", en onder de specifieke voorwaarden en bedingen zoals in de artikelen van de onderhavige overeenkomst nader zijn bepaald.

Ten aanzien van het gebruik van het verkochte heeft de gemeente meegedeeld dat het haar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### **KOOPPRIJS Energiestraat**

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop van het "verkochte 2" geschiedt voor een koopprijs van € 306.595,- (zegge: driehonderdzesduizend vijfhonderdvijfennegentig euro) exclusief overdrachtsbelasting, zijnde 50% van de getaxeerde grondwaarde van de bouwblokken D en E. Het bedrag van de koopprijs wordt door Jongen voldaan door storting bij de notaris.

De gemeente verstrekt aan Jongen bij het passeren van de notariële akte een kwitantie voor de betaling van de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en voor de overige verschuldigde kosten.

De koopprijs 1 (LBB) en koopprijs 2 (Energiestraat) zijn tot stand gekomen conform het bepaalde daaromtrent in de Grondprijnsbrief 2017 van de Gemeente Weert alsmede (paragraaf 4.2.3.2 van) de Mededeling betreffende het begrip staatsteun van de Europese Commissie (Pb EU 2016, C 262), inhoudende een externe door een onafhankelijke en erkende deskundige uitgevoerde taxatie op grond van verschillende waarderingsmethodieken (waaronder bijvoorbeeld de residuele grondwaarde).

#### **KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING**

Jongen verklaart te willen verkopen en mitsdien in volle en vrije eigendom te willen overdragen aan de gemeente, die verklaart te willen kopen en in volle en vrije eigendom te willen verkrijgen

#### **OPENBAAR GEBIED NA REALISATIE VAN HET PLAN**

Een aaneengesloten perceel grond, gelegen in het plangebied, ingericht als openbaar gebied, bestaande uit:

- a. een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 2592;
- b. een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 3303;

ter grootte van ongeveer 13 are acht en 41 centiare, of ter zodanige grootte als na kadastrale inmeting zal blijken,

zoals groen gekleurd is aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 3**), hierna ook te noemen "het verkochte 3" en onder de specifieke voorwaarden en bedingen zoals in de artikelen van de onderhavige overeenkomst nader zijn bepaald.

Ten aanzien van het gebruik van het verkochte heeft Jongen meegedeeld dat het haar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

## **KOOPPRIJS openbaar gebied**

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop van de gronden geschiedt voor een koopprijs van € 1,- (zegge: één euro) excl. BTW. Het bedrag van de koopprijs wordt door de gemeente voldaan door storting bij de notaris.

Jongen verstrekt aan de gemeente bij het passeren van de notariële akte een kwitantie voor de betaling van de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en voor de overige verschuldigde kosten.

### **Verklaren het volgende te zijn overgekomen:**

#### **Artikel 1. Definities**

- a. *Plangebied*: het gebied zoals weergegeven op **bijlage 1: Werthaboulevard**;
- b. *Het plan*: het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan, volgens **bijlage 4**, waarin de invulling van het plangebied is aangegeven en met beeldimpressies en omschrijvingen de vereiste minimale beeldkwaliteit ten aanzien van vormgeving en architectuur van de woningen en buitenruimte is vastgelegd;
- c. *Verkoper*: de gemeente Weert of Jongen, de eigenaar van gronden welke deze overdraagt en levert aan de koper.
- d. *Koper*: de gemeente Weert of Jongen, de partij die gronden overgedragen en geleverd krijgt van de verkoper.
- e. *Het college*: het college van Burgemeester en Wethouders.
- f. *Grond*: de over te dragen percelen die het object vormen van de verkoop
- g. *Notariële akte*: de voor overdracht vereiste akte van levering.
- h. *Overdracht*: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.
- i. *Levering*: feitelijke ter-beschikking-stelling van de onroerende zaak.
- j. *Koopovereenkomst*: de overeenkomst tot verkoop waarop voorwaarden en bedingen van toepassing zijn en waarbij verkoper zich verbindt een onroerende zaak te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
- k. *Ingebruikneming*: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen zet. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
- l. *Bruikbare omgevingsvergunning*: een door het college van Burgemeester en Wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank, dat is ingediend binnen 6 weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning.
- m. *Onherroepelijke omgevingsvergunning*: een door het college verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen meer aangewend kunnen worden.
- n. *Woning*: een (deel van een) gebouw dat als zelfstandige woonruimte dient voor de huisvesting van één huishouden.
- o. *Civieltechnisch bouwrijp/bouwrijpe staat*: de staat van de grond; dit betekent dat het terrein in zodanige toestand is of wordt gebracht dat erop gebouwd kan worden; onder bouwrijpe staat wordt in ieder geval verstaan:
  - afhankelijk van de keuze van het door of namens de gemeente aan te leggen rioleringsstelsel: aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van vuil water waarvan de aansluitkosten voor rekening komen van Jongen;
  - bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of in gebruik nemen verhinderen of beperken;
  - aanwezigheid van nutsvoorzieningen in het openbaar gebied waarop de woningen kunnen worden aangesloten;
- p. *Fiscaal bouwrijp*: de staat van het verkochte en/of bouwterrein als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1969.
- q. *Woonrijp*: alle werkzaamheden overeenkomstig het op te stellen definitief inrichtingsplan van het openbare gebied met bijbehorend bestek;
- r. *Beleggers huurwoning*: categorie woningen met een huur boven de liberalisatiegrens;
- s. *Sociale huurwoning*: categorie woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf Volker Wessels:

## HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

### Artikel 2. Omschrijving plangebied

Het plangebied Werthaboulevard omvat het in **bijlage 1** bij deze overeenkomst aangegeven en begrensde gebied. Het plan voorziet in de realisatie van ca. 207 woningen. Het plangebied bestaat uit 3 deelgebieden: LBB, Energiestraat en Tennishal.

### Artikel 3. Doel van de overeenkomst

1. Doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen, teneinde te komen tot verkoop van gronden en ontwikkeling van het onder artikel 2 omschreven plangebied.
2. Partijen verplichten zich om, op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in dit artikel en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

### Artikel 4. Planrealisatie

De grond- en bouwexploitatie van het plangebied geschiedt door en voor rekening en risico van Jongen overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.

### Artikel 5. Bouwprogramma

1. Het programma behelst de bouw van ca. 207 woningen verdeeld in:

#### deelgebied LBB

blok A:	12 appartementen
blok B:	48 appartementen
blok C:	48 appartementen
blok F-G-H:	6 grondgebonden woningen

#### deelgebieden Energiestraat/Tennishal

blok D:	28 appartementen
blok E:	28 appartementen
blok I-J-K-O-P:	22 grondgebonden woningen
blok L-N-S-R:	4 grondgebonden villa's
blok M:	2 grondgebonden villa's
blok Q:	8 tot 10 appartementen

en zoals aangegeven op **bijlage 1**.

2. De gemeente zal in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het deelgebied LBB, toetsen of deze plannen stroken met de planologische mogelijkheden en of zij voldoen aan de eisen en voorwaarden die de gemeente ter uitvoering van haar publiekrechtelijke taken stelt. Het is bekend dat de plannen voor het deelgebied LBB niet geheel passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is in principe bereid om het bestemmingsplan te wijzigen.
3. De plannen voor de deelgebieden Energiestraat en Tennishal passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich om de bestemming van de deelgebieden Energiestraat en Tennishal te wijzigen in een woonbestemming. Jongen kan hieraan geen rechten ontlenen die verder gaan dan deze inspanningsverplichting.
4. Jongen heeft de gemeente medegedeeld woningen zo veel als mogelijk te bouwen die voldoen aan de eisen van het Handboek Woonkeur 2015.

## HOOFDSTUK 2 GRONDOVERDRACHT

### DEELGEBIED LBB

#### Artikel 6. Staat van aflevering

1. De gemeente is verplicht aan Jongen het "bouwterrein 1" te leveren dat:
  - a. civieltechnisch bouwrijp is behoudens de aanwezigheid van een aantal nutsleidingen, een infiltratievoorziening en speeltoestellen).
  - b. vrij is van huur of ander gebruiksrecht behoudens rechten van nutsbedrijven, niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten, behoudens erfdienstbaarheid en - indien die zouden bestaan andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Het "verkochte 1" wordt aanvaard in huidige staat, toestand en hoogteligging, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht behoudens rechten van nutsbedrijven, ten tijde van het verlijden van de notariële akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten Jongen ten goede en draagt hij het risico van het "verkochte 1".
3. Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering (aflevering) wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het verkochte.
4. Het "bouwterrein 1" zal fiscaal bouwrijp worden geleverd.
5. De gemeente zal de desbetreffende nutsbedrijven op grond van de OGN op de hoogte stellen van (het voornemen tot) verkoop.

#### Artikel 7. Overige financiële bepalingen

1. Indien een ander fiscaal regime van toepassing is dan het vermeldde in artikel 6 lid 4, komen de kosten voor rekening van Jongen.
2. Alle (resterende) kosten met betrekking tot de gronden welke gemaakt dienen te worden voor bouwrijp maken zoals bodemsanering, verleggen kabels/leidingen, aanpassen infiltratievoorziening, woonrijp maken, alsmede alle overige bijkomende plankosten komen voor rekening van Jongen en de gemeente volgens het bepaalde in lid 2 van artikel 38.

#### Artikel 8. Over- en ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals in deze overeenkomst is aangegeven, geeft voor beide partijen geen aanleiding tot verrekening.

#### Artikel 9. Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte wordt zo spoedig mogelijk opgemaakt nadat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en 70% van de woningen binnen het deelgebied LBB zijn verkocht.
2. De akte wordt verleden voor MHK Notarissen te Weert.
3. Indien Jongen of de gemeente mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt hij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete ter grootte van € 5.000,- per dag, tot een maximum van € 250.000,- onverminderd het recht op verdere schadevergoeding. De weigering zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening van de akte door de notaris voornoemd, tenzij een partij zich kan beroepen op overmacht. De betaling van de hier genoemde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

#### Artikel 10. Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en de levering, waaronder ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste notariële akte en de kadastrale meting, zijn voor rekening van de gemeente.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgend op de datum van de notariële akte voor rekening van de Jongen.

#### Artikel 11. Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van "het verkochte 1" worden de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein aangeduid en aan Jongen op diens verzoek aangewezen.

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf Volker Wessels:



2. Jongen is verplicht voor het peil van de woningen een NAP-hoogte aan te houden die in overleg tussen partijen wordt bepaald, ruim vóór aanvang van de bouwactiviteiten. Met het peil van de woningen wordt bedoeld de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer.  
In de nabijheid van de kavels/het bouwterrein wordt door de landmeter van de gemeente Weert een vaste NAP-hoogte aangegeven waarvan het peil van de woningen kan worden afgeleid.
3. Het is de Jongen bekend dat volgens het bepaalde in Boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek de tuinen, ook qua hoogteligging, zodanig moeten worden ingericht dat het water niet op het erf van een ander afloopt en dat ook anderszins geen hinder door stromend water of grondwater wordt toegebracht.

#### **Artikel 12. Betaling koopsom**

1. Op de dag van het passeren van de notariële akte dient de volledige koopsom, de eventuele verschuldigde rente en/of boete evenals de verschuldigde belasting door Jongen te worden voldaan.
2. Bij het niet doorgaan van de koopovereenkomst door het op enigerlei wijze in gebreke blijven van Jongen, dan wel bij staat van faillissement, surseance van betaling of executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, vindt geen terugbetaling van rente en/of boete, noch rentevergoeding over een al betaalde koopsom plaats.
3. De koopsom wordt vanaf 1 januari 2018 geïndexeerd met de Consumentenprijsindex 2015=100.
4. Jongen is vanaf 4 maanden nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op de desbetreffende gronden onherroepelijk is en 70% van de woningen in het deelgebied LBB zijn verkocht, tot het passeren van de notariële akte rente verschuldigd van 4%.

#### **Artikel 13. Milieu / aantasting onroerende zaak**

##### Bodemonderzoek

1. Er heeft een bodemsanering plaatsgevonden waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de saneringsevaluatie met rapportnr. B-033055 d.d. 29-02-2008. Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport ENV101005-11 d.d. 07-10-2010.
2. Het is Jongen bekend dat voormeld onderzoek slechts een indicatie geeft omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat Jongen derhalve vrij vóór het passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.
3. Mocht uit genoemd onderzoek blijken dat het perceel zodanig verontreinigd is dat aanvullende sanering noodzakelijk is, dan komen de kosten van deze sanering voor rekening van Jongen.

##### Besluit bodemkwaliteit

4. Het is Jongen bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is; bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
5. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
6. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van de Jongen.

##### Geotechnisch bodemonderzoek / sonderingsonderzoek

Onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van Jongen plaats te vinden.

#### **Artikel 14. Appartementsrecht**

1. Jongen heeft de gemeente geïnformeerd dat zij zal zorgdragen voor het oprichten van een "vereniging van eigenaren", die zorg dient te dragen voor een goed beheer en onderhoud van gebouwen en gemeenschappelijk buitenterreinen. Hiertoe zal Jongen onder andere een splitsingsreglement opstellen, waarin de volgende zaken worden geregeld:

- a) Kopers c.q. toekomstige bewoners verplichten zich tot het onderhouden van de gemeenschappelijke ruimtes en het gemeenschappelijke buitenterrein binnen perceeleigendom. De tekening van het definitieve inrichtingsplan zal aan de bewoners worden verstrekt en bij de gemeente worden gedeponneerd. Alleen in overleg met de gemeente mag van deze inrichting worden afgeweken.
  - b) Kopers c.q. toekomstige bewoners verplichten zich tot een financiële bijdrage in de kosten van het gemeenschappelijke onderhoud en de gemeenschappelijke verbruikskosten zoals elektra, water, waterschapslasten, rioollasten, etc.
  - c) Kopers verplichten zich tot gezamenlijk overleg inzake het onderhoud en de hoogte van de maandelijkse bijdrage aan de vereniging van eigenaren.
  - d) Het is verboden om motorvoertuigen buiten de daarvoor bestemde parkeerplaatsen te stallen.
2. Jongen heeft tevens aangegeven dat zij zorg zal dragen voor het opleggen van een kwalitatieve verplichting aan verkrijgers en hun rechtsopvolgers met betrekking tot appartementsrechten in het bouwplan, inhoudende:
- a) Het is de kopers c.q. de toekomstige bewoners verboden om andere dan bij oplevering aangebrachte materialen en afmetingen van erfafscheidingen tussen privé en openbaar terrein te plaatsen te hebben of te houden zonder goedkeuring van de gemeente.  
Wijzigingen aan gevels en daken dienen te allen tijde de goedkeuring te hebben van de gemeente.
  - b) De gebouwde en niet gebouwde parkeerplaatsen die bij aanvang van de huur of bij de verkoop aan een wooneenheid zijn gekoppeld, dienen wat betreft aantal en ligging over te gaan naar de opvolgende huurder of eigenaar.

## **DEELGEBIED ENERGIESTRAAT**

### **Artikel 15. Staat van aflevering**

1. Indien de gemeente in staat is de bestemming van dit deelgebied te wijzigen in een woonbestemming, is zij verplicht aan Jongen "het terrein 2" te leveren dat:
  - a. vrij is van huur of ander gebruiksrecht behoudens rechten van nutsbedrijven, niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten, behoudens erfdienstbaarheid en - indien die zouden bestaan andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Het verkochte wordt aanvaard in huidige staat, toestand en hoogteligging inclusief eventueel aanwezige bodemverontreiniging of andere belemmeringen, vrij van huur of ander gebruiksrecht behoudens rechten van nutsbedrijven, ten tijde van het verlijden van de notariële akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten Jongen ten goede en draagt hij het risico van "het verkochte 2".
3. Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering (aflevering) wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van "het verkochte 2".
4. Het bouwterrein zal niet fiscaal bouwrijp worden geleverd. Alle fiscale gevolgen in verband met de levering van deze gronden door de gemeente aan Jongen zijn voor rekening van Jongen.
5. De gemeente zal de desbetreffende nutsbedrijven op grond van de OGN op de hoogte stellen van (het voornemen tot) verkoop.

### **Artikel 16. Overige financiële bepalingen**

1. Indien een ander fiscaal regime van toepassing is dan het vermeld in artikel 15 lid 4, komen de kosten voor rekening van Jongen.
2. Alle (resterende) kosten met betrekking tot de gronden welke gemaakt dienen te worden voor bouwrijp maken zoals bodemsanering, verleggen kabels/leidingen, woonrijp maken, alsmede alle overige bijkomende plankosten (kosten onderzoek, advies en opmaak bestemmingsplan) komen voor rekening van Jongen en de gemeente volgens het bepaalde in lid 2 van artikel 38.

### **Artikel 17. Over- en ondermaat**

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in deze overeenkomst is aangegeven, geeft voor partijen geen aanleiding tot verrekening.

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf Volker Wessels:

### **Artikel 18. Overdracht en aanvaarding**

1. De notariële akte wordt zo spoedig mogelijk opgemaakt nadat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en nadat 70% van de woningen binnen het deelgebied Energiestraat zijn verkocht.
2. De akte wordt verleden voor MHK Notarissen te Weert.
3. Indien Jongen of gemeente mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt hij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete ter grootte van € 5.000,- per dag, tot een maximum van € 250.000,- onverminderd het recht op verdere schadevergoeding. De weigering zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening van de akte door de notaris voornoemd, tenzij een partij zich kan beroepen op overmacht. De betaling van de hier genoemde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

### **Artikel 19. Lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en de levering, waaronder ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste notariële akte en de kadastrale meting, zijn voor rekening van Jongen.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgend op de datum van de notariële akte voor rekening van Jongen.

### **Artikel 20. Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen**

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van "het verkochte 2" worden de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein aangeduid en aan Jongen op diens verzoek aangewezen.
2. Jongen is verplicht voor het peil van de woningen een NAP-hoogte aan te houden die in overleg tussen partijen wordt bepaald, ruim vóór aanvang van de bouwactiviteiten. Met het peil van de woningen wordt bedoeld de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer.  
In de nabijheid van de kavels/het "terrein 2" wordt door de landmeter van de gemeente Weert een vaste NAP-hoogte aangegeven waarvan het peil van de woningen kan worden afgeleid.
3. Het is Jongen bekend dat volgens het bepaalde in Boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek de tuinen, ook qua hoogteligging, zodanig moeten worden ingericht dat het water niet op het erf van een ander afloopt en dat ook anderszins geen hinder door stromend water of grondwater wordt toegebracht.

### **Artikel 21. Betaling koopsom**

1. Op de dag van het passeren van de notariële akte dient de volledige koopsom, de eventuele verschuldigde rente en/of boete evenals de verschuldigde BTW door Jongen te worden voldaan.
2. Bij het niet doorgaan van de koopovereenkomst door het op enigerlei wijze in gebreke blijven van Jongen, dan wel bij staat van faillissement, surseance van betaling of executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, vindt geen terugbetaling van rente en/of boete, noch rentevergoeding over een al betaalde koopsom plaats.
3. De koopsom wordt vanaf 1 januari 2018 geïndexeerd met de Consumentenprijsindex 2015=100.
4. Jongen is vanaf 4 maanden nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op de desbetreffende gronden onherroepelijk is en 70% van de woningen in het deelgebied Energiestraat zijn verkocht, tot het passeren van de notariële akte rente verschuldigd van 4%.

### **Artikel 22. Milieu / aantasting onroerende zaak**

#### Bodemonderzoek

1. Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Nader bodemonderzoek Industriekade, Energiestraat en Penitentenstraat Weert – project Waterfront, Antea Group, kenmerk 411206-02-rev00, d.d. 20 juli 2017". Uit de rapportage is gebleken dat bodemsanering noodzakelijk is om de bodem geschikt te maken voor de bestemming wonen.
2. De kosten van deze sanering komen voor rekening van Jongen.



### Besluit bodemkwaliteit

3. Het is Jongen bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het "terrein 2" die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is; bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
4. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
5. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van de Jongen.

### Geotechnisch bodemonderzoek / sonderingsonderzoek

Onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van Jongen plaats te vinden.

### **Artikel 23. Appartementrecht**

1. Jongen heeft de gemeente geïnformeerd dat zij zal zorgdragen voor het oprichten van een "vereniging van eigenaren", die zorg dient te dragen voor een goed beheer en onderhoud van gebouwen en gemeenschappelijk buitenterrein. Hiertoe zal Jongen onder andere een splitsingsreglement opstellen, waarin de volgende zaken worden geregeld:
  - a) Kopers c.q. toekomstige bewoners verplichten zich tot het onderhouden van de gemeenschappelijke ruimtes en het gemeenschappelijke buitenterrein binnen perceeleigendom. De tekening van het definitieve inrichtingsplan zal aan de bewoners worden verstrekt en bij de gemeente worden gedeponeerd. Alleen in overleg met de gemeente mag van deze inrichting worden afgeweken.
  - b) Kopers c.q. toekomstige bewoners verplichten zich tot een financiële bijdrage in de kosten van het gemeenschappelijke onderhoud en de gemeenschappelijke verbruikskosten zoals elektra, water, waterschapslasten, rioollasten, etc.
  - c) Kopers verplichten zich tot gezamenlijk overleg inzake het onderhoud en de hoogte van de maandelijkse bijdrage aan de vereniging van eigenaren.
  - d) Het is verboden om motorvoertuigen buiten de daarvoor bestemde parkeerplaatsen te stallen.
2. Jongen heeft tevens aangegeven dat zij zorg zal dragen voor het opleggen van een kwalitatieve verplichting aan verkrijgers en hun rechtsopvolgers met betrekking tot appartementsrechten in het bouwplan, inhoudende:
  - a) Het is de kopers c.q. de toekomstige bewoners verboden om andere dan bij oplevering aangebrachte materialen en afmetingen van erfafscheidingen tussen privé en openbaar terrein te plaatsen te hebben of te houden zonder goedkeuring van de gemeente.  
Wijzigingen aan gevels en daken dienen te allen tijde de goedkeuring te hebben van de gemeente.
  - b) De gebouwde en niet gebouwde parkeerplaatsen die bij aanvang van de huur of bij de verkoop aan een wooneenheid zijn gekoppeld, dienen wat betreft aantal en ligging over te gaan naar de opvolgende huurder of eigenaar.

### **DEELGEBIED TENNISHAL**

#### **Artikel 24. Beschikbaarheid**

1. Jongen verplicht zich tot het verkrijgen van het eigendom van deze gronden uiterlijk op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor dit deelgebied. Blijkens **bijlage 8** van deze overeenkomst kan Jongen als zodanig beschikken over deze gronden.
2. Jongen is verplicht voor het peil van de woningen een NAP-hoogte aan te houden die in overleg tussen partijen wordt bepaald, ruim vóór aanvang van de bouwactiviteiten. Met het peil van de woningen wordt bedoeld de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer.  
In de nabijheid van de kavels/het bouwterrein wordt door de landmeter van de gemeente Weert een vaste NAP-hoogte aangegeven waarvan het peil van de woningen kan worden afgeleid.
3. Het is Jongen bekend dat volgens het bepaalde in Boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek de tuinen, ook qua hoogteligging, zodanig moeten worden ingericht dat het

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf Volker Wessels:

water niet op het erf van een ander afloopt en dat ook anderszins geen hinder door stromend water of grondwater wordt toegebracht.

#### **Artikel 25. Appartementrecht**

1. Jongen heeft de gemeente geïnformeerd dat zij zal zorgdragen voor het oprichten van een "vereniging van eigenaren", die zorg dient te dragen voor een goed beheer en onderhoud van gebouwen en gemeenschappelijk buitenterrein. Hiertoe zal Jongen onder andere een splitsingsreglement opstellen, waarin de volgende zaken worden geregeld:
  - a) Kopers c.q. toekomstige bewoners verplichten zich tot het onderhouden van de gemeenschappelijke ruimtes en het gemeenschappelijke buitenterrein binnen perceel-eigendom. De tekening van het definitieve inrichtingsplan zal aan de bewoners worden verstrekt en bij de gemeente worden gedeponeerd. Alleen in overleg met de gemeente mag van deze inrichting worden afgeweken.
  - b) Kopers c.q. toekomstige bewoners verplichten zich tot een financiële bijdrage in de kosten van het gemeenschappelijke onderhoud en de gemeenschappelijke verbruikskosten zoals elektra, water, waterschapslasten, rioollasten, etc.
  - c) Kopers verplichten zich tot gezamenlijk overleg inzake het onderhoud en de hoogte van de maandelijkse bijdrage aan de vereniging van eigenaren.
  - d) Het is verboden om motorvoertuigen buiten de daarvoor bestemde parkeerplaatsen te stallen.
2. Jongen heeft tevens aangegeven dat zij zorg zal dragen voor het opleggen van een kwalitatieve verplichting aan verkrijgers en hun rechtsopvolgers met betrekking tot appartementsrechten in het bouwplan, inhoudende:
  - a) Het is de kopers c.q. de toekomstige bewoners verboden om andere dan bij oplevering aangebrachte materialen en afmetingen van erfafscheidingen tussen privé en openbaar terrein te plaatsen te hebben of te houden zonder goedkeuring van de gemeente. Wijzigingen aan gevels en daken dienen te allen tijde de goedkeuring te hebben van de gemeente.
  - b) De gebouwde en niet gebouwde parkeerplaatsen die bij aanvang van de huur of bij de verkoop aan een wooneenheid zijn gekoppeld, dienen wat betreft aantal en ligging over te gaan naar de opvolgende huurder of eigenaar.

#### **OPENBAAR GEBIED (na realisatie van het plan)**

##### **Artikel 26. Staat van aflevering**

1. Jongen is verplicht aan de gemeente gronden te leveren die:
  - a. vrij zijn van huur of ander gebruiksrecht behoudens rechten van nutsbedrijven, niet bezwaard zijn met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - b. niet bezwaard zijn met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten, behoudens erfdiensbaarheid en - indien die zouden bestaan andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Het verkochte wordt aanvaard in de toestand en hoogteligging, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht, ingericht als openbaar gebied (de desbetreffende werken zijn in het kader van bouw- en woonrijp maken volledig uitgevoerd en afgerond conform deze overeenkomst en er is een proces verbaal van oplevering van het werk gemaakt conform het gestelde in artikel 38), vrij van bodemverontreiniging, geschikt voor de bestemming openbaar gebied, ten tijde van het verlijden van de notariële akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de gemeente ten goede en draagt zij het risico van het verkochte.;
3. Het voortgezet gebruik van Jongen als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering (aflevering) wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het verkochte.
4. De gronden worden geleverd met BTW.

##### **Artikel 27. Overige financiële bepalingen**

1. Indien een ander fiscaal regime van toepassing is dan het vermelde in artikel 26 lid 4, komen de kosten voor rekening van Jongen.
2. Alle (resterende) kosten met betrekking tot de gronden welke gemaakt dienen te worden voor bodemsanering, verleggen kabels/leidingen en inrichting van het openbaar gebied conform deze overeenkomst alsmede alle overige bijkomende plankosten (kosten onderzoek, advies en opmaak bestemmingsplan) komen voor rekening van Jongen en de gemeente volgens het bepaalde in artikel 38.

### **Artikel 28. Over- en ondermaat**

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, geeft voor beide partijen geen aanleiding tot verrekening.

### **Artikel 29. Overdracht en aanvaarding**

1. De notariële akte wordt opgemaakt binnen 2 maanden nadat de gronden zijn ingericht zoals bepaald in art. 38 lid 1 en dit als zodanig door de gemeente na opname met Jongen is geconstateerd, goedgekeurd en vastgelegd in het opnamerapport zoals genoemd in art. 38 lid 8.
2. De akte wordt verleden voor MHK Notarissen te Weert.
3. Indien de gemeente of Jongen mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt hij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete ter grootte van € 5.000,- per dag, tot een maximum van € 250.000,- onverminderd het recht op verdere schadevergoeding. De weigering zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening van de akte door de notaris voornoemd, tenzij en partij zich kan beroepen op overmacht. De betaling van de hier genoemde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

### **Artikel 30. Lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en de levering, waaronder ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste notariële akte en de kadastrale meting, zijn voor rekening van Jongen. De verschuldigde belasting over de koopprijs is voor rekening van de gemeente.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgend op de datum van de notariële akte voor rekening van de gemeente.

### **Artikel 31. Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen**

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van "het verkochte-3" worden de grenzen door de gemeente in overleg met Jongen met piketten in het terrein aangeduid.

### **Artikel 32. Betaling koopsom**

1. Op de dag van het passeren van de notariële akte dient de volledige koopsom, de eventuele verschuldigde rente en/of boete evenals de verschuldigde belasting door de gemeente te worden voldaan.
2. Bij het niet doorgaan van de koopovereenkomst door het op enigerlei wijze in gebreke blijven van de gemeente, vindt geen terugbetaling van rente en/of boete, noch rentevergoeding over een al betaalde koopsom plaats.

### **Artikel 33. Milieu / aantasting onroerende zaak**

#### Bodemonderzoek

1. Indien een bodemsanering moet plaatsvinden alvorens de gronden worden ingericht als openbaar gebied worden de resultaten daarvan door Jongen vastgelegd in een door het bevoegde orgaan goedgekeurde saneringsevaluatie welke aan de gemeente wordt voorgelegd. Uit de rapportage moet blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor de bestemming (openbaar gebied) ter plaatse.
2. Het is de gemeente bekend dat voormeld onderzoek slechts een indicatie geeft omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat de gemeente derhalve vrij vóór het passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op haar kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.
3. Mocht uit genoemd onderzoek blijken dat op het terrein stoffen in de grond aanwezig zijn die onaanvaardbaar zijn voor de bestemming ter plaatse, dan dient Jongen zorg te dragen voor aanvullende sanering van de grond zodanig dat de bodemgesteldheid wel aanvaardbaar is voor de bestemming ter plaatse.

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf Volker Wessels:

## HOOFDSTUK 3 PLANONTWIKKELING

### Artikel 34. Stedenbouwkundig plan, bouwprogramma, toetsing plannen en daarmee verband houdende voorwaarden

1. Door Jongen is in samenwerking met de gemeente Weert een stedenbouwkundig plan (**bijlage 4**) opgesteld voor het plangebied Werthaboulevard, waarvan de deelgebieden LBB, Energiestraat en Tennishal deel uitmaken. Het stedenbouwkundige plan dient als toetsingskader bij de beoordeling van de afzonderlijke bouwplannen en onder andere bij de beoordeling van het plan voor de inrichting van de buitenruimte.
2. Jongen is voornemens in het plangebied Werthaboulevard een woningbouwprogramma te realiseren en af te zetten als volgt:
  - deelgebied LBB
    - blok A: 12 huur/koop appartementen, in de prijscategorie € 240.000 tot € 270.000
    - blok B: 48 appartementen, beleggershuur in de prijscategorie € 170.000 tot € 200.000
    - blok C: 48 sociale huur appartementen, in de prijscategorie € 170.000 tot € 200.000
    - blok F, G, H: 6 grondgebonden koopwoningen, in de prijscategorie € 215.000 tot € 245.000
  - deelgebied Energiestraat/Tennishal
    - blok D: 28 appartementen, beleggershuur in de prijscategorie € 160.000 tot € 190.000
    - blok E: 28 sociale huur appartementen, in de prijscategorie € 160.000 tot € 190.000
    - blok I, J, K, O, P: 22 grondgebonden huur/koop woningen, in de prijscategorie € 210.000 tot € 240.000
    - blok L, N, R, S: 4 grondgebonden koopvilla's, in de prijscategorie € 425.000 tot € 495.000
    - blok M: 2 grondgebonden koopvilla's, in de prijscategorie € 375.000 tot € 445.000
    - blok Q: 8 tot 10 appartementen, in de prijscategorie € 250.000 tot € 300.000

Daar waar hierboven wordt gesproken over sociale huur is bedoeld de categorie gelegen onder de liberalisatiegrens. Daar waar hierboven wordt gesproken over beleggershuur is bedoeld de categorie middel dure huur boven de liberalisatiegrens.

#### Wijziging programma

Indien partijen besluiten tot geringe aanpassingen (1 à 2 woningen meer of minder ten opzichte van het aantal van ca. 207 geplande woningen in het plangebied Werthaboulevard volgens deze overeenkomst) in bovenstaand programma, bijvoorbeeld als gevolg van inspraakreacties, wordt de grondprijs naar rato aangepast op basis van de uitgevoerde taxatie.

Indien partijen vóór aanvang van de bouwactiviteiten, tot de gezamenlijke conclusie komen dat bovenstaand woningbouwprogramma, als gevolg van aantoonbare afzetproblemen in de markt, niet gerealiseerd kan worden, dan zal in onderling overleg getracht worden tot een haalbare aanpassing te komen welke ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. De grondwaarde is bepaald volgens het in dit artikel opgenomen programma. Indien partijen besluiten tot aanpassing van het programma zullen zij voor rekening van Jongen een (her)taxatie laten uitvoeren die voldoet aan het dan geldende grondprijnsbeleid van de Gemeente Weert alsmede (paragraaf 4.2.3.2 van) de Mededeling betreffende het begrip staatsteun van de Europese Commissie (Pb EU 2016, C 262), inhoudende een externe door een onafhankelijke en erkende deskundige uitgevoerde taxatie op grond van verschillende waarderingssystemen (waaronder bijvoorbeeld de residuele grondwaarde). Indien deze (her)taxatie leidt tot een lagere grondwaarde, dan vindt geen aanpassing van de koopprijs plaats. Indien partijen besluiten tot aanpassingen van het programma dat leidt tot een hogere grondwaarde, dan vindt wel aanpassing van de koopprijs plaats en wel conform het bedrag van de (her)taxatie. Vanaf de peildatum van deze (her)taxatie tot

het passeren van de notariële akte, is Jongen rente verschuldigd over de koopprijs van 4%.

#### **Omzetten beleggershuur naar koop (blokken B en D)**

Indien de woningen, waarvoor de grondwaarde is bepaald op basis van de categorie "beleggershuur", binnen een periode van 10 jaar worden omgezet naar de categorie koopwoningen, zal Jongen de gemeente daarvan in kennis brengen en binnen twee weken aan de gemeente een bijbetaling doen op de grondprijs. De omvang van de bijbetaling bestaat uit een bedrag van € 10.000,- excl. BTW per woning waarbij sprake is van omzetting. Indien de woningen, waarvoor de grondwaarde is bepaald op basis van de categorie "beleggershuur", binnen een periode van 10 tot 15 jaar worden omgezet naar de categorie koopwoningen, zal Jongen de gemeente daarvan in kennis brengen en binnen twee weken aan de gemeente een bijbetaling doen op de grondprijs. De omvang van de bijbetaling bestaat uit een bedrag van € 10.000,- excl. BTW per woning waarbij sprake is van omzetting. Vanaf het 11<sup>e</sup> en volgende jaren neemt dit bedrag af met € 2.000,- excl. BTW per woning per jaar. Jongen is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichting tot bijbetaling, bij overdracht in eigendom van het bovengenoemd onroerend goed, alsmede verlening van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente Weert op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband hiermede, om het in die leden bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot en de gemeente daarvan in kennis te brengen. Jongen is bij elke overtreding of niet nakoming van het in het vorige lid bepaalde in verzuim door het enkele feit van de overtreding of de niet nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, in welk geval door haar telkens een direct opvorderbare boete van € 200.000,- wordt verbeurd ten behoeve van de gemeente met de bevoegdheid van deze de eventueel meer geleden schade van Jongen te vorderen, en onverminderd het recht van de gemeente tot nakoming van deze overeenkomst te vorderen. Jongen en opvolgende partijen zijn verplicht van haar rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen zijn gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger(s) gelijke verplichtingen opleggen op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichtingen.

#### **Omzetten sociale huur naar beleggershuur en/of koop (blokken C en E)**

Indien de woningen, waarvoor de grondwaarde is bepaald op basis van de categorie "sociale huur" binnen een periode van 15 jaar worden omgezet naar de categorie koopwoningen, wanneer de huur van de sociale huurwoningen boven de liberalisatiegrens uitkomt of wanneer de woningen worden gewijzigd in beleggershuur, zal Jongen de gemeente daarvan in kennis brengen en binnen twee weken aan de gemeente een bijbetaling doen op de grondprijs. De omvang van de bijbetaling bestaat uit het verschil tussen de betaalde grondprijs voor sociale huurwoningen volgens deze overeenkomst (voor blok C een bedrag van € 19.737,- excl. BTW per woning en voor blok E een bedrag van € 8.688,- excl. BTW per woning) en de vrije sector prijs in het jaar van uitgifte (2017). Indien Jongen besluit tot omzetten naar een andere categorie zal in opdracht van de gemeente en voor rekening van Jongen een taxatie worden uitgevoerd die voldoet aan het dan geldende grondprijsbeleid van de Gemeente Weert alsmede (paragraaf 4.2.3.2 van) de Mededeling betreffende het begrip staatsteun van de Europese Commissie (Pb EU 2016, C 262), inhoudende een externe door een onafhankelijke en erkende deskundige uitgevoerde taxatie op grond van verschillende waarderingsmethodieken (waaronder bijvoorbeeld de residuele grondwaarde). Indien deze taxatie leidt tot een lagere grondwaarde dan welke is opgenomen in deze overeenkomst, dan vind geen terugbetaling plaats door de gemeente aan Jongen. Jongen is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichting tot bijbetaling, bij overdracht in eigendom van het bovengenoemd onroerend goed, alsmede verlening van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente Weert op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband hiermede, om het in die leden bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot en de gemeente daarvan in kennis te brengen. Jongen is bij elke overtreding of niet nakoming van het in het vorige lid

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf VolkerWessels:



15  


bepaalde in verzuim door het enkele feit van de overtreding of de niet nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, in welk geval door haar telkens een direct opvorderbare boete van € 200.000,- wordt verbeurd ten behoeve van de gemeente met de bevoegdheid van deze de eventueel meer geleden schade van Jongen te vorderen, en onverminderd het recht van de gemeente tot nakoming van deze overeenkomst te vorderen. Jongen en opvolgende partijen zijn verplicht van haar rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen zijn gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger(s) gelijke verplichtingen opleggen op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichtingen.

3. Jongen realiseert in het plan Werthaboulevard in bestaand openbaar gebied, in toekomstig openbaar gebied en op terrein van de toekomstige bewoners parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers conform het bestemmingsplan Binnenstad 2009 en de geldende CROW-normering, hetgeen resulteert in het minimale aantal van 318 parkeerplaatsen, globaal als volgt verdeeld :

• Blok A:	16 parkeerplaatsen (ondergronds)
• Blokken B, C, D, E:	178 parkeerplaatsen (half verdiept)
• In de Penitentenstraat:	30 parkeerplaatsen
• Binnengebied tussen blokken K en O:	22 parkeerplaatsen
• Achterzijde blok P:	37 parkeerplaatsen
• Voorzijde blok P:	8 parkeerplaatsen
• Tussen blokken E en O:	19 parkeerplaatsen
• Blokken L, M, N, S, R:	8 parkeerplaatsen op de kavel
• Blok Q:	16 parkeerplaatsen ondergronds)

en volgens de positionering van deze parkeerplaatsen zoals aangegeven op het stedenbouwkundige plan (**bijlage 4**).

4. De woningen die Jongen wenst te bouwen worden uitgewerkt in gedetailleerde bouwplannen. Deze bouwplannen worden door Jongen uitgewerkt binnen de kaders van het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan (**bijlage 4**).
5. Jongen draagt zorg voor de inrichting van de binnen het plangebied gelegen openbare en niet- openbare buitenruimte volgens de fasering zoals aangegeven in artikel 42 van deze overeenkomst. Deze inrichting wordt door Jongen uitgewerkt in een inrichtingsplan, binnen de kaders van het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan en volgens de kwaliteitseisen zoals opgenomen in deze overeenkomst (**bijlage 6**). Dit inrichtingsplan wordt ter goedkeuring aan het college van b&w voorgelegd, nadat hierover op ambtelijk niveau overeenstemming is bereikt, uiterlijk 2 maanden na het sluiten van deze overeenkomst. De begrenzing tussen het private gebied (de niet-openbare (buiten)ruimte) en het (toekomstige) openbare gebied is indicatief aangegeven op **bijlage 5**.

#### **Artikel 35. Kraan en mouttoren**

1. Het behoud van de mouttoren en het terugplaatsen van de kraan maakt geen onderdeel uit van het plan dat als **bijlage 4** bij deze overeenkomst is gevoegd.
2. Door Jongen wordt onderzocht op welke wijze de mouttoren kan worden behouden en de kraan langs het kanaal kan worden teruggeplaatst. Dit plan en de daarmee voor de gemeente gemoeide kosten worden uiterlijk op 1 september 2018 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad via een daarvoor tussen de gemeente en Jongen op te stellen aanvullende overeenkomst. Gedurende deze periode gaat Jongen niet over tot het indienen van een sloopmelding voor de mouttoren.
3. Alle financiële gevolgen van deze planaanpassing, waaronder de eventueel gewijzigde grondopbrengst en inkomstenderving indien het bouwprogramma conform deze overeenkomst niet kan worden gerealiseerd, maken onderdeel uit van deze aanvullende overeenkomst.
4. Indien de gemeenteraad besluit tot behoud van de mouttoren en het terugplaatsen van de kraan, wordt dit onderdeel van het plan en heeft Jongen de verplichting om de mouttoren te behouden en de kraan terug te plaatsen.
5. Het taakstellende budget voor het terugplaatsen van de kraan bedraagt € 575.000,-. De financiële bijdrage van de gemeente voor het terugplaatsen van de kraan bedraagt maximaal € 575.000,- excl. BTW. De gemeente wordt eigenaar van de kraan en het beheer en onderhoud van de kraan komt voor rekening van de gemeente. In het in artikel 25 genoemde splitsingsreglement wordt geregeld dat de gemeente zorgdraagt voor beheer en onderhoud van de kraan.

6. Het taakstellende budget voor het behoud van de mouttoren bedraagt € 200.000,-. De financiële bijdrage van de gemeente die verband houdt met behoud van de mouttoren bedraagt maximaal € 200.000,- excl. BTW. Jongen, dan wel zijn rechtsopvolger, draagt zorg voor beheer en onderhoud van de mouttoren. In het in artikel 25 genoemde splitsingsreglement wordt het beheer en onderhoud van de kraan geregeld.
7. Indien de gemeenteraad niet besluit tot behoud van de mouttoren en het terugplaatsen van de kraan, komt de aanvullende overeenkomst niet tot stand.

### **Artikel 36. Bestemmingsplan, planologische procedures en vergunningen Ten behoeve van de deelgebied LBB**

1. Partijen kiezen voor een invulling van de gronden die niet past binnen het bestemmingsplan Binnenstad 2009. Hiervoor moeten planologische procedures en vergunningsprocedures worden doorlopen. Het voornemen is om hiervoor de procedure van een uitgebreide omgevingsvergunning te hanteren. Onderdeel daarvan is het vooroverleg.
2. Jongen draagt zorg voor het opstellen en digitaal aanleveren van alle documenten en onderzoeken die benodigd zijn voor het (planologisch) mogelijk maken van de plannen;
3. De onderzoeken die op grond van de wet- en regelgeving in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen of de herziening van het bestemmingsplan moeten worden uitgevoerd komen voor rekening van Jongen;
4. Jongen is verplicht alle benodigde bescheiden voor de omgevingsvergunning of herziening/wijziging van het bestemmingsplan aan te leveren binnen 2 maanden na het sluiten van deze overeenkomst.
5. De gemeente zal, nadat deze overeenkomst door partijen is getekend en nadat alle gegevens zijn ingediend voor het doorlopen van de procedure om te komen tot een omgevingsvergunning of herzien/vastgesteld bestemmingsplan en na een positieve beoordeling van het plan, met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de noodzakelijke procedure inzetten;
6. De ingediende gegevens dienen te voldoen aan het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan (**bijlage 4**) en de gemeente zal de gegevens daaraan toetsen.
7. Een negatieve toets/beoordeling houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders niet akkoord gaat met de ingediende gegevens. Jongen moet zorgdragen voor aanpassing c.q. aanvulling van deze gegevens, zodat het college hiermee akkoord kan gaan. Het is aan het college als bevoegd bestuursorgaan om binnen het wettelijke kader van de te verlenen omgevingsvergunning aan Jongen te verzoeken om aanvullende plannen, vooronderzoeken en onderzoeken. Wanneer Jongen niet in voldoende mate aan het verzoek van het college om aanvulling c.q. aanpassing van de gegevens tegemoet komt, kan dit leiden tot het buiten behandeling laten van de aanvraag van de omgevingsvergunning of tot herziening/wijziging van het bestemmingsplan;
8. Jongen is zich bewust van de noodzaak van de vergunningsprocedure of planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van beroepsprocedures en stelt derhalve de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de planontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van de plannen;
9. Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen dan komen de eventuele consequenties geheel voor risico en rekening van Jongen. Dergelijke wijzigingen vormen geen reden voor ontbinding van de onderhavige overeenkomst. Partijen zullen alsdan in onderling overleg trachten de plannen zodanig aan te passen dat de vereiste goedkeuring van het college alsnog wordt verkregen.
10. Eventuele financiële gevolgen van het bouwplan op de aanwezige molenbiotopen, komen voor rekening van de gemeente voor zover het een te betalen schadeloosstelling betreft aan de eigenaren van de molens. Overige (financiële) gevolgen van het bouwplan op de aanwezige molenbiotopen komen voor rekening en risico van Jongen.

### **Ten behoeve van de deelgebieden Energiestraat en Tennishal**

11. De gemeente heeft aan Jongen medegedeeld dat de deelgebieden Energiestraat en Tennishal, in het kader van de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, in het kader van de Provinciale Omgevingsverordening (indien er sprake is van woningen erbij dan dient aangegeven te worden hoe dit bijdraagt aan de afname van de regionale plancapaciteit) alsmede in het kader van de Structuurvisie Weert 2025, nu niet kunnen worden bestemd voor woningbouw. In 2018 wordt de regionale structuurvisie geactualiseerd en wordt bekeken of bestemmen tot woningbouw dan wel mogelijk is, waarbij de gemeente zich in het kader van de herijking van de regionale structuurvisie inspant om ruimte te creëren in de planvoorraad.

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf Volker Wessels:

12. Partijen vinden het evenwel om meerdere redenen wenselijk om het totale plan Werthaboulevard te realiseren met behoud van het programma en fasering als genoemd in deze overeenkomst. De gemeente spant zich in om in het kader van de herijking van de regionale structuurvisie (in 2018) ruimte te creëren in de planvoorraad. Wanneer het lukt om deze ruimte te creëren spant de gemeente zich in om deze ruimte met voorrang aan onderhavige plan toe te kennen, zodat de planologische procedure voor de bestemming woningbouw kan worden opgestart.
13. Mocht het niet lukken om de benodigde ruimte te creëren in de planvoorraad dan zullen partijen in overleg treden over de gevolgen daarvan voor deze overeenkomst. Partijen trachten steeds de gevolgen van deze aanpassingen op de overige bepalingen van deze overeenkomst zo minimaal mogelijk te houden.
14. De Gemeente heeft Jongen te kennen gegeven dat alvorens het nieuwe bestemmingsplan voor de deelgebieden Energiestraat en Tennishal kan worden vastgesteld de financiële haalbaarheid afdoende dient te zijn aangetoond. Met name de dekking van de kosten voor het verleggen van kabels & leidingen, de bodemsanering en aanleg van infrastructuur in het plangebied zullen daarbij aantoonbaar verzekerd moeten zijn.
15. Indien bovengenoemde inspanningen leiden tot het mogelijk maken van woningbouw in deze deelgebieden moet het **bestemmingsplan** worden herzien/gewijzigd en zijn omgevingsvergunningen benodigd. Hiervoor moeten planologische procedures en vergunningsprocedures worden doorlopen;
16. Jongen draagt zorg voor het opstellen en digitaal aanleveren van alle documenten en onderzoeken die benodigd zijn voor het planologisch mogelijk maken van de plannen; De onderzoeken die op grond van de wet- en regelgeving in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen of de herziening van het bestemmingsplan moeten worden uitgevoerd komen voor rekening van Jongen;
17. Jongen is verplicht alle benodigde bescheiden c.q. een ontvankelijk ontwerp bestemmingsplan voor herziening/wijziging van het bestemmingsplan op zijn vroegst op 1 februari 2018 doch uiterlijk op 1 juli 2019 in te dienen, zulks onder het voorbehoud dat de kwantitatieve ruimte voor woningbouw ontstaat als gevolg van de prognoses uit 2017, een en ander onder verwijzing van het gestelde in lid 11 van dit artikel.
18. De gemeente zal, nadat deze overeenkomst door partijen is getekend en nadat alle gegevens zijn ingediend voor het doorlopen van de procedure om te komen tot een herzien/vastgesteld bestemmingsplan en na een positieve beoordeling van het plan met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de noodzakelijke procedure inzetten, met inachtnaam van het gestelde in artikel 5 lid 3;
19. De ingediende gegevens dienen te voldoen aan het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan (**bijlage 4**) en de gemeente zal de gegevens daaraan toetsen. Het beeldkwaliteitsplan zal afzonderlijk voor besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd en via de nadere eisenregeling in het bestemmingsplan worden geborgd.
20. Een negatieve toets houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders niet akkoord gaat met het ingediende voorontwerp bestemmingsplan/de ingediende gegevens. Jongen moet zorgdragen voor aanpassing van dit voorontwerp bestemmingsplan/de ingediende gegevens zodat het college hiermee akkoord kan gaan. Het is aan het college als bevoegd bestuursorgaan om binnen het wettelijke kader van de te verlenen omgevingsvergunning aan Jongen te verzoeken om aanvullende plannen, vooronderzoeken en onderzoeken. Wanneer Jongen niet in voldoende mate aan het verzoek van het college om aanvulling c.q. aanpassing van de gegevens tegemoet komt, kan dit leiden tot het buiten behandeling laten van de aanvraag tot herziening/wijziging van het bestemmingsplan;
21. Jongen is zich bewust van de noodzaak van deze planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van beroepsprocedures en stelt derhalve de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de planontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van de plannen;
22. Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen dan komen de eventuele consequenties geheel voor risico en rekening van Jongen. Dergelijke wijzigingen vormen geen reden voor ontbinding van de onderhavige overeenkomst. Partijen zullen alsdan in onderling overleg trachten de plannen zodanig aan te passen dat de vereiste goedkeuring van het college alsnog wordt verkregen.
23. Eventuele (financiële) gevolgen van het bouwplan op de aanwezige molenbiotopen, komen volledig voor rekening en risico van Jongen.
24. Jongen is verplicht om een ontvankelijk omgevingsvergunning aan te vragen binnen 2 maanden na vaststelling van dit bestemmingsplan. Onderdeel daarvan is het vooroverleg.



25. Voor het mogelijk maken van woningbouw in het deelgebied Energiestraat, moet de Energiestraat worden onttrokken aan het openbaar verkeer. De gemeente draagt zorg voor het doorlopen van de daarbij behorende procedure en start deze procedure binnen 2 maanden nadat het bestemmingsplan voor dit deelgebied onherroepelijk is.
26. Indien het niet lukt om de deelgebieden Energiestraat en Tennishal tot ontwikkeling te brengen voor woningbouw, draagt Jongen op zijn kosten zorg voor een goede stedenbouwkundige en civieltechnische aanhaking van het dan ontwikkelde deelgebied LBB op de Energiestraat.

### Artikel 37. Planschade

1. Jongen is verplicht de vastgestelde planschade, voor het totale plan Werthaboulevard, met bijbehorende kosten aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn doch uiterlijk binnen 5 jaren worden ingediend nadat de omgevingsvergunningen en of de bestemmingsplannen onherroepelijk zijn geworden. De termijn van 5 jaar geldt per deelgebied en/of omgevingsvergunning en/of bestemmingsplan afzonderlijk.
2. De onderzoekskosten (indirecte kosten) die worden gemaakt in verband met de verzoeken tot vaststelling van de planschade zijn voor rekening van Jongen.
3. Ten behoeve van de voorgenomen plannen wordt in opdracht en voor rekening van Jongen een planschaderisicoanalyse opgesteld die direct na gereedkoming, vertrouwelijk ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd, maar uiterlijk bij het sluiten van deze overeenkomst.  
Op basis van deze planschaderisicoanalyse, stelt Jongen ten behoeve van de gemeente Weert een bankgarantie ter hoogte van het geprognosticeerde planschadebedrag + 15%. Deze bankgarantie moet uiterlijk op het moment van het sluiten van deze overeenkomst bij de gemeente aanwezig zijn. Wanneer het beroep op planschade het bedrag van de bankgarantie overschrijdt, blijft Jongen verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende onderzoekskosten en planschadevergoeding met de daarbij behorende verschuldigde wettelijke rente en zal deze aan de gemeente vergoeden.
4. Omtrent een verzoek om planschade beslist het college van burgemeester en wethouders op basis van de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wro" en na ingewonnen advies van een extern deskundig bureau. Beroep tegen de beslissing is mogelijk bij de Rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, een en ander overeenkomstig de procedure van de Algemene Wet Bestuursrecht. In de gemeente Weert is het gebruikelijk dat de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam als extern deskundig bureau wordt ingeschakeld. Jongen wordt over ingediende planschadeverzoeken en de besluitvorming daarover in kennis gesteld. Jongen wordt de gelegenheid geboden alles naar voren te brengen wat voor de beoordeling van de (omvang van de) schade relevant zou kunnen zijn. Jongen wordt in de procedures tevens als belanghebbende aangemerkt.
5. Na afloop van de termijnen als bedoeld in lid 1 van dit artikel vervalt de in lid 3 bedoelde bankgarantie.

### Artikel 38. Bouw- en woonrijp maken

1. De gronden binnen het plangebied worden door Jongen bouw- en woonrijp gemaakt. Jongen heeft een inspanningsverplichting om gelijktijdig met het opleveren van de bebouwing een goede bereikbaarheid van de opgeleverde bebouwing te garanderen. Tot het bouw- en woonrijp maken behoren alle werkzaamheden overeenkomstig het door Jongen in overleg met de gemeente op te stellen definitief inrichtingsplan met bijbehorend RAW-bestek (**bijlage 7**). Dit inrichtingsplan sluit qua beeld aan bij de al aanwezige inrichting van het openbare gebied in de omgeving van het plangebied Werthaboulevard en past binnen de kaders en randvoorwaarden zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (**bijlage 4**). Daarnaast dienen het inrichtingsplan en bestek te voldoen aan de basiseisen voor de inrichting van de openbare ruimte zoals opgenomen in **bijlage 6** bij deze overeenkomst. Het op basis van engineering op te stellen inrichtingsplan moet zijn voorzien van berekeningen die ten grondslag liggen aan het inrichtingsplan. Tevens moet het inrichtingsplan zijn voorzien van beelden en kwaliteitsomschrijvingen. Bijzondere aandacht bij het opstellen van het inrichtingsplan moet worden besteed aan de engineering van de bestaande infiltratievoorziening op het deelgebied LBB, welke als gevolg van de beoogde bouwplannen moet worden aangepast. Een plan voor het beheer en onderhoud van het plangebied maakt deel uit van het inrichtingsplan en bestek. Tot het bouw- en woonrijp maken behoren ook alle werkzaamheden die verband houden met het verleggen van kabels en leidingen alsmede de aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen ten behoeve van

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf VolkerWessels:

- de te realiseren woningen. Jongen contracteert voor eigen rekening en risico met nutsbedrijven en is opdrachtgever voor het verleggen van kabels- en leidingen.
2. Via het aangaan van deze overeenkomst geeft de gemeente opdracht aan Jongen voor het uitvoeren van de onder lid 1 van dit artikel genoemde werkzaamheden, voor zover deze betrekking hebben op het woonrijp maken van het grondaandeel dat de gemeente inbrengt, te weten de deelgebieden LBB en Energiestraat, als onderdeel van het totale plangebied. De gemeente betaalt een bijdrage van € 700.000,- excl. BTW voor het woonrijp maken van de deelgebieden LBB en Energiestraat. Deze bijdrage is geheel bestemd voor de inrichting van openbare ruimte. Het aandeel van de gemeente in de kosten van beheer en onderhoud conform artikel 39 maakt onderdeel uit van dit bedrag. Dit bedrag is maximaal gelijk aan de door de externe en onafhankelijke deskundige opgestelde kostenraming. Betaling van deze bijdrage vindt plaats na afronding van het woonrijp maken van het plangebied, nadat de desbetreffende werkzaamheden door de gemeente zijn goedgekeurd conform artikel 38 lid 8 en nadat daarvoor van Jongen een factuur is ontvangen.  
Alle overige kosten die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken van het totale plangebied zijn voor rekening en risico van Jongen.  
De gemeente spant zich in om bij de nutsbedrijven kortingen te bedingen voor het verleggen van kabels en leidingen.
  3. Het definitieve inrichtingsplan en het bestek voor het bouw- en woonrijp maken worden ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd binnen 4 maanden na het sluiten van deze overeenkomst. Na goedkeuring van het inrichtingsplan en bestek maken deze onderdeel uit van deze overeenkomst (**bijlage 7**). Indien het inrichtingsplan niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past Jongen het inrichtingsplan aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.
  4. Het woonrijp maken van de afzonderlijke deelgebieden dient te zijn afgerond binnen 4 maanden nadat de woningen in het desbetreffende deelgebied gereed zijn.
  5. Indien tijdens de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken sprake is van (onvoorziene) omstandigheden in of in de nabijheid van het plangebied, die extra werkzaamheden met zich meebrengen die niet zijn opgenomen in het inrichtingsplan en/of bestek, is dit voor rekening en risico van Jongen.
  6. Tijdens de aanleg van de openbare ruimte toetst de gemeente op gezette tijden of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het goedgekeurde inrichtingsplan en bestek. Jongen verleent de gemeente hiertoe ten alle tijden toegang tot de bouwplaats. Voor deze toetsing stellen partijen een toetsingsplan op, waarin onder andere wordt vastgelegd op welke momenten Jongen de gemeente in de gelegenheid stelt om controles uit te voeren, alvorens de werkzaamheden door Jongen worden voortgezet. Dit toetsingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen.
  7. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommegaande mondeling en schriftelijk mede aan Jongen en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren. De gemeente wordt daarbij steeds in de gelegenheid gesteld om zich ervan te vergewissen dat de afwijkingen naar behoren zijn gecorrigeerd.
  8. Na realisatie van de openbare ruimte wordt voor de oplevering van het werk conform bestek, door de gemeente in aanwezigheid van Jongen een eindopname gedaan en getoetst of de werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de lid 1 van dit artikel genoemde randvoorwaarden en documenten. Deze opname vindt plaats zodra het gebied afgerond is opgeleverd in de zin van paragraaf 10 van de UAV 2012. Van deze opname wordt een proces-verbaal van oplevering gemaakt. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommegaande mondeling en schriftelijk mede aan Jongen en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren. De oplevering wordt vastgelegd in een daarvan op te maken en door partijen te ondertekenen proces-verbaal met digitale ter beschikkingstelling van alle relevante (revisie)tekeningen, bescheiden en stukken in een nader door de gemeente aan te geven bestandsformaat. Indien zich met betrekking tot deze oplevering eventuele negatieve fiscale consequenties voordoen voor de gemeente, komen deze voor rekening van Jongen.
  9. Na goedkeuring door de gemeente van de inrichting van de openbare ruimte zoals genoemd in het vorige lid, worden deze gronden, voor zover deze nog geen eigendom zijn van de gemeente, door Jongen overgedragen aan de gemeente conform het gestelde in artikel 29.

10. Waterhuishouding en riolering
  - a) Het is Jongen bekend dat in het kader van integraal en duurzaam waterbeheer het volgende uitgangspunt vastgelegd wordt: schoon hemelwater afkomstig van dak en erfverharding dient aangeboden te worden op een nog nader te bepalen (infiltratie)voorziening gelegen op niet-openbaar terrein.
  - b) Het is Jongen bekend dat geen uitlogende materialen mogen worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet mag plaatsvinden, bijvoorbeeld door het toepassen van coatings. Dit laatste uitgangspunt moet bewerkstelligen dat de kwaliteit van de bodem en grondwater niet nadelig wordt beïnvloed.
  - c) Het is Jongen bekend dat door deze aanpak bewerkstelligd wordt dat het schoon hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwaterriolering wordt aangesloten.
  - d) In de openbare ruimte wordt door Jongen een rioolaansluiting tot nabij de eigendomsgrens aangelegd.
  - e) Het is Jongen bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.
11. Jongen heeft aangegeven dat de woningen in hun opdracht en voor hun rekening worden aangesloten op de nutsvoorzieningen.

### **Artikel 39. Beheer en onderhoud tijdens de bouwfase en onderhoudstermijn**

1. Voor aanvang van de werkzaamheden door Jongen in het plangebied doen partijen een opname van de wegen binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied. Met name de wegen buiten het plangebied die als routes dienen voor bouwverkeer maken deel uit van deze opname.  
Na afloop van de onderhoudsperiode van 1 jaar zoals bedoeld in lid 5 van dit artikel doen partijen wederom een opname van de wegen in het plangebied en in de omgeving van het plangebied. Jongen is verplicht de gebreken welke in de desbetreffende periode zijn ontstaan per ommekeer voor zijn rekening en risico te herstellen.
2. Jongen zal de nader aan te geven routes voor het bouwverkeer volgen en dit ook aan aannemers/onderaannemers/leveranciers opleggen.
3. Jongen is vanaf het moment van notarieel transport van het deelgebied LBB zoals bedoeld in artikel 9 verantwoordelijk voor al het beheer en het onderhoud van het plangebied, tot het moment waarop de gemeente de inrichting van de openbare ruimte heeft goedgekeurd zoals aangegeven in artikel 38 lid 9. Het beheer en onderhoud dient te voldoen aan de vereisten zoals omschreven in het inrichtingsplan en het bestek. Alle kosten voor beheer en onderhoud komen gedurende voornoemde periode voor rekening van Jongen. Na afronding van de bouw van woningen in een bepaalde (deel)fase, maar ook tijdens de bouwwerkzaamheden, dient het aangrenzende openbare gebied zodanig te worden ingericht dat bestaande en nieuwe bewoners in het gebied een goede bereikbaarheid en woonkwaliteit wordt geboden.
4. Jongen treedt gedurende de periode zoals genoemd in lid 1 van dit artikel op als toezichthouder voor het beheer en onderhoud van het plangebied. Jongen baseert zich bij de toezichthoudende taak op het plan voor beheer en onderhoud van het plangebied zoals genoemd in artikel 38 lid 1. Jongen is verantwoordelijk voor uitvoering van het beheer en onderhoud conform dit plan en zorgt voor herstel van eventueel aangebrachte schade. Indien door de gemeente afwijkingen hiervan worden geconstateerd, stelt de gemeente de exploitant daarvan mondeling en schriftelijk in kennis. Jongen verplicht zich om op eerste aangeven van de gemeente ervoor zorg te dragen dat de door de gemeente geconstateerde afwijkingen worden gecorrigeerd. Wanneer er bij de gemeente klachten binnenkomen over het beheer van dit gebied, wordt in onderling overleg met Jongen naar een oplossing gezocht. Eventueel te maken kosten komen tijdens voornoemde periode voor rekening van Jongen.
5. Het beheer en onderhoud van gronden in het plangebied bestemd voor de aanleg van openbare voorzieningen zoals wegen, rioleringen en groen worden door Jongen aan de gemeente overgedragen nadat de betreffende werken volledig zijn uitgevoerd en door de gemeente zijn goedgekeurd conform artikel 38 lid 9. Jongen blijft gedurende een termijn van 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van de in dit lid genoemde werken, verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud van deze werken. Voor het onderhoud en nazorg van de groenaanleg geldt een periode van 3 jaar. Gedurende deze periodes worden door Jongen onder andere ontstane gebreken hersteld en de werken in de staat teruggebracht zoals die was bij oplevering en worden aangelegde groenvoorzieningen gesnoeid, vrij gehouden van onkruid en ingeboet. De kosten van dit onderhoud zijn voor rekening van Jongen en de gemeente volgens het bepaalde in lid 2 van artikel 38.

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf Volker Wessels:

6. Zodra wegen en terreinen feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, wordt voor de toepassing van de artikelen 131 en 132 van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV) de gemeente aangemerkt als beheerder. De kosten van het plaatsen van borden, het aanbrengen van wegbelijning en het plaatsen van aanduidingsborden, een en ander in het kader van de uitvoering van het RVV komen voor rekening van Jongen en de gemeente volgens het bepaalde in lid 2 van artikel 38.

#### **Artikel 40. Bankgarantie in verband met bouw- en woonrijp maken en boetes**

1. Tot meerdere zekerheid dat deze overeenkomst wordt nagekomen voor wat betreft de door Jongen aangegane verplichtingen tot afname van de gronden van de deelgebieden LBB en Energiestraat en levering van openbaar gebied (na realisatie van het plan) volgens de artikelen 9, 18 en 29, ter vergoeding van de toegekende planschade volgens artikel 37, het bouw- en woonrijp maken volgens art. 38 en beheer en onderhoud volgens artikel 39, inclusief de betaling van de desbetreffende ingevolge deze overeenkomst eventueel verschuldigde boetes, dient Jongen uiterlijk bij het sluiten van deze overeenkomst een schriftelijke bankgarantie te doen stellen ter grootte van € 750.000,- ten behoeve van de gemeente Weert.
2. Voor het geval Jongen naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet of niet behoorlijk binnen de gestelde termijnen aan zijn verplichting heeft voldaan, dan wel de ingevolge deze overeenkomst eventueel verschuldigde boete niet heeft betaald, machtigt Jongen bij deze de gemeente, indien hij ook na schriftelijke ingebrekestelling binnen een redelijke termijn nalatig blijft, onherroepelijk over dat gedeelte van de zekerheidstelling te beschikken, dat nodig is om de vorderingen te voldoen en/of de niet, niet behoorlijk of niet tijdig uitgevoerde werken zelf uit te voeren en of door derden te doen uitvoeren.
3. Na de oplevering en goedkeuring van de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 38 leden 8 en 9, zal de bankgarantie verder worden verlaagd tot een bedrag van € 100.000.-.
4. Na afloop van de onderhoudsperiode van 1 jaar, zoals genoemd in artikel 39 lid 5 van deze overeenkomst, vervalt de bankgarantie en wordt deze op het eerste schriftelijk verzoek daartoe van Jongen aan haar geretourneerd.

#### **Artikel 41. Start en voltooiing van de bouw**

Jongen start met de bouw van woningen binnen 4 maanden nadat hij beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor één van de gebouwen binnen het plangebied Werthaboulevard en 70% van de woningen van dit gebouw zijn verkocht. De realisatie van het plan (woningen en buitenruimte) dient gereed te zijn binnen de volgende termijnen:

Deelgebied LBB: 24 maanden na start bouw

Deelgebied Energiestraat: 24 maanden na start bouw

Deelgebied Tennishal: 18 maanden na start bouw

#### **Artikel 42. Fasering**

Het plangebied wordt in fasen gerealiseerd en wel als volgt:

- Fase 1: 114 woningen in het deelgebied LBB (blokken A-B-C-F-G-H)
- Fase 2: ca. 56 woningen in de deelgebieden Energiestraat/Tennishal (blokken D-E)
- Fase 3: ca. 38 woningen in de deelgebieden Energiestraat/Tennishal (blokken I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S)

Jongen draagt zorg voor sloop van de gebouwen van deelgebied Tennishal (eventueel behoudens de Mouttoren). Deze sloop dient gereed te zijn binnen 2 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan voor woningbouw voor deze locatie.

## HOOFDSTUK 4 OVERIG

### Artikel 43. Vrijwaring

Jongen is aansprakelijk voor de schade die door de uitvoering van het project aan de gemeente en/of derden wordt toegebracht. Jongen vrijwaart de gemeente voor iedere aansprakelijkheid van de gemeente jegens derden als gevolg van werkzaamheden, handelen of nalaten van Jongen en/of van door Jongen bij het project betrokken derden.

### Artikel 44. Communicatie

De externe communicatie met belanghebbenden en omwonenden vindt na gezamenlijk overleg tussen Jongen en de gemeente plaats. Jongen en gemeente beslissen gezamenlijk over de wijze en frequentie van externe communicatie. De gemeente en Jongen houden elkaar op de hoogte over vragen en opmerkingen van derden die verband houden met de plannen.

### Artikel 45. Organisatie en overleg

Gemeente en Jongen stellen een werkoverleg in teneinde afstemming en voortgang te bespreken. Deelnemers aan dit werkoverleg zijn de vertegenwoordiger(s) van de gemeente en van Jongen. De partijen zullen indien nodig op ad hoc basis extra deelnemers aan het werkoverleg laten deelnemen. Deze werkoverleggen worden voorgezeten door een vertegenwoordiger van Jongen en vinden regelmatig plaats, maar minimaal 6x per jaar en duren voort tot het project is afgerond.

### Artikel 46. Kosten

1. Alle kosten met betrekking tot de planontwikkeling en realisatie van het plan, komen voor rekening van Jongen en de gemeente volgens het bepaalde in artikel 38 lid 2.
2. Alle interne en externe gemeentelijke kosten met betrekking tot deelgebied Tennishal komen voor rekening van Jongen. Deze kosten bedragen € 100.000,- excl. BTW.
3. Tot deze kosten behoren niet de legeskosten. Deze worden afzonderlijk, via de publiekrechtelijke weg in rekening gebracht bij Jongen.
4. Betaling van de in lid 2 van dit artikel genoemde kosten vindt plaats in 5 termijnen van € 20.000,-. Betaling van de termijnen vindt uiterlijk plaats op de volgende momenten en nadat daarvoor van de gemeente een factuur is ontvangen:
  - a. 2 maanden na het sluiten van deze overeenkomst
  - b. 1 maand na het indienen van de documenten voor het vooroverleg van deelgebied LBB zoals aangegeven in artikel 36
  - c. 1 maand na het indienen van de documenten voor wijziging van het bestemmingsplan van de deelgebieden Energiestraat en Tennishal zoals aangegeven in artikel 36
  - d. 1 maand na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor deelgebied LBB
  - e. 1 maand na vaststelling van het bestemmingsplan voor de deelgebieden Energiestraat en Tennishal
5. De door Jongen aan de gemeente te betalen bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen bedragen € 18,-/m<sup>2</sup> vrij van BTW per m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied (de bouwkavels) behorende tot het deelgebied Tennishal. Deze bijdrage, een bedrag van € 103.500,- wordt gebruikt voor de herinrichting van het kruispunt Bassin. Betaling vindt plaats binnen 1 maand nadat het bestemmingsplan voor dit deelgebied onherroepelijk is en nadat daarvoor van de gemeente een factuur is ontvangen.
6. De kosten van het leveren en aanbrengen van de ondergrondse afvalcontainers zijn voor rekening van Jongen en bedragen € 9.000,- excl. BTW per container. De gemeente draagt zorg voor plaatsing van de containers. Betaling vindt plaats binnen 1 maand na het plaatsen van de desbetreffende container en nadat daarvoor van de gemeente een factuur is ontvangen.

### Artikel 47. Overdracht contractverplichting

Indien Jongen zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft zulks de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

### Artikel 48. Aanpassing van de overeenkomst

Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk moet zijn en zullen in dat geval middels onderling overleg een aanpassing trachten te bewerkstelligen en

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf VolkerWessels:

neer te leggen in een nadere overeenkomst. Zulks is beperkt tot de in de navolgende bepalingen genoemde gevallen:

- Situaties waarin er sprake is van het ten gevolge van bezwaar- en/of beroepschriften van derden niet kunnen verkrijgen van (onherroepelijke) vergunningen;
- Het zich voordoen van een wijziging van omstandigheden, waaronder begrepen doch niet beperkt tot archeologische vondsten, vondsten van explosieven, aanvragen voor monumentenstatus, welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt;
- De daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het project of essentiële onderdelen daarvan.

In geval van overmacht zullen Jongen en VolkerWessels de gemeente daarvan onmiddellijk schriftelijk per aangetekende brief in kennis stellen. Onder overmacht wordt in elk geval niet verstaan:

- onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel,
- ziekte van personeel,
- ongeschiktheid van materieel of programmatuur,
- tekortschieten van door de wederpartij ingeschakelde derden en liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen.

In geval van overmacht treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg ter regeling van de gevolgen. Indien het overleg niet tot overeenstemming en/of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gerede partij het recht dit te beschouwen als een geschil overeenkomstig het bepaalde in artikel 53.

#### **Artikel 49. Garantstelling en aansprakelijkheid**

1. VolkerWessels stelt zich garant voor de nakoming van de verplichtingen van Jongen uit hoofde van deze overeenkomst. Dientengevolge zal VolkerWessels deze overeenkomst eveneens ondertekenen. Indien Jongen haar verplichtingen inzake deze overeenkomst niet nakomt is VolkerWessels hiervoor aansprakelijk en gehouden deze verplichtingen over te nemen.
2. De gemeente zal jegens Jongen nimmer aansprakelijk kunnen worden gehouden in verband met toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen en andere publiekrechtelijke besluiten en/of uitkomst van gerechtelijke procedures.

#### **Artikel 50. Ingebrekestelling, faillissement e.d.**

1. Indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst kan de andere partij hem in gebreke stellen. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij aan de eerste partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog zijn verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de andere partij in verzuim.
2. Indien VolkerWessels en/of Jongen in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gevolgd door waardeverklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van VolkerWessels en/of Jongen die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst met die partij zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schade, in welke vorm dan ook te eisen.

#### **Artikel 51. Beëindiging van de overeenkomst**

1. De overeenkomst wordt als geëindigd beschouwd als alle afspraken op grond van deze overeenkomst door partijen zijn nagekomen. Partijen zullen alsdan volledig jegens elkaar zijn gekweten en zij zullen dan dus over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.
2. De overeenkomst wordt eveneens als geëindigd beschouwd indien de start van de bouw zoals vermeld in artikel 41 niet heeft plaatsgevonden binnen 2 jaar na het sluiten van deze overeenkomst. Jongen is in dat geval verplicht om de termijnen van de interne en externe gemeentelijke kosten zoals genoemd in artikel 46 te betalen conform de stand van het project, te verhogen met 50% van de opvolgende termijn. De gemeente zal hiervoor aan Jongen een factuur sturen welke binnen 1 maand dient te worden betaald.

3. Indien en voor zover de overeenkomst conform artikel 51 lid 2 eindigt heeft de gemeente een eerste recht van overdracht van de gronden van de deelgebieden LBB en Energiestraat per datum beëindiging. Op het moment dat de gemeente van haar recht op (terug)levering van de gronden gebruikmaakt, is Jongen per direct verplicht haar medewerking te verlenen aan levering. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de (terug)verkoop en de levering van (één of meer van) de deelgebieden LBB en Energiestraat zijn voor rekening van Jongen. De koopprijs voor de gronden zal als volgt worden vastgesteld:
- Ten aanzien van deelgebied LBB en Energiestraat zal de koopprijs naar keuze van de gemeente bedragen 70% van de prijs die Jongen overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst aan de gemeente heeft betaald, ofwel 70% van de actuele marktprijs op datum beëindiging van deze overeenkomst, welke marktprijs wordt vastgesteld (in overeenstemming met de Mededeling betreffende het begrip staatssteun van de Europese Commissie (Pb EU 2016, C 262)) door een onafhankelijke en erkende deskundige op grond van verschillende waarderingsmethodieken.

#### **Artikel 52. Wanprestatie/boetebepaling**

Indien door Jongen/VolkerWessels of de gemeente niet dan wel niet tijdig aan hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst wordt voldaan, heeft dit tot gevolg dat de andere partij een direct en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeurt van 500 euro per dag, tot een maximum van € 250.000,-. Betaling van de boete ontheft de nalatige partij niet tot nakoming van zijn verplichtingen.

#### **Artikel 53. Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, waaronder die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de Nederlandse rechter. Het in dit artikel gestelde laat onverlet dat partijen te allen tijde gerechtigd zijn zodanige conservatoire maatregelen te treffen en/of een voorziening in kort geding te vorderen.

#### **Artikel 54. Slotbepalingen**

1. Al hetgeen overwogen in de considerans maakt integraal onderdeel uit van deze samenwerkingsovereenkomst
2. Alle besluiten, planbescheiden, contracten, beschrijvingen en bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, een integrerend onderdeel van deze overeenkomst.
3. Deze overeenkomst en alle overige privaatrechtelijke afspraken tussen partijen, laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.
4. De gemeente behoeft geen uitvoering te geven aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaat- of publiekrechtelijke regelgeving en/of beginselen van behoorlijk bestuur en/of regelgeving van de overheid, waaronder onherroepelijk geworden uitspraken van de rechter, zich hiertegen verzetten, dan wel conflicteren. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal dan ook nooit een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.
5. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
6. Partijen zien deze overeenkomst als een niet- aanbestedingsplichtige overeenkomst. Noch het bouw- en woonrijp maken van het plangebied noch het woningbouwprogramma zijn naar het oordeel van partijen (nationaal of Europees) aanbestedingsplichtige overheidsopdrachten omdat deze overeenkomst in overeenstemming is met (inkoop)beleid van de gemeenten en geen sprake is van (een) overheidsopdracht(en) (voor werken, leveringen of diensten) en/of de relevante (Europese) drempelwaarde niet worden overschreden en/of er geen grensoverschrijdend belang bestaat. Voor het geval een derde echter meent dat er toch sprake is van het aangaan van een overeenkomst die (Europees) aanbesteed had moeten worden, zal de gemeente in nauw overleg met Jongen zich daartegen verweren, zo nodig in rechte en tot in hoogste instantie, tenzij partijen eerder al overeenkomen dat de juridische situatie voor hen duidelijk is en verder procederen niet opportuun is. Indien de rechter in een einduitspraak welke in kracht van gewijsde is gegaan heeft geoordeeld dat de gemeente de onderhavige overeenkomst op grond van Europese

paraaf gemeente:

paraaf Jongen:

paraaf VolkerWessels:

aanbestedingsregels niet had mogen aangaan, de overeenkomst onverbindend of nietig verklaard dan wel vernietigd, en de gemeente veroordeeld wordt tot boete of schadevergoedingsplicht, zal Jongen de desbetreffende bedragen aan de gemeente vergoeden. De proceskosten komen voor de helft voor rekening van Jongen en voor de helft voor rekening van de gemeente.

7. Indien de Gemeente op grond van een Europese/Nationale (rechterlijke) uitspraak, al dan niet bij wege van een voorlopige voorziening, of bijvoorbeeld als gevolg van een procedure zoals bedoeld in artikel 258 VWEU, deze overeenkomst niet meer geheel/gedeeltelijk kan nakomen en/of geheel/gedeeltelijk moet opschorten en/of geboden wordt (een)werk(en), levering(en) en/of dienst(en) welke onderwerp is (zijn) van deze overeenkomst, alsnog (Europees) aan te besteden of met een passende mate van openbaarheid in de markt te zetten, dan is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst geheel/gedeeltelijk te beëindigen. Jongen heeft in die situatie geen recht op vergoeding van schade en/of kosten (hoe ook genaamd en uit welken hoofde dan ook) en doet ook reeds nu bij voorbaat uitdrukkelijk afstand van al haar rechten in dit verband. Jongen vrijwaart de Gemeente voor alle schade en/of kosten van derden waarvoor de gemeente aansprakelijk wordt gesteld, voortvloeiende uit het (eventueel) in strijd handelen met het Europees/Nationaal aanbestedings- en staatssteunrecht en/of het gemeentelijke Inkoop- en aanbestedingsbeleid."

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

**Bijlage 1:** plangebied Werthaboulevard met aanduiding deelgebieden en bouwblokken

**Bijlage 2:** door de gemeente aan Jongen te verkopen gronden

**Bijlage 3:** door Jongen aan de gemeente te verkopen gronden

**Bijlage 4:** stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan

**Bijlage 5:** indicatieve aanduiding/begrenzing openbare en private gebieden

**Bijlage 6:** basiseisen/programma van eisen voor de inrichting van openbare ruimte

**Bijlage 7:** goedgekeurd inrichtingsplan en bestek (later toe te voegen)

**Bijlage 8:** verklaring waaruit blijkt dat Jongen kan beschikken over de gronden van het deelgebied Tennishal

Aldus overeengekomen te Weert op ..... 2018

Gemeente Weert

Bouwbedrijven Jongen BV

De heer R. Bladder

De heer R.W.P./A. Quaedackers en de heer W.A.J.M Martens

VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV

De heer M. de Harder en de heer A.H.P. van Laarhoven





- Legenda**
- Plangebied Werthaboulevard
  - Deelgebied Tennishal
  - Deelgebied Energiestraat
  - Deelgebied landbouwbelang
  - Bouwblokken
- 15 november 2017

Bijlage -1-

Plangebied Werthaboulevard met aanduiding  
deelgebieden en bouwblokken





- Legenda**
- Contouren verkoop aan Gemeente Weert
  - Perceel R 2592 ca. 241 m<sup>2</sup>
  - Perceel R 3303 ca. 1100 m<sup>2</sup>
- Totaal ca. 1341 m<sup>2</sup>

22 november 2017

**Bijlage -3-**

Door Bouwbedrijven Jongen BV aan de Gemeente Weert te verkopen gronden

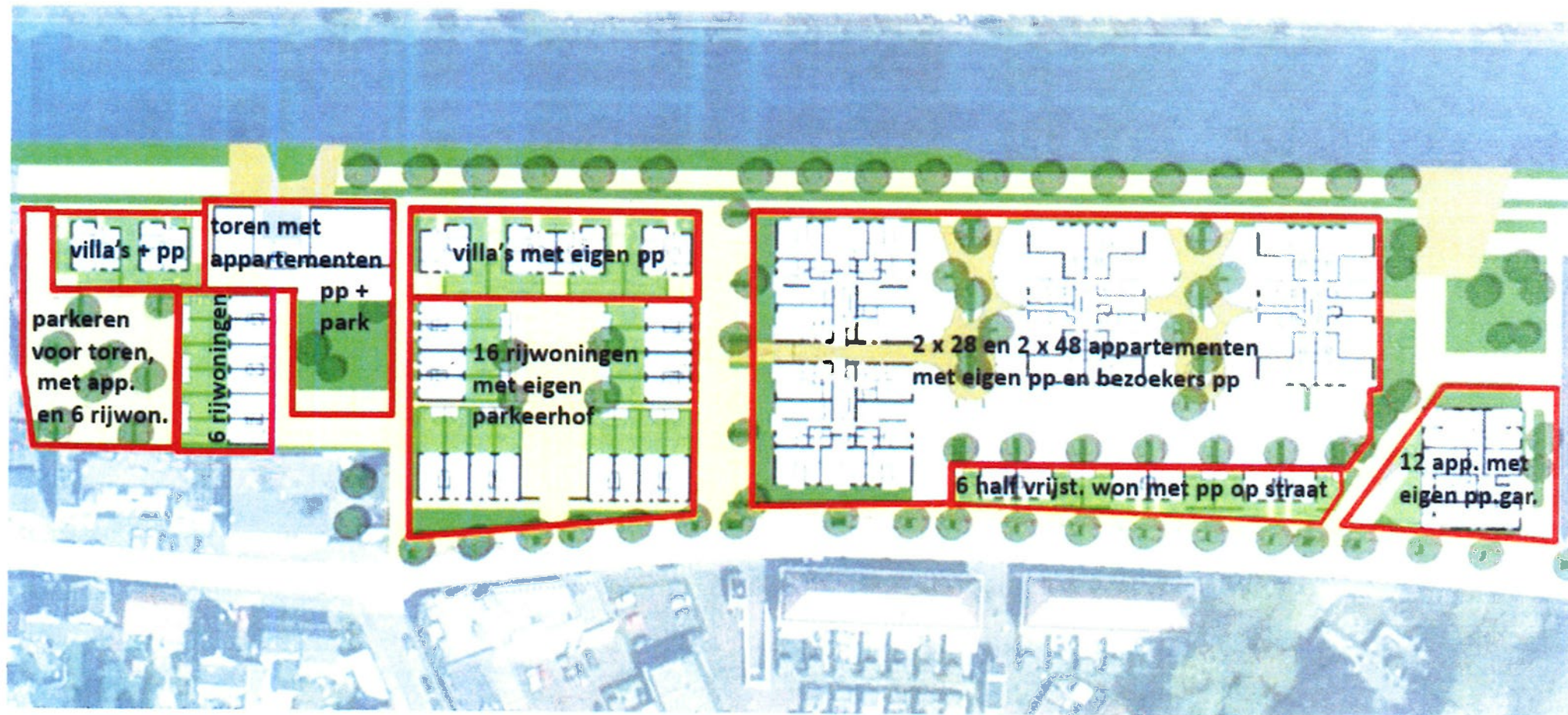


## WERTHABOULEVARD WEERT

BEELDKWALITEITSPLAN

DEFINITIEF, 27 NOVEMBER 2017

*[Handwritten signatures]*



Indicatieve aanduiding/begrenzing openbare en private gebieden  
Bijlage 5

f 5

## Programma van Eisen Openbare ruimte Wertha Boulevard



WSP InfraOntwikkeling  
Eindhoven, 24 november 2017

Status : def  
Kenmerk : 6172004/PH/241117



## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	2
1.1	Algemeen .....	2
2	Algemene eisen en voorwaarden .....	2
3	Water en riolering.....	2
3.1	Hoofdriolering voor droogweerafvoer (D.W.A.) .....	2
3.2	Hoofdriolering voor regenwaterafvoer (R.W.A.).....	2
3.3	Controleputten.....	3
3.4	Huisaansluitingen .....	3
3.5	Kolkaansluitingen .....	3
3.6	Kolken.....	3
3.7	Putranden.....	3
3.8	Algemeen .....	3
4	Wegconstructie.....	4
4.1	Penltentenstraat .....	4
4.2	Nieuwe Energiestraat.....	4
4.3	Plein.....	4
4.4	Fiets- en wandelpad Wertha Boulevard.....	5
4.5	Plantvakken.....	5
4.6	Bermen .....	5
5	Groen .....	5
5.1	Algemeen .....	5
5.2	Boomplantvak in plantvak of berm .....	5
5.3	Plantvakken .....	5
5.4	Boomplantvak in elementenverharding.....	5
6	Inrichtingselementen.....	5
6.1	Speelvoorzieningen .....	5
6.2	Straatmeubilair.....	5
6.3	Markering.....	5
6.4	Bebording.....	6
6.5	Openbare verlichting.....	6
6.6	Kabels en leidingen .....	6
7	Grondsanering .....	6
7.1	Grondsanering.....	6

## 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

Het doel van dit programma van eisen is het vastleggen van kwaliteitseisen die de gemeente Weert stelt aan de toe te passen constructies en materialen voor de inrichting van de openbare ruimte voor het nieuwbouwplan Wertha Boulevard te Weert.

## 2 ALGEMENE EISEN EN VOORWAARDEN

Boombescherming:	Tijdens de uitvoering is boombescherming van bestaande bomen noodzakelijk conform Bomenposter 'werken bij bomen';
Verkeersmaatregelen:	Voor de uitvoering van de werkzaamheden zijn verkeersmaatregelen noodzakelijk conform de CROW-publicatie 96b (nr. 517) Maatregelen op niet-autosnelwegen.
Bouwrijfphase:	Wegen in het plangebied die tijdens de bouwactiviteiten worden gebruikt door (bestaande) bewoners dienen te worden voorzien van een tijdelijke asfaltverharding. Het voorgaande geldt niet voor bouwverkeerswegen.
Onderhoud:	Voor de civieltechnische werkzaamheden geldt een onderhoudsperiode van 12 maanden. Voor de cultuurtechnische werkzaamheden geldt een onderhoudsperiode van 36 maanden. Beide onderhoudstermijnen op basis van de RAW 2015.
Revisiegegevens:	Tijdens en na de uitvoering worden revisiegegevens overlegd van de riolering, groenvoorzieningen en het totale plangebied.
Uitvoering:	De civieltechnisch aannemer van Wertha Boulevard zal een oplever- en kwaliteitsdossier overhandigen met daarin de revisie en alle relevante bewijsstukken en onderzoeken ten aanzien van de voorgeschreven kwaliteit en eisen uit het bestek. Tijdens de uitvoering kan/mag Jongen-Meulen toezicht en directievoering inzetten ter toetsing van de civieltechnisch aannemer. Het voorgaande is geen verplichting. De gemeente toetst op gezette tijden of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het goedgekeurde inrichtingsplan en bestek conform art. 38 lid 6 van de samenwerkingsovereenkomst.

## 3 WATER EN RIOLERING

### 3.1 Hoofdriolering voor droogweerafvoer (D.W.A.)

Soort stelsel:	gescheiden stelsel, vrij verval
Maatgevende bui:	15 l/uur/inwoner (piek over 10 uur per etmaal), woning met gemiddeld 3 bewoners geeft 45 l/uur/woning
Materiaal en Buisdiameter:	Minimaal PVC diameter 250 mm en beton als de diameters van PVC niet meer voldoen. DWA - kleur grijs
Dekking:	Minimaal 1,50 m dekking
Strenglengte:	maximaal 60-75m1
Afmetingen putten:	Minimaal inwendige afmetingen 0,80 x 0,80 m1

### 3.2 Hoofdriolering voor regenwaterafvoer (R.W.A.)

Soort stelsel:	infiltratieriool
Eisen openbare ruimte:	De maatgevende bui voor het stelsel is de theoretische bui 08 uit de Leidraad Riolering die eens in de 2 jaar voorkomt. Bovengronds werken we met de eis dat overlast (ontoegankelijke wegen) eens in de 10 jaar voor mag komen en schade eens in de 25 jaar. In het openbaar gebied hanteren we een infiltratieriool met lava, mits infiltratie mogelijk is. De exacte hoeveelheden is een ontwerpogave voor de ontwerpende partij. Vooralnog is het uitgangspunt dat infiltreren wel kan. Overloop kan op het RWA-riool.
Eisen eigen terrein:	Berging en infiltratie dient plaats te vinden op eigen terrein. voor projecten met een verhard oppervlak van meer dan 2.000 m2 gelden de regels van het waterschap, te weten



84 ltr/m<sup>2</sup> (= 84 mm). Voor projecten met een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geldt 50 ltr/m<sup>2</sup> (= 50 mm). E.e.a. is beschreven in het GRP 2017-2021 van de gemeente Weert.

Materiaal en Buisdiameter:	Minimaal 250mm PVC of beton (infiltratie) riool als diameters PVC niet meer voldoen, RWA kleur bruin
Dekking:	Minimaal 1,50m <sup>1</sup> dekking
Strenglengte:	Maximaal 60-75m <sup>1</sup>
Afmetingen putten:	Minimaal inwendige afmetingen 0,80 x 0,80m <sup>1</sup>
Infiltratievoorziening:	Infiltratieriool (IT-riool) stijfheidsklasse SN8, middellijn minimaal 315 mm, geperforeerd en voorzien van geotextiel PE180. Omhuld met Lava Porodur 16/32 verwerkt tot een koffer in geotextiel.

### 3.3 Controleputten

Materiaal:	Geprefabriceerde betonelementen c.q. polyethyleen putten Keuze afstemmen op soort hoofdriolering (beton of PVC) Metselwerk putten toepassen bij aansluiting op bestaande riolering
Afmetingen putten:	Minimaal inwendige afmetingen 0,80 x 0,80m <sup>1</sup> (beton en metselwerk) Minimale inwendige afmetingen diameter 800mm (Kunststof)
DWA:	Putten voorzien van stroomprofiel
RWA:	Putten voorzien van zandvanger

### 3.4 Huisaansluitingen

DWA:	Volwandige kunststofbuizen, sterkteklasse SN8, diameter 125 mm, kleur grijs
RWA:	Volwandige kunststofbuizen, sterkteklasse SN8, diameter 125 mm, kleur bruin
Gemengd:	Volwandige kunststofbuizen, sterkteklasse SN8, diameter 125 mm, kleur grijs

Ter hoogte van de erfrens huisaansluiting voorzien van ontstoppingsstuk

### 3.5 Kolkaansluitingen

RWA:	Volwandige kunststofbuizen, sterkteklasse SN8, diameter 160mm, kleur bruin
------	----------------------------------------------------------------------------

### 3.6 Kolken

Gecombineerde straat-trottoirkolk, klasse Y (combinatiekolk). Geen types voorgeschreven. Een voorbeeld is:

- Type: G 169 DRD
- Afmeting: 450 x 350 x 940mm
- Aansluiting: flexibele zijaansluiting diameter 160mm
- Leverancier: Nering Bögel of gelijkwaardig

T.b.v. fundering kolk: onder en rondom kolk gestabiliseerd zand aanbrengen

### 3.7 Putranden

Gietijzeren rand met betonvoet en bijbehorend deksel waarbij het mangat ten minste 600mm moet zijn. Geen types voorgeschreven. Een voorbeeld is:

- Type: Aquagate P Solid 23
- Hoogte putrand: 230 mm
- Leverancier: Struyk Verwo Aqua of gelijkwaardig

Op de putrand komt te allen tijde een opschrift.

DWA:	Opschrift "VW" op putrand en "Vuilwater" op de putdeksel
RWA:	Opschrift "RW" op putrand en "Regenwater" op de putdeksel

Putrand op hoogte brengen met stellagen van steens metselwerk en stellen in metselspecie, type 1 of met stellagen Binnen- en buitenzijde metselwerk berapen. In asfaltverharding selflevel putten toepassen.

### 3.8 Algemeen

Naar alle waarschijnlijkheid hoeft er bij de aanleg van de riolering geen rekening te worden gehouden met bemaling. Indien riool in het grondwater ligt zal bemaling moeten worden toegepast.

## 4 WEGCONSTRUCTIE

### 4.1 Penitentenstraat

- Rijweg: De laagopbouw kan pas bepaald worden na het boren en overleggen van boorkernen van de huidige rijweg. De asfalt opbouw bestaat zeer waarschijnlijk uit 2 onderlagen AC22 base, een tussenlaag van 50mm AC16 bind en toplaag van 40mm AC11 surf. Er dient minimaal een gelijkwaardige kwaliteit asfalt te worden teruggebracht.
- Kantopsluiting rijweg: trottoirband 13/15x20cm of overrijdbaar 5/20x20, standaard grijs in minimaal 5 cm stelbeton inclusief steunrug
- Kantlaag rijweg: 1 strek straatbaksteen standaard keiformaat, dik 80 mm, kleur: nader te bepalen
- Fundatie: Menggranulaat, sortering 0/31,5, laagdikte 35 cm  
Zand in zandbed, laagdikte 50 cm
- Langs parkeervakken: Straatbakstenen keiformaat, dik 80mmkleur nader te bepalen, passend bij reeds aangebrachte straatbakstenen in het trottoir langs bestaande woningen aan de Penitentenstraat.
- Fundatie: Straatzand, laagdikte 5 cm  
Menggranulaat, sortering 0/31,5, laagdikte 35 cm  
Zand in zandbed, laagdikte 50 cm
- Trottoir: Betontegels 20x20cm, dik 80mm, kleur: nader te bepalen type geocolor of gelijkwaardig in nader te bepalen verband
- Kantopsluiting trottoir: opsluitband 100x200 mm, standaard grijs in 15 cm zand in zandbed
- Fundatie: Straatzand, laagdikte 5 cm  
Menggranulaat 0/31,5, laagdikte 35cm  
Zand in zandbed, laagdikte 50 cm

### 4.2 Nieuwe Energiestraat

- Rijweg en parkeervakken: betonstraatsteen: standaard keiformaat, dik 80mm, kleur: nader te bepalen, type geocolor of gelijkwaardig in keperverband  
Langs de kantopsluiting 1 streklaag aanbrengen
- Kantopsluiting rijweg: trottoirband 13/15x20 cm of overrijdbaar 5/20x20 cm, standaard grijs in minimaal 5 cm stelbeton inclusief steunrug
- Kantlaag rijweg: 2 strek betonstraatsteen standaard keiformaat, dik 80 mm, kleur: nader te bepalen type geocolor of gelijkwaardig
- Fundatie: Straatzand, laagdikte 5cm  
Menggranulaat, sortering 0/31,5, laagdikte 35 cm  
Zand in zandbed, laagdikte 50 cm
- Trottoir: Betontegels 20x20cm, dik 80mm, kleur: nader te bepalen type geocolor of gelijkwaardig in nader te bepalen verband  
Langs de kantopsluiting 1 streklaag aanbrengen
- Kantopsluiting trottoir: opsluitband 100x200 mm, standaard grijs in minimaal 15 cm zand in zandbed
- Fundatie: Straatzand, laagdikte 5 cm  
Menggranulaat 0/31,5, laagdikte 35cm  
Zand in zandbed, laagdikte 50 cm

### 4.3 Park naast Ceres

- Looppaden: Betontegels 20x20cm, dik 80mm, kleur: nader te bepalen type geocolor of gelijkwaardig in nader te bepalen verband;  
Geborstelde betonverharding dik maximaal 16cm sterkte klasse C35/45, consistentieklasse S2.
- Kantopsluiting paden: opsluitband 100x200 mm, standaard grijs in 15 cm zand in zandbed
- Fundatie: Straatzand, laagdikte 5 cm  
Menggranulaat 0/31,5, laagdikte 35cm  
Zand in zandbed, laagdikte 50 cm



#### 4.4 Fiets- en wandelpad Wertha Boulevard

Fiets- en wandelpad:	Straatbakstenen dikformaat, dik 80 mm, kleur en verband: nader te bepalen passend bij reeds toegepaste sbs elders in het gebied c.q. dezelfde sbs als elders reeds toegepast. Langs de kantopsluiting 1 strek laag aanbrengen.
Bijzonder vlak:	Asfaltverharding van 1 onderlaag van 60mm AC22 base en een rode toplaag van 35mm AC11 surf.
Kantopsluiting trottoir:	opsluitband 100x200 mm, standaard grijs in minimaal 15 cm zand in zandbed
Fundatie:	Straatzand, laagdikte 5 cm Menggranulaat 0/31,5, laagdikte 35cm Zand in zandbed, laagdikte 50 cm

#### 4.5 Plantvakken

Plantvak:	50 cm teelaarde met een humusgehalte van 8-15%
Kantopsluiting:	opsluitband 100x200 mm, kleur standaard grijs in 15 cm zand in zandbed

#### 4.6 Bermen

Bermen:	bestaande grondslag
Kantopsluiting:	opsluitband 100x200 mm, kleur standaard grijs in 15 cm zand in zandbed

### 5 GROEN

#### 5.1 Algemeen

De soorten en maten van lage beplanting en gras in de groenstroken en onder de bomen wordt uitgewerkt in een nader op te stellen groenplan. Uitgangspunt is dat 50% bestaat uit lage De aan te planten bomen staan beschreven in het Waterfront beplantingsplan van Bureau Verbeek en Boomkwekerij Van den Berk. De stamomtrek van de nieuwe aanplant bedraagt 20-25cm.

#### 5.2 Boomplantvak in plantvak of berm

Boomvak:	100 cm teelaarde
Boomverankering:	Bovengronds: middels 3 onbehandelde boompalen met boomband

#### 5.3 Plantvakken

Plantvak:	50 cm teelaarde met een humusgehalte van 8-15%
Kantopsluiting:	opsluitband 100x200 mm, kleur standaard grijs in 15 cm zand in zandbed

#### 5.4 Boomplantvak in elementenverharding

Ondergrondse groeivoorziening:	0,75m <sup>3</sup> bomenzand op basis van de kruinprojectie bij een leeftijd van 20-25 jaar
Boomverankering:	Bovengronds: middels 3 onbehandelde boompalen met boomband

### 6 INRICHTINGSELEMENTEN

#### 6.1 Speelvoorzieningen

De speelvoorzieningen zijn nog niet uitgewerkt. Samen met de bewoners en toekomstige bewoners van de wijk wordt de speelvoorziening opgepakt binnen het overeengekomen en beschikbare budget zijnde een stelpost van €10.000,-.

#### 6.2 Straatmeubilair

Conform reeds aanwezige meubilair in de reeds gereconstrueerde delen van de Werthaboulevard/Industriekade en Bassin.

Zitbank met rugleuning	- Fabrikant: ANAE Straatmeubilair - Model: Panaro 300x100cm, met rugleuning - Uitvoering: bank 3-zits
Afvalbak	- Fabrikant: Grijsen Park & Straatdesign - Type: Quadrat dichte en open kap

#### 6.3 Markering

Vlakmarkering:	Reflecterend thermoplastisch markeringsmateriaal, laagdikte 3 mm; hoeveelheid 8,50 kg/m <sup>2</sup> , kleur markeringsmateriaal: wit
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lijnmarkering: Reflecterend thermoplastisch markeringsmateriaal, laagdikte 3 mm; hoeveelheid 8,50 kg/m<sup>2</sup>, kleur markeringsmateriaal: wit  
Figuratie: Reflecterend thermoplastisch markeringsmateriaal, laagdikte 3 mm; hoeveelheid 8,50 kg/m<sup>2</sup>, kleur markeringsmateriaal: wit

#### 6.4 Bebording

De nieuw te plaatsen bebording en verkeersbordpalen dienen te voldoen aan de wettelijke eisen. Hiervoor wordt verwezen naar het bordenboek van de Vereniging Nederlandse Verkeersborden Fabrikanten (VNVF). Het bebordingsplan wordt getoetst door verkeerskundige gemeente Weert alvorens tot plaatsing wordt overgegaan.

#### 6.5 Openbare verlichting

Voor de aan te leggen openbare verlichting wordt nog een verlichtingsplan opgesteld dat getoetst wordt door de gemeente Weert alvorens tot plaatsing wordt overgegaan.

Toe te passen armaturen zijn:

Wertha Boulevard en pleinen: BEGA type 88977 van fabrikant BEGA of gelijkwaardig

Penitentenstraat: Standaard 6m openbare verlichting met conische masten en reguliere armaturen

#### 6.6 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen in de Energiestraat en Wertha Boulevard/Industriekade moeten verlegd worden i.o.m. met de betrokken NUTS-bedrijven.

In de nieuwe trottoirs en/of loopstroken en/of parkeervakken dient rekening te worden gehouden met kabels en leidingen. Hiervoor dient ondergronds een ruimte te worden gereserveerd van minimaal 1,50 m breed en 1,20 m diep.

De aan te leggen kabels en leidingen in de Penitentenstraat betreffen:

- Waterleiding (WML)
- Lage druk gasleiding (Enexis)
- Middenspanning (Enexis)
- Laagspanning (Enexis)
- CAI (Ziggo)
- Telefonie (KPN)
- Glasvezel (Reggefiber)

Verder dient er rekening te worden gehouden met de aanwezigheid kabels en leidingen en afsluiters en brandkranen in het gebied.

## 7 GRONDSANERING

### 7.1 Grondsanering

De grondsanering maakt een integraal onderdeel uit van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte e.e.a. conform het saneringsplan Industriekade, Energiestraat en Penitentenstraat Weert project Waterfront met kenmerk 0411206.02 revisie 00 concept d.d. 25-09-2017.



Bouwbedrijven Jongen BV  
T a v dhr. G. de Monte  
Hompertsweg 34  
6371 CX LANDGRAAF

- Wertha Center BV
- Postbus 72
- 6200 AB Maastricht
- info@adonia-estates.nl
- kvk-nr. 13016259
- btw-nr. NL 0054 61 510 B.01

datum 24-november-2017  
onderwerp locatie tennishal Weert

Geachte heer De Monte,

Naar aanleiding van uw verzoek bevestigen wij hierbij dat Bouwbedrijven Jongen BV in het kader van de ontwikkeling en bouw van het project Werthaboulevard te Weert kan beschikken over de gronden van de (voormalige) tennishal, gelegen aan de Industriekade 17 te Weert, kadastraal bekend Weert, sectie R perceelnr. 2592 en perceelnr. 3303.

Zoals u bekend zijn deze voornoemde gronden gefinancierd door VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling BV. Op deze gronden is ten behoeve van de financier een eerste hypotheekrecht gevestigd.

Met VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling BV is overeengekomen dat op eerste verzoek de gronden zullen worden overgedragen aan Bouwbedrijven Jongen BV zodat deze de op de gronden aanwezige huidige bebouwing kan slopen, de bodem kan saneren en vervolgens de nieuwe bebouwing kan doen realiseren in het kader van het project Werthaboulevard.

Vertrouwende een en ander hiermede voldoende te hebben bevestigd.

~~Adonia Estates BV~~  
drs. D.G.M. Siebers