

ANTERIEURE OVEREENKOMST HORNE KWARTIER

De ondergetekenden:

Gemeente Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Thomas van Gemert, Wethouder, verder te noemen "**de Gemeente**";

en

Stichting HQ Weert, ten dezen beherend vennoot van HQ Weert C.V., Horne Quartier C.V. en Horne Quartier II C.V., kantoorhoudende te Weert aan de Kazernelaan 101, 6006 SP, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED], verder te noemen "**Exploitant**";

de Gemeente en Exploitant gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**".

In aanmerking nemende dat:

- a. Exploitant ten behoeve van [REDACTED] richtinggevend kader voor de ontwikkeling van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg, hierna ook Gebiedsvisie (**Bijlage 1**) genoemd;
- b. De Gebiedsvisie door de Gemeenteraad is vastgesteld op 14 december 2022;
- c. Partijen de Gebiedsvisie uitwerken/ uitgewerkt hebben in de volgende Plandocumenten:
 1. het Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2**);
 2. het Plangebied (**Bijlage 3**);
 3. het Woningbouwprogramma (**Bijlage 4**);
 4. de Fasering c.q. Realisatieplanning (**Bijlage 5**);
 5. het Beeldkwaliteitsplan (**Bijlage 6**);
 6. de Restauratievisie (**Bijlage 7**);
 7. het Inrichtingsplan (**Bijlage 8**);
 8. de Indicatieve demarcatie van het Openbaar gebied (**Bijlage 9**);
 9. het Landschapsplan;
 10. het Beheer- en Onderhoudsplan (**Bijlage 10**);
- d. Partijen het erover eens zijn dat de Plandocumenten onder 1. tot en met 6. zijn opgesteld en daar onderlinge overeenstemming over is, met dien verstande dat Plandocument 1. het Stedenbouwkundig plan op 21 mei 2025 voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Voor de Plandocumenten onder 7. en 8. geldt dat die in concept zijn opgesteld en deze gereed en door de Gemeente goedgekeurd moeten zijn voordat de wijziging van het Omgevingsplan door de Gemeenteraad wordt vastgesteld. Voor de Plandocumenten 9. en 10. geldt dat deze uiterlijk bij de eerste aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit 'bouwen' moeten zijn goedgekeurd door de Gemeente. Voor Plandocumenten 7. tot en met 10. gelden daarnaast de procesafspraken als opgenomen in artikel 3.2 en 3.4;
- e. Partijen de Gebiedsvisie en de uitwerking die daarvan in de Plandocumenten plaatsvindt, zodra de Gemeente deze heeft goedgekeurd, onderschrijven. Aan de hand van de Gebiedsvisie en de uitwerking daarvan in de Plandocumenten bereidt Exploitant het concept ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan voor;
- f. Exploitant het Plangebied wil ontwikkelen met een Programmering, welke bestaat uit maatschappelijke voorzieningen (op het gebied van cultuur, zorg, educatie, sport en vrije tijd) en een Woningbouwprogramma, en dat daarvoor een wijziging van het Omgevingsplan nodig is;
- g. De Gemeente bereid is om zich in te spannen om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van het Project, mits daarover afspraken zijn gemaakt en de kosten van de Gemeente door de Exploitant aan de Gemeente betaald worden;
- h. Partijen op 27 november 2024 een intentieovereenkomst hebben gesloten met als doel het vastleggen van de intentie om de planvorming voor de toekomstige inrichting van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg te versnellen en te prioriteren, alsmede overeenstemming te bereiken omtrent de uitgangspunten voor

de ontwikkeling;

- i. Het Project is geprioriteerd voor de woningversnelling door de Gemeente zoals ook in de onder sub h. genoemde intentieovereenkomst is aangegeven;
- j. Deze Overeenkomst onder meer gezien moet worden als een overeenkomst in het kader van artikel 13.13 Omgevingswet waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal;
- k. Partijen zich verplichten 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 deze Overeenkomst zoals verwoord in deze considerans en de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren;
- l. Alle gronden en opstallen in het Plangebied eigendom zijn van Exploitant;
- m. Exploitant voornemens is om haar rechten en plichten gedeeltelijk over te dragen aan Van de Klok Nieuwbouw B.V., onderdeel van KlokGroep, voor zover het de rechten en plichten betreft met betrekking tot de uitvoering en realisatie van de Fasen 2, 3, 4, 5 en 6 betreffende de Ontwikkelvelden HK2, HK3, HK4 en HK5, zoals bedoeld in artikel 3.1 en 4 van deze Overeenkomst en met inachtneming van hetgeen daarover is bepaald in artikel 16 van deze Overeenkomst;
- n. Partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in deze Overeenkomst;
- o. Het Exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst; dat in deze conceptovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- p. De conceptovereenkomst na ondertekening door Exploitant voor besluitvorming aan het College wordt voorgelegd;
- q. In dit geval het sluiten van de Overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de Gemeente kan hebben, waardoor het College eerst een besluit neemt, nadat de Gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- r. Na een positief besluit van het College de Overeenkomst namens de Gemeente Weert wordt ondertekend en aan Exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten Overeenkomst;
- s. 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 als de Overeenkomst niet tot stand zou komen.

Verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Definities

- a. **Beeldkwaliteitsplan:** het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde Beeldkwaliteitsplan, waarin de voorgeschreven beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren bebouwing en de buitenruimte voor het Plangebied is opgenomen en dat als onderdeel van het op- en vast te stellen Omgevingsplan toetsbare criteria bevat, en als Bijlage 6 is bijgevoegd.
- b. **Beheer- & onderhoudsplan:** het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde plan waarin de minimale staat van onderhoud is vastgelegd, de daarvoor benodigde middelen voor de komende jaren, alsmede de wijze waarop uitvoering van zowel dagelijks beheer als groot onderhoud plaats zal vinden en als Bijlage 10 zal worden bijgevoegd.
- c. **Betaalbare woning:** zelfstandige huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs ten minste gelijk is aan het bedrag zoals bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste gelijk is aan de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van het woningwaarderingssysteem (WWS), met dien verstande dat (toekomstige) wettelijke opslagen of opslagen uit landelijke (tijdelijke uitvoerings)besluiten van toepassing zijn, danwel een betaalbare koopwoning, met een maximale vrij op naam prijs zoals bepaald in artikel 1 sub c onder 3 Besluit Woningbouwimpuls 2020 (voor 2025: €405.000,00), welke prijs bij ministeriele regeling elk kalenderjaar gewijzigd wordt aan de hand van de consumentenprijsindex.
- d. **Bijlage:** een bijlage bij deze Overeenkomst.
- e. **Bouwrijp maken:** het terrein in een zodanige toestand brengen dat erop gebouwd kan worden. Onder bouwrijp maken wordt in ieder geval verstaan:
 - de sloop van niet-monumentale kazernebebouwing (inclusief funderingen) en alle overige boven- & ondergrondse obstakels die de nieuwe inrichting van de Openbare ruimte, buitenruimte en nieuwe bebouwing in de weg staan;
 - het verwijderen van ondergrondse kabels, leidingen en rioleringen die de nieuwe inrichting van de Openbare ruimte, buitenruimte en nieuwe bebouwing in de weg staan;
 - eventueel noodzakelijke sanering van bodem en grondwater;
 - aanleg van een nieuw rioleringsstelsel, aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel en aanleg van waterbergingen;
 - realiseren van nutsvoorzieningen in de Openbare ruimte waarop de bebouwing kan worden aangesloten;
 - bereikbaar maken van het Plangebied vanaf de openbare weg;
 - afwerking van de grond, gericht op de toekomstige woonrijpe situatie. Bij de afwerking wordt rekening gehouden met het toekomstige peil van de weg.
- f. **College:** het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Weert.
- g. **De Lichtenberg:** het gebied gelegen tussen de Nelissenhofweg, IJzerenmanweg en Diesterbaan, betreffende de kadastrale percelen: K 4093, K 4606, K 4615, K 4720, K 4722 in totaal circa 5 hectare, waarvan een groot gedeelte van het gebied (HK1) is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol Rijksmonumentaal ensemble en waarbinnen cultuurhistorisch waardevolle (Rijks)monumentale gebouwen en landschappelijke elementen liggen zoals het Openluchttheater De Lichtenberg, de kapel en het sanitairgebouw, als ook landschappelijk waardevolle elementen als onderdeel van het ensemble zoals o.a. de tennisbanen met melkhuisje, ligweide en het voormalig zwembad.

