

Realisatieovereenkomst tussen gemeente Weert en Quattro Bouw en Vastgoed Advies B.V. / Haex – Roost Beheer B.V. betreffende het realiseren van een groepszorgwoning op de locatie Doolhofstraat 45 te Weert.

De ondergetekenden.

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer R.J.H. Vlecken, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 2 november 2021, hierna te noemen 'de gemeente',

en

* Quattro Bouw en Vastgoed Advies B.V., vertegenwoordigd door [REDACTED] Cwartier 2.02, Beekstraat 54 te 6001 GJ Weert, en Haex – Roost Beheer B.V., vertegenwoordigd door de [REDACTED] eert, verder te noemen 'de exploitanten',

hierna gezamenlijk 'partijen' genoemd;

In aanmerking nemende dat:

- de exploitanten bij de gemeente een aanvraag hebben ingediend voor het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de locatie Doolhofstraat 45, gelegen tussen de huisnummers 43 en 51, op de percelen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S, nummers 5759 en 6032 voor het realiseren van een groepszorgwoning met 19 wooneenheden en bijbehorende voorzieningen;
- de aangevraagde activiteit niet past binnen het geldende bestemmingsplan; dat derhalve de aanvraag door de gemeente gewelgerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie; dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de exploitanten hebben verzocht om een herziening ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;

- dat er evenwel uit de gevraagde herziening schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
dat artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om met de exploitanten overeen te komen dat die schade voor hun rekening komt;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de exploitanten zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het besluit tot de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Doolhofstraat 45 bereid verklaren de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt met de exploitanten een overeenkomst over de grondexploitatie te sluiten, waarbij een financiële bijdrage wordt gevraagd voor een ruimtelijke ontwikkeling, zoals neergelegd in een vastgestelde structuurvisie;
- dat ten behoeve van voormelde ontwikkeling een bijdrage wordt gevraagd op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke Ontwikkelingen ten behoeve van de Voorziening Stedelijk Groenfonds;
- dat deze bijdrage enkel verschuldigd is voor zover het om nieuwbouw gaat en dat in onderhavige situatie ook potentiële bebouwing komt te vervallen (een vrijstaande woning), waardoor alleen over het saldo van de toevoeging een bijdrage verschuldigd is;
dat deze bijdrage € 18,- per m² bedraagt;
dat de oppervlakte van de nieuwbouw 1.504 m² bedraagt en dat er 110 m² komt te vervallen, het saldo van de toevoeging bedraagt zodoende 1.394 m²;
- dat derhalve een bijdrage verschuldigd is van 1.394 m² * € 18,- ofwel in totaal € 25.092,-;
- de exploitanten zich bereid hebben verklaard aan de gemeente deze bijdrage te storten in de Voorziening Stedelijk Groenfonds;
dat de exploitanten ten behoeve van de planontwikkeling het perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie S nummer 6032 van de gemeente aan wensen te kopen;

verder in aanmerking nemende dat:

partijen hun afspraken wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
het de exploitanten bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
dat in deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
de conceptovereenkomst na ondertekening door de exploitanten ter besluitvorming aan Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
na accordering door Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan de exploitanten wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;

- het de exploitanten bekend is dat zonder accordering door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming. In dat geval is geen overeenkomst tot stand gekomen. Aan het niet tot stand komen van de overeenkomst kunnen partijen geen rechten ontlenen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Publiekrechtelijke procedures

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.

Artikel 2. Koop en levering

De exploitanten verklaart te willen **kopen** en mitsdien in volle en vrije eigendom te willen verkrijgen van de gemeente, die verklaart te willen verkopen en in volle en vrije eigendom te willen overdragen aan de exploitanten:

Een perceel, kadastraal bekend gemeente Weert sectie S nummer 6032, ter grootte van ongeveer 335 m², zoals is aangegeven op bijgevoegde tekening, hierna te noemen "het gekochte".

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze koop en verkoop van het gekochte geschiedt voor een koopprijs van $335 * € 155,-/m^2 = € 51.925,-$ (zegge: eenenvijftigduizendnegenhonderdvijfentwintig euro) excl. BTW. Het bedrag van de koopprijs wordt door de exploitanten voldaan door storting bij de notaris.

Artikel 3. Betaling koopsom/bijkomende kosten

1. Uiterlijk bij de notariële overdracht dient de koopsom door de exploitanten te worden voldaan.
2. Alle kosten van de overdracht, waaronder de verschuldigde BTW en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.
3. Kosten om het perceel op voorhand kadastraal te laten uitmeten zijn voor rekening koper.

Artikel 4. Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. De gemeente is verplicht aan de exploitanten eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten - behoudens erfdiensbaarheden, indien die zouden bestaan - en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen noch de gemeente noch de exploitanten daaraan rechten en vindt er geen verrekening plaats.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, toestand en hoogteligging waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur of ander gebruiksrecht.

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.

Artikel 5. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

1. De feitelijke levering vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte.
2. 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 exploitanten.
3. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de notariële akte voor rekening van de exploitanten.
4. Het risico van het verkochte wordt vanaf de datum van notariële akte van levering gedragen door de exploitanten.

Artikel 6. Milieu

1. Het is partijen bekend dat er sprake is van verontreiniging van de bodem in het verkochte met zinkassen.

2. In een uitgevoerd bodemonderzoek, uitgevoerd door Milieu Adviesbureau Heel B.V. d.d. 22 mei 2018 met nummer 318WRT/18/R1, dat bij partijen bekend is, is deze verontreiniging geconstateerd.
3. De gemeente draagt voor eigen rekening zorg voor de sanering van het verkochte, voordat de feltelijke levering plaats vindt, doch nadat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.
4. De gemeente verklaart verder dat in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septic tanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
5. Sanering kan desgewenst gelijk oplopen met de sanering van het perceel sectie S nummer 5759, dat voor rekening van exploitanten plaats vindt.
6. Partijen maken hierover te zijner tijd nadere werkafspraken met elkaar, waaronder eveneens het gezamenlijk maken van de BUS-melding, waarbij de kosten worden verdeeld op basis van de te saneren m³.

Artikel 7. Overdracht

1. De notariële akte wordt opgemaakt binnen 2 maanden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
2. De notariële akte wordt verleden voor M.H.K. notarissen te Weert.
3. Indien een der partijen op het in lid 1. genoemde tijdstip mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
4. De welgering zoals omschreven in het vorige lid zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte door de notaris voornoemd.
5. Betaling van de vorenbedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 8. Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

1. De exploitanten betalen aan de gemeente een bedrag van € 25.092,- als bijdrage aan de Ruimtelijke Ontwikkelingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025 en het Meerjareninvesteringsplan Ruimtelijke Ontwikkelingen. Deze bijdrage wordt gestort in de Voorziening Stedelijk Groenfonds (V8100).
2. De exploitanten de in lid 1. genoemde bijdrage binnen 14 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst, Doolhofstraat 54' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De factuur wordt verzonden binnen twee weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Artikel 9. Planschade

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door de exploitanten is aangevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de door de exploitanten gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de exploitanten schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de verzochte afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente zal de exploitanten bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
4. De exploitanten verbinden zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de verzochte afwijking van het bestemmingsplan. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde afwijking van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de exploitanten mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de exploitanten zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Doolhofstraat 45'.

Artikel 10. Intrekken omgevingsvergunning

Exploitanten verklaren de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Doolhofstraat 54 met nummer BV44194 d.d. 24-08-2016 in te trekken zodra het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' onherroepelijk is geworden.

Artikel 11. Overige kosten

1. De door de exploitanten aan de gemeente te betalen bijdrage voor ambtelijke kosten voor de voorbereiding, toezicht en uitvoering in relatie tot de openbare ruimte bedraagt € 1.400,- (zegge: eenduizendvierhonderd euro).
2. De exploitanten de in lid 1. genoemde bijdrage binnen 14 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage kosten VTU, Doolhofstraat 54' op IBAN nummer [REDACTED] De factuur wordt verzonden binnen twee weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Artikel 12. Overige bepalingen

1. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld respectievelijk niet in werking zal treden met uitzondering van de verplichting van de gemeente dat de in artikel 8 lid 1. van deze overeenkomst genoemde en door de exploitanten betaalde bijdrage binnen 14 dagen na het moment waarop duidelijk is geworden dat het onderhavige bestemmingsplan niet in werking zal treden of wordt vernietigd, terugbetaald zal worden door de gemeente.
2. Het is de exploitanten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d. 03.11.2021

de gemeente Weert, de heer mr. R.J.H. Vlecken

plaats:

Weert

handtekening:

de exploitanten, [REDACTED]

handtekening: [REDACTED]



Figuur: perceel sectie S nummer 6032, 'het gekochte'