

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kneepkens Vastgoedontwikkeling & Management BV. inzake de realisatie van woningbouw en openbaar gebied op de locatie Bergsheisteeg te Altweerterheide.

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]
hierna te noemen "de gemeente"

en

Kneepkens Vastgoedontwikkeling & Management BV, gevestigd te Weert, Grotesteeg 6, 6006TE te Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] verder te noemen "de exploitant"

hierna gezamenlijk "Partijen" genoemd

in aanmerking nemende dat:

- de exploitant in het bestemmingsplan 'Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' gronden heeft met de bestemming 'Agrarisch' (deels) en de bestemming 'Sport' (deels) en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie middelhoog';
- de exploitant hier een woningbouwplan wil ontwikkelen;
- deze activiteit niet past binnen de geldende bestemmingsplannen;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd 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 exploitant heeft 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;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel, onder voorwaarden, zoals in deze overeenkomst vastgelegd, in procedure te brengen;
- in samenwerking tussen partijen een inrichtingsplan is gemaakt voor het plangebied Bergsheisteeg;
- behalve het woningbouwprogramma ook de aanleg van de openbare ruimte binnen het plangebied plaatsvindt door, en voor en risico van, de exploitant;
- alle kosten, die voortvloeien uit de totstandkoming van de woningbouwprogramma openbare ruimte binnen het plangebied, voor rekening van de exploitant zijn;
- de openbare ruimte, na aanleg, over wordt gedragen aan de gemeente.

Verder in aanmerking nemende dat:

- het de exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst;
- in deze conceptovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de conceptovereenkomst na ondertekening door de exploitant 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;
- na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan de exploitant wordt toegezonden

en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;

- het de exploitant 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 ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

KOOP EN VERKOOP

De exploitant 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 exploitant:

Een perceel, onbebouwd, kadastraal bekend gemeente Weert AE 888 gedeeltelijk, ter grootte van ongeveer 1.306 m², zijnde kavel 21, kavel 22, kavel 23, Mandelig pad en gedeelte 02, zoals aangegeven op bijlage 2, hierna te noemen "het gekochte "

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze koop en verkoop van het gekochte geschiedt voor een koopprijs van = **€ 71.830,-** k.k. (zegge: eenenzeventig duizend achthonderd en dertig euro) exclusief belastingen (te vermeerderen met de notaris- en kadasterkosten). Het bedrag van de koopprijs wordt door de exploitant voldaan door storting bij de notaris.

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat de overdracht van de openbare ruimte (bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan) voor een koopprijs van **€ 1,-** (zegge: één euro) excl. BTW zal plaatsvinden. Het bedrag van de koopprijs wordt door de gemeente voldaan door storting bij de notaris.

INRICHTING OPENBAAR GEBIED

De exploitant verklaart als openbaar gebied te willen (her)inrichten:

- 1 een gedeelte van het perceel, eigendom van de gemeente, onbebouwd, kadastraal bekend gemeente Weert AE 888 gedeeltelijk ter grootte van ongeveer 323 m², zijnde gedeelte 01, zoals aangegeven op bijlage 2.
- 2 De gronden gelegen binnen de bestemming 'Verkeer'.

Tezamen hierna te noemen "**het openbaar gebied**".

BEPALINGEN

Artikel 1. Definities

- a. *Plangebied*: het gebied zoals weergegeven in bijlage 1: *Plangebied* Bergsheisteeg;
- b. *Bouwrijp* maken: het terrein in zodanige staat brengen dat het voor bouwverkeer toegankelijk is en met bouwen kan worden begonnen. In het openbaar gebied worden ondergrondse voorzieningen als fundering van de rijweg, duikers, riolering en nutsvoorzieningen aangelegd;
- c. *Woonrijp* maken: de werkzaamheden die nodig zijn om het openbaar gebied in te richten overeenkomstig het inrichtingsplan (bijlage 3) en het op te stellen bestek, uitgezonderd het aanbrengen van de beplanting;
- d. *Natuurinclusief bouwen*: een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

1. Doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen, teneinde te komen tot ontwikkeling van het *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 3. Overdracht en aanvaarding van het gekochte

1. Het gekochte wordt aanvaard in huidige staat, toestand en hoogteligging ten tijde van het verlijden van de notariële akte. De bodemkwaliteit van het gekochte is van voldoende kwaliteit om het project te realiseren. Het bodemonderzoek is wel uitgevoerd, maar de rapportage is nog niet gereed. Indien uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet van voldoende kwaliteit is, wordt door de gemeente alsnog gezorgd dat de bodem van het verkochte geschikt zal zijn voor de beoogde ontwikkeling, vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan, in het plangebied.
2. 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 gekochte.
3. Overdracht van het gekochte vindt plaats door het verlijden van een notariële akte ten kantore van een notaris naar keuze van de exploitant.
4. De levering van het gekochte vindt 1 maand na de aanvraag van de omgevingsvergunning Bouwen van de woningen plaats. Deze aanvraag omgevingsvergunning vindt uiterlijk 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan plaats.
5. Indien een der partijen mocht weigeren aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
6. Betaling van een boete ontheft partijen niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst

Artikel 4. Overdracht en aanvaarding van het verkochte

1. Het verkochte binnen het *plangebied* maakt onderdeel uit van het (in te richten) openbaar gebied. Overdracht en aanvaarding van het openbaar gebied geschiedt zoals genoemd in artikel 12.

Artikel 5. Omschrijving *plangebied* en bouwprogramma

1. Het *plangebied* Bergsheesteeg omvat het in bijlage 1 bij deze overeenkomst aangegeven en begrensde gebied. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 23 woningen, te weten:
 - 4 grondgebonden sociale woningen
 - 14 geschakelde/half vrijstaande projectbouwwoningen, deels levensloopbestendig
 - 5 vrijstaande woningenen de daarbij behorende (openbare) voorzieningen conform het inrichtingsplan, bijlage 3.
2. De exploitant spant zich in zoveel mogelijk *Natuurinclusief* te bouwen.

Artikel 6. Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

1. De exploitant 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 landmeetkundige dienst van de gemeente Weert een vaste NAP-hoogte aangegeven waarvan het peil van de woningen kan worden afgeleid.

2. Het is de exploitant 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 7. Waterhuishouding en riolering

1. Het is de exploitant bekend dat rekening moet worden gehouden met het water- en rioleringsbeleid dat is vastgelegd in het geldend gemeentelijk rioleringsplan.
2. Het is de exploitant bekend dat hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwaterriolering mag worden aangesloten.
3. De exploitant dient rekening te houden met het bergen en infiltreren van 100mm hemelwater per m² verhard oppervlak binnen het plangebied, nader gespecificeerd onder lid 4 van dit artikel.
4. - Voor de zelfbouwkavels geldt dat een voorziening wordt aangebracht voor het bergen en infiltreren van minimaal 100 mm hemelwater, afkomstig van dak en erfverharding. De koper is verplicht te voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden, die hiervoor gelden. Naast het aangeven van de infiltratie-voorziening op de bouwtekeningen zal ook een aanleg-, detail- en eventuele constructietekening dienen te worden voorgelegd ter beoordeling. Daarbij zullen ook de noodzakelijke bodem- en infiltratie onderzoeken worden voorgelegd op grond waarvan de infiltratie voorziening wordt ontworpen. De bodeminfiltratiecapaciteit moet zodanig zijn dat de gehele bergingscapaciteit binnen 24 uur volledig beschikbaar is. Dit dient te worden aangetoond aan de hand van berekeningen. Een eventuele overstortvoorziening op openbaar gebied dient te worden uitgevoerd d.m.v. een overstortkolk met zandvang, volgens het principedetail afvoer regenwater in bijlage 3. De exploitant neemt deze verplichting op in de overeenkomst met de koper.
 - De projectbouwwoningen bieden het water op de erfgrans aan op een in het bestek te bepalen voorziening gelegen op openbaar gebied.
 - In het openbaar gebied wordt een voorziening aangelegd voor het bergen en infiltreren van hemelwater, die gedimensioneerd is op 100 mm afkomstig van het verhard oppervlak in het openbaar gebied en dak en erfverharding van de projectbouwwoningen.
5. Het is de exploitant bekend dat geen uitlogende materialen mogen worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet mag plaatsvinden, bijvoorbeeld door het toepassen van coatings.
6. Het is de exploitant bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.

Artikel 8. Groenvoorziening

1. De exploitant verzorgt de aanleg van (plant)vakken, die bestemd zijn voor het aanbrengen van groenvoorziening.
2. De aanleg van de plantvakken wordt opgenomen in het op te stellen bestek en voldoet aan het Programma van eisen constructies en materialen openbaar gebied (bijlage 4).
3. De exploitant brengt de beplanting aan conform het inrichtingsplan (bijlage 3).

Artikel 9. Inrichting openbaar gebied – bouwrijp maken

1. Het *plangebied* wordt door de exploitant *bouwrijp* gemaakt. Voor het *bouwrijp* maken stelt de exploitant een RAW-bestek op in overleg met de gemeente.
2. Het bestek dient in overeenstemming te zijn met het inrichtingsplan (bijlage 3). Voor zover het de aan de gemeente over te dragen openbare ruimte betreft geldt het 'Programma van eisen constructies en materialen openbare ruimte' zoals opgenomen in bijlage 4.

3. Het bestek wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring van het bestek maakt dit onderdeel uit van deze overeenkomst. Indien het bestek niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past de exploitant dit aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.
4. Tot het *bouwrijp* maken behoort ook de aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen ten behoeve van de te realiseren woningen.
5. Tijdens de aanleg van de openbare ruimte toetst de gemeente op gezette tijden of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het bestek. De exploitant verleent de gemeente hiertoe te allen tijde toegang tot de bouwplaats. Voor deze toetsing stellen partijen een toetsingsplan op, waarin wordt vastgelegd bij welke werkzaamheden en op welke momenten de gemeente in de gelegenheid wordt gesteld om controles uit te voeren, alvorens de werkzaamheden worden voortgezet. In het toetsingsplan wordt tevens aangegeven wanneer het *bouwrijp* maken door beide partijen als gereed wordt beschouwd. Dit toetsingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen.
6. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommegaande mondeling en schriftelijk mede aan de exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren, als de gemeente dit wenst. De gemeente wordt daarbij steeds in de gelegenheid gesteld om zich ervan te vergewissen dat de afwijkingen naar behoren zijn gecorrigeerd.
7. Indien tijdens de werkzaamheden 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 de exploitant.

Artikel 10. Inrichting openbaar gebied – woonrijp maken

1. Het *plangebied* wordt door de exploitant *woonrijp* gemaakt. Voor het *woonrijp* maken stelt de exploitant een RAW-bestek op in overleg met de gemeente.
2. Het bestek dient in overeenstemming te zijn met het inrichtingsplan (bijlage 2). Voor zover het de aan de gemeente over te dragen openbare ruimte betreft geldt het 'Programma van eisen constructies en materialen openbare ruimte' zoals opgenomen in bijlage 4.
3. Het bestek wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring van het bestek maakt dit onderdeel uit van deze overeenkomst. Indien het bestek niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past de exploitant dit aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.
4. Tijdens de aanleg van de openbare ruimte toetst de gemeente op gezette tijden of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het goedgekeurde inrichtingsplan en bestek. De exploitant verleent de gemeente hiertoe te allen tijde toegang tot de bouwplaats. Voor deze toetsing stellen partijen een toetsingsplan op, waarin onder andere wordt vastgelegd bij welke werkzaamheden en op welke momenten de gemeente in de gelegenheid wordt gesteld om controles uit te voeren, alvorens de werkzaamheden worden voortgezet. Dit toetsingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen.
5. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommegaande mondeling en schriftelijk mede aan de exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren, als de gemeente dit wenst. De gemeente wordt daarbij steeds in de gelegenheid gesteld om zich ervan te vergewissen dat de afwijkingen naar behoren zijn gecorrigeerd.
6. Indien tijdens de werkzaamheden 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 de exploitant.
7. De exploitant heeft een inspanningsverplichting om het *woonrijp* maken uiterlijk 3 maanden na het opleveren van de bebouwing te realiseren.
8. Tot het *woonrijp* maken behoort ook de aansluiting van nieuwe woningen op de nutsvoorzieningen.

Artikel 11. Beheer en onderhoud tijdens de aanleg- en bouwfase

1. Voor aanvang van de werkzaamheden laat de exploitant, in overleg met de gemeente, door een erkend adviesbureau een opname van de wegen buiten het *plangebied* doen, die als routes dienen voor bouwverkeer. Na afloop van de onderhoudstermijn van 1 jaar zoals bedoeld in artikel 13, doen partijen wederom een opname van deze wegen. De exploitant is verplicht de gebreken welke in de desbetreffende periode door het bouwverkeer zijn ontstaan per ommegaande voor zijn rekening en risico te herstellen.
2. De exploitant zal de nader aan te geven routes voor het bouwverkeer volgen en dit ook aan aannemers/onderaannemers/leveranciers opleggen.
3. De exploitant is vanaf het moment van notarieel transport van het gekochte verantwoordelijk voor al het beheer en het onderhoud van het *plangebied*, tot het moment waarop de onderhoudstermijn, zoals genoemd in artikel 13, is beëindigd. Het beheer en onderhoud dient te voldoen aan de vereisten zoals omschreven in het bestek. Alle kosten voor beheer en onderhoud komen gedurende voornoemde periode voor rekening van de exploitant. Na afronding van de bouw van de woningen maar ook tijdens de bouwwerkzaamheden, dient het aangrenzende openbare gebied zodanig te worden ingericht dat bestaande en nieuwe bewoners een goede en veilige bereikbaarheid wordt geboden. De exploitant treedt in de periode, zoals genoemd in dit lid, op als toezichthouder voor het beheer en onderhoud van het *plangebied* en zorgt voor herstel van eventueel aangebrachte schade. Gedurende deze periode wordt bij de ingang van het plangebied op een bord, onder andere, aangegeven dat achterliggend terrein geen gemeente eigendom is. Eventuele klachten over het beheer van dit gebied, die bij de gemeente binnenkomen worden door de exploitant in behandeling genomen en opgelost.

Artikel 12. Overdracht en aanvaarding van het openbaar gebied

1. Na realisatie van de openbare ruimte wordt voor de oplevering van het werk conform bestek, door de gemeente in aanwezigheid van de exploitant een eindopname gedaan en getoetst of de werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de 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 de exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren, indien de gemeente dit wenst. 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 de exploitant.
2. Na goedkeuring door de gemeente, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, wordt het openbaar gebied overgedragen aan de gemeente.
3. Overdracht van het openbaar gebied vindt plaats door het verlijden van een notariële akte ten kantore van een notaris naar keuze van de exploitant. De overdrachtskosten zijn voor rekening van de exploitant.
4. De notariële actie wordt zo spoedig mogelijk opgemaakt nadat het openbaar gebied aan de gemeente is overgedragen.
5. Indien een der partijen mocht weigeren aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van € 10.000,-, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
6. Betaling van een boete ontheft partijen niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst

Artikel 13. Onderhoudstermijn

1. Vanaf het moment dat het openbaar gebied aan de gemeente is overgedragen, zoals genoemd in artikel 12, blijft de exploitant gedurende een termijn van 1 jaar verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud hiervan. Gedurende deze periode worden door de exploitant ontstane gebreken in het openbaar gebied hersteld en 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 de exploitant.

Artikel 14. Kosten

1. De grond- en bouwexploitatie van het *plangebied* geschiedt door en voor rekening en risico van de exploitant.
2. Alle kosten met betrekking tot de planontwikkeling en realisatie van het plan, komen voor rekening van de exploitant.
3. De legeskosten worden afzonderlijk, via de publiekrechtelijke weg, in rekening gebracht bij de exploitant.
4. De door de exploitant aan de gemeente te betalen bijdrage voor ambtelijke projectbegeleiding bedraagt **€ 48.829,-** (zegge: achtenveertig duizend en achthonderdneuentwintig euro).
5. Betaling van de in lid 4 van dit artikel genoemde bijdragen vindt gefaseerd plaats. 50% van het bedrag wordt binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van het plan betaald. De resterende 50% wordt betaald uiterlijk 6 maanden nadat het plan onherroepelijk is geworden. De exploitant ontvangt van de gemeente hiervoor een factuur. Over de uitgestelde betaling wordt een rente geheven door de gemeente van 1,14% op jaarbasis.
6. De door de exploitant aan de gemeente te betalen bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen bedraagt **€ 155.592,-** (zegge: honderdachtenveertig duizend negenhonderdtweeëndertig euro) vrij van BTW.
Dit bedrag is als volgt tot stand gekomen:
Uitgeefbaar gebied: 8.664 m² à € 18/m² = € 155.592,-.
7. Betaling van de in lid 6 van dit artikel genoemde bijdragen vindt gefaseerd plaats en geschiedt op basis van de navolgende termijnen:
 - € 40.000 binnen 3 maanden nadat het bestemmingplan onherroepelijk is;
 - € 40.000 binnen 6 maanden nadat het bestemmingplan onherroepelijk is;
 - € 40.000 binnen 12 maanden nadat het bestemmingplan onherroepelijk is;
 - € 35.592 binnen 18 maanden nadat het bestemmingplan onherroepelijk is;

Over de uitgestelde betaling wordt een rente geheven door de gemeente van 1,14% op jaarbasis.

Artikel 15. 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 exploitant.
2. 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 eigenaar.

Artikel 16. Communicatie

1. De communicatie met belanghebbenden en omwonenden wordt verzorgd door de exploitant.

Artikel 17. Planschade

1. De gemeente brengt de planologische maatregel, zoals deze door de exploitant is ingediend en nader door de gemeente is beoordeeld, 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 verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de exploitant 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 verzoeker 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 exploitant verbindt 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 en dat niet meer voor beroep vatbaar is, het bedrag schriftelijk aan de verzoeker medelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de exploitant 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 Bergsheisteeg';

Artikel 18. Bankgaranties

1. Ter nakoming van de verplichtingen betreffende planschade, zoals genoemd in artikel 17, stelt de exploitant ter meerdere zekerheid van de gemeente een bankgarantie ter hoogte van € 35.000,- uiterlijk 1 maand nadat het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is. Deze bankgarantie wordt telkens nadat aan een verplichting zoals bedoeld in artikel 17 lid 4 door exploitant is voldaan afgebouwd met het door exploitant ter zake betaalde bedrag. Met dien verstande dat tot aan het einde van de verjaringstermijn van 5 jaar (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Bergsheisteeg) in elk geval een bedrag van € 5.000,- als garantie blijft staan. De bankgarantie vervalt eerst nadat het besluit op het laatste tijdig ingekomen verzoek om planschade onherroepelijk is geworden.
2. Ter nakoming van de verplichtingen betreffende het *woonrijp* maken, verstrekt de exploitant uiterlijk 3 maanden nadat het projectgebied bouwrijp is gemaakt ter meerdere zekerheid van de gemeente een garantstelling ter hoogte van € 148.000,-, zijnde de hoogte van de kosten voor het woonrijp maken van het plangebied, Als hieraan of beter: In plaats van een bankgarantie voldoet als zekerheidsstelling ook een eerste recht van hypotheek van de gemeente op een nog nader te bepalen bouwkavel in het plangebied ter waarde van € 148.000,-. De kosten daarvan zijn voor rekening van exploitant. Deze garantstelling wordt afgebouwd tot € 25.000,- nadat het terrein woonrijp is opgeleverd aan de gemeente Weert. De geldigheidsduur van de verlaagde garantstelling bedraagt 12 maanden na oplevering.
3. Na het verstrijken van de onderhoudstermijn, zoals genoemd in artikel 13 vervalt de bankgarantie en wordt deze op het eerste schriftelijke verzoek daartoe aan de exploitant geretourneerd of vervalt het eventuele recht van eerste hypotheek van de gemeente.

- Exploitant dient in dat geval op zijn kosten via de notaris voor doorhaling van deze hypotheek in het kadaster te zorgen.
4. De bankgaranties en/of het recht van 1^e hypotheek worden verstrekt binnen 1 maand het bestemmingsplan voor dit gebied onherroepelijk is geworden.

Artikel 19. Contractverplichting

1. Indien de exploitant 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 20. Vrijwaring

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

Artikel 21. 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.

Artikel 22. 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 het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt.

Artikel 23. 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 24. Slotbepalingen

1. 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.
2. Deze overeenkomst en alle overige privaatrechtelijke afspraken tussen partijen, laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.

3. De gemeente heeft geen uitvoering te geven aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaot- 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.
4. 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.

BIJLAGEN

De volgende bijlagen, maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst:

Bijlage 1: Plangebied Bergsheisteeg

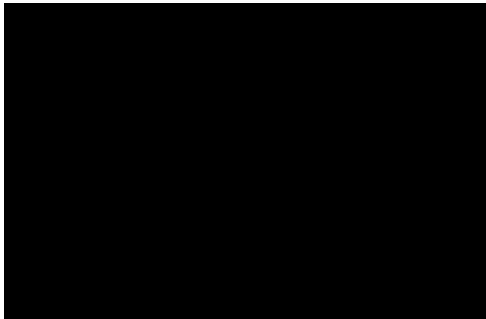
Bijlage 2: tekening gemeentelijk perceel AE 888

Bijlage 3: Inrichtingsplan Bergsheisteeg (versie d.d. 21-06-2022)

Bijlage 4: Programma van eisen constructies en materialen openbare ruimte

Aldus overeengekomen te Weert op 24 augustus 2022

Gemeente Weert



Kneepkens Vastgoedontwikkeling & Management BV