- h. **Fase:** een deel van het Plangebied dat in stedenbouwkundig opzicht een zelfstandig functionerende eenheid vormt.
- i. **Fasering c.q. Realisatieplanning:** het uitgangspunt voor de ontwikkelvolgorde en planning van de ontwikkeling van de Ontwikkelvelden, zoals uitgewerkt in artikel 4.1 en Bijlage 5.
- j. **Gebiedsvisie:** een leidraad die richting geeft aan en een kader vormt voor de toekomstige ontwikkeling van het Horne Kwartier. De Gebiedsvisie bestaat uit een ruimtelijk raamwerk, een Programmering die uitgaat van een gevarieerd gebruik, een voorbeelduitwerking en een Fasering, en vastgesteld is door de raad op 14 december 2022, en als Bijlage 1 is bijgevoegd.
- k. **Indicatieve demarcatie van het Openbare ruimte:** de indicatieve demarcatie van het Openbare ruimte, die, zodra die door de Gemeente is goedgekeurd als bijlage 9 onderdeel gaat uitmaken van deze Overeenkomst.
- l. **Inrichtingsplan:** het door Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plan waarin de (bovengrondse) inrichting van de Openbare ruimte van het Plangebied is uitgewerkt, met daarop aangegeven de daarbij behorende voorzieningen zoals wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, afvalinzameling, speelvoorzieningen, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, alsmede als bijlage het Landschapsplan. Zodra het Inrichtingsplan door de Gemeente is goedgekeurd, zal het als Bijlage 8 onderdeel gaan uitmaken van deze Overeenkomst.
- m. **Landschapsplan:** het door Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plan dat als bijlage bij het Inrichtingsplan zal worden gevoegd en daarvan onderdeel zal uitmaken, waarin wordt beschreven op welke wijze de in de Gebiedsvisie beschreven bestaande en te behouden groenstructuur behouden en versterkt moet worden.
- n. **Omgevingsplan:** de wijziging van het Omgevingsplan waarmee het Project in ruimtelijke zin mogelijk gemaakt wordt.
- o. **Onherroepelijke omgevingsvergunning:** een door het College verleende omgevingsvergunning, op grond van de Omgevingswet en/of het Omgevingsplan, waartegen geen rechtsmiddelen meer aangewend kunnen worden en geen procedure (meer) tegen loopt en niet is herroepen of vernietigd, behoudens de situatie dat de rechtsgevolgen in stand zijn gelaten.
- p. **Ontwerp Openbare ruimte:** het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde bestek (tekening en beschrijving) voor de Openbare ruimte, zowel voor het Bouwrijp maken als het Woonrijp maken.
- q. **Ontwikkelveld:** de ontwikkelvelden, HK1 t/m HK5, die op de kaart van het Plangebied als zodanig zijn aangeduid.
- r. **Openbare ruimte:** dat gedeelte van het Plangebied dat wordt ingericht voor openbare doeleinden en voor eenieder toegankelijk is zoals nader aangeduid op Bijlage 9 Indicatieve demarcatie van het Openbare ruimte.
- s. **Openluchttheater:** het Rijksmonumentaal Openluchttheater De Lichtenberg.
- t. **Overeenkomst:** de onderhavige anterieure overeenkomst.
- u. **Plandocumenten:** de in artikel 3.2 genoemde documenten die het uitgangspunt vormen voor het Project.
- v. **Plangebied:** het met een rode lijn aangegeven aaneengesloten gebied Van Hornekazerne en De Lichtenberg, en als Bijlage 3 is bijgevoegd.
- w. **Programma van Eisen:** een door de Gemeente, in overleg met Exploitant, vastgesteld programma waarin de eisen aan de inrichting van de openbare ruimte voor wat betreft boven- en ondergrondse infrastructuur en de kwaliteit van de Openbare ruimte zijn uitgewerkt. Het Programma van Eisen bestaat uit technische

- eisen en eisen waaraan de aan te leveren (revisie)bestanden (en bodemonderzoeken) dienen te voldoen, en als Bijlage 11 is bijgevoegd.
- x. **Programmering:** de in het Plangebied te realiseren maatschappelijke voorzieningen (op het gebied van cultuur, zorg, educatie, sport en vrije tijd) en het Woningbouwprogramma welke bestemd worden in het Omgevingsplan.
 - y. **Project:** de cascorestauratie van het Openluchttheater, het vinden van een nieuwe invulling en rechtsopvolgend exploitant voor het Openluchttheater, de aanleg van park De Lichtenberg inclusief daarbij behorende routes en parkeerplaats(en), het Bouwrijp maken van het Plangebied voor zover nodig, het gefaseerd tot ontwikkeling brengen van het Plangebied door het Woningbouwprogramma en de maatschappelijke voorzieningen te ontwikkelen en te realiseren, de inrichting van de daarbij behorende niet openbare gronden in het Plangebied alsmede het Woonrijp maken van de Openbare ruimte, het aanpassen van de Nelissenhofweg ter hoogte van de ontsluiting van het Plangebied en oversteek Lichtenberg, het aanpassen van de Parklaan ter aansluiting van twee nieuwe wegen, toevoegen van voetgangersoversteekplaatsen en trottoir aan de zuidkant van de Kazernelaan.
 - z. **Restauratievisie:** de door Exploitant opgestelde visie omtrent de wijze waarop met de monumenten omgegaan zal worden, waarover de Gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op 24 april 2024 positief hebben geadviseerd, en als Bijlage 7 is bijgevoegd.
 - za. **Sociale huurwoning:** een huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c Bkl, met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de huurovereenkomst wordt gesloten onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, welke grenzen van jaar tot jaar zullen kunnen wijzigen.
 - zb. **Stedenbouwkundig plan:** het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde Stedenbouwkundig plan wat een uitgangspunt vormt voor het Omgevingsplan, op 21 mei 2025 voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, en als Bijlage 2 is bijgevoegd.
 - zc. **Van Hornekazerne:** het gebied gelegen tussen de Kazernelaan, Nelissenhofweg, Parklaan en de Ringbaan West, exclusief Ambachtenhof, Werkmeestershof, Keperhof en Hallenhof, betreffende de kadastrale percelen: P 5833, P 6134, P 6459, P 6460, P 6461, P 6462, P 6463, P 6464, P 6465, P 6466, P 6467, P 6468, P 6469, P 6470, in totaal circa 18 hectare, waarvan een gedeelte van het gebied (HK2) is aangeduid als het cultuurhistorisch waardevol Rijksmonumentale "kazernecluster".
 - zd. **Woning:** een (deel van een) gebouw dat als zelfstandige woonruimte dient voor de huisvesting van één huishouden.
 - ze. **Woningbouwprogramma:** dat deel van de Programmering dat ziet op de woningbouw, betreffende 689 woningen, welke in overeenstemming moeten zijn met de provinciale Woondeal (67 % betaalbare woningen, met inbegrip van 30% sociale huurwoningen), tenzij deze percentages in latere woondeals of andere regelgeving worden verlaagd in welk geval het lagere percentage geldt, en als Bijlage 4 is bijgevoegd.
 - zf. **Woonrijp maken:** het conform het Inrichtingsplan en het bepaalde in artikel 7.5, volledig inrichten en afwerken van de Openbare ruimte.
 - zg. **Zorgwoning:** een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarin een of meerdere voorzieningen zijn aangebracht gericht op het kunnen verstrekken van zorg aan huis en omtrent welke woning een 'zorgcontract' is gesloten met een zorg verlenende instantie en die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Definities kunnen zowel in enkel- als meervoud gehanteerd worden in de Overeenkomst.

Artikel 2: Doel van de Overeenkomst

- 2.1 Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Project gerealiseerd wordt. De Overeenkomst bevat een Fasering c.q. Realisatieplanning waarin de ontwikkelvolgorde van de Ontwikkelvelden en de nadere afspraken daarover worden vastgelegd.
- 2.2 De Gemeente is in dit kader bereid haar publiekrechtelijke en private medewerking te verlenen, zoals in deze Overeenkomst uitgewerkt. Haar private rol betreft in hoofdlijnen een faciliterende en controlerende rol.
- 2.3 Exploitant draagt binnen het Plangebied voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Project, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald. Er geldt voor de Exploitant geen bouwplicht ten aanzien van de woningbouw die onderdeel is van het Project.
- 2.4 De Gemeente maakt met het Omgevingsplan de bouw van 689 woningen binnen het Project mogelijk, die daardoor niet elders gerealiseerd kunnen worden, ook niet in het geval het Project niet of niet geheel gerealiseerd wordt. In het geval in 2034 niet alle woningbouw, die onderdeel is van het Project, is gerealiseerd en dit geheel of in overwegende mate Exploitant te verwijten valt doordat deze zich aantoonbaar onvoldoende heeft ingespannen om voordien alle woningen in het Project gerealiseerd te hebben, ondanks dat deze daarvoor door de Gemeente in gebreke is gesteld, behoudt de Gemeente zich het recht voor om, indien dat gelet op de woningbouwontwikkeling in relatie tot de markt noodzakelijk is, het Omgevingsplan dat de nog niet gerealiseerde woningen mogelijk maakt te wijzigen. Dit geldt dus nadrukkelijk niet voor gevallen waar Exploitant geen of slechts een beperkte invloed op heeft als gevolg van (markt)omstandigheden zoals bijvoorbeeld door het niet halen van de benodigde voorverkooppercentages (thans 70%), geopolitieke omstandigheden, netcongestie e.d.

Artikel 3: Uitgangspunten voor het Plangebied

- 3.1 Het Plangebied bestaat uit de volgende Ontwikkelvelden:
HK1: De Lichtenberg;
HK2: Het (monumentale) kazernecluster;
HK3: Het kazerne ensemble;
HK4: Parkobjecten;
HK5: Boskamers.
- 3.2 De Gebiedsvisie is/ wordt uitgewerkt in de volgende Plandocumenten:
 1. het Stedenbouwkundig plan;
 2. het Plangebied;
 3. het Woningbouwprogramma;
 4. de Fasering c.q. Realisatieplanning;
 5. het Beeldkwaliteitsplan;
 6. de Restauratievisie;
 7. het Inrichtingsplan;

8. de Indicatieve demarcatie van het Openbaar gebied;
9. het Landschapsplan;
10. het Beheer- en Onderhoudsplan.

De Plandocumenten 2. tot en met 6. zijn door Exploitant opgesteld en door de Gemeente goedgekeurd. Plandocument 1. betreffende het Stedenbouwkundig plan wordt op 21 mei 2025 voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De Plandocumenten 7. tot en met 10. moeten nog opgesteld, uitgewerkt en/of goedgekeurd worden. Nadat deze zijn goedgekeurd gaan deze als bijlage onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst.

- 3.3 Plandocument 5. het Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de supervisor, waartoe RROG door beide Partijen gezamenlijk wordt aangesteld. Het vormt tevens het in het Omgevingsplan op te nemen toetsingskader voor een ambtelijke toetsing van aan te vragen omgevingsvergunningen (bouwen Omgevingsplan). De kosten van de supervisor zijn voor rekening van Exploitant.
- 3.4 De plandocumenten 7. het Inrichtingsplan , 8. de Indicatieve demarcatie Openbaar gebied, 9. het Landschapsplan en 10. het Beheer- & Onderhoudsplan, zoals bedoeld in artikel 3.2, dienen nog door Exploitant opgesteld te worden en door de Gemeente goedgekeurd te worden, waarbij de volgende procesafspraken geldt:
 - beoordeling door de Gemeente van het concept document conform het bepaalde in deze overeenkomst binnen vier werkweken na indiening, mits twee weken vooraf aangekondigd, door Exploitant;
 - schriftelijke reactie van de beoordeling door de Gemeente aan Exploitant;
 - indien aanpassingen nodig zijn alvorens Gemeente haar goedkeuring kan verlenen conform het bepaalde in deze overeenkomst, zal de Gemeente het document opnieuw;
 - beoordelen binnen vier weken na indiening door Exploitant, mits twee weken vooraf aangekondigd.

Ontwerp Openbare ruimte/ Inrichtingsplan

- 3.5 Het Inrichtingsplan wordt door Exploitant opgesteld aan de hand van het Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan, het Programma van Eisen, de vigerende wet- en regelgeving en de richtlijnen van de NUTS-partijen, hetgeen ook het toetsingskader voor de Gemeente vormt bij de goedkeuring van het Inrichtingsplan. Het Inrichtingsplan bevat ten minste de volgende onderdelen:
 - de wegen, trottoirs, parkeervakken, overige bestratingen, bruggen, straatmeubilair en kunstwerken incl. aanduiding kleur en type bestratingen, straatsteenverbanden, (mol)goten, (opsluit)banden en (mindervalide)opritten;
 - de nieuw te planten bomen en overige groenvoorzieningen zoals gras, hagen en bodembedekkers;
 - de nieuw te realiseren watervoorzieningen zoals wadi's en bosvennen;
 - wegprofielen (doorsneden);
 - het bestaande en te handhaven groen zoals bomen, gras, hagen en bodembedekkers;
 - speelvoorzieningen;
 - straatkolken en (inspectie)putten;
 - NAP-peilhoogten terrein;
 - perceelsgrenzen en de verdeling van eigendom (openbaar en privé);
 - de plaats en type verkeersborden en straatnaamborden;

- de straatverlichting, inclusief type lichtmasten en armaturen;
- verkeersregelininstallaties;
- ondergrondse containers voor huisvuil;
- opstelplaatsen/-stroken voor inzameling van huisvuil middels mini-containers (kliko's);
- NUTS-voorzieningen zoals transformatorstations, brandkranen en datakasten;
- afzetpalen;
- laadpalen;
- de voorzieningen voor het parkeren van fietsen;
- matenplan bebouwing, inclusief aanduiding entrees woningen, NAP-peilhoogten woningen en aantal bouwlagen en woningen van de meergezinswoningen;
- Landschapsplan (Plandocument 9.).

- 3.6 Na goedkeuring van het Landschapsplan en het Inrichtingsplan door de Gemeente stelt Exploitant op basis van het Landschapsplan en het Inrichtingsplan, met inachtneming van het Programma van Eisen (Bijlage 11), het Ontwerp Openbare ruimte op. Daarbij geldt dat de Exploitant zelf verantwoordelijk is voor de van het waterschap, veiligheidsregio en andere betrokken instanties benodigde goedkeuring. De Gemeente zal pas over het Ontwerp Openbare ruimte besluiten zodra de benodigde goedkeuring van andere overheidsinstanties verkregen zijn.
- 3.7 Indien het Inrichtingsplan en het Ontwerp Openbare ruimte voldoet aan de documenten zoals benoemd in artikel 3.5 en 3.6 dan zal de Gemeente haar goedkeuring verstrekken, met inachtneming van artikel 3.8.

Beheer- & onderhoudsplan

- 3.8 Exploitant stelt op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan een Beheer- & onderhoudsplan (bijlage 10) voor de Openbare ruimte op. Indien uit het Beheer- & onderhoudsplan, naar het oordeel van de Gemeente, blijkt dat de Gemeente in de beheerfase zal worden geconfronteerd met bovengemiddeld regulier onderhoud, dan treden Partijen in overleg om te kijken of het Beheer- & onderhoudsplan, en/of Ontwerp Openbare ruimte zodanig door Exploitant kan worden aangepast dat deze extra beheerkosten kunnen worden voorkomen. De Gemeente zal het Beheer- & onderhoudsplan en het Ontwerp Openbare ruimte niet goedkeuren als er naar het oordeel van de Gemeente meer dan de binnen de Gemeente gebruikelijke beheer- en onderhoudskosten zullen ontstaan, tenzij die voortvloeien uit een hoger dan gebruikelijk ambitieniveau in het Inrichtingsplan dat voortkomt uit wensen van de Gemeente. Van bovengemiddeld onderhoud zal in elk geval geen sprake zijn indien het Beheer- & onderhoudsplan aansluit op het Programma van Eisen van de Gemeente. Bij eventuele afwijkingen of latere aanpassingen van het bestek of het Inrichtingsplan zullen Partijen in overleg opnieuw bezien of er nadere afspraken omtrent het onderhoud noodzakelijk zijn.

Artikel 4: Fasering en realisatie Woningbouwprogramma

- 4.1 Als uitgangspunt voor de realisatie van het Project, met inachtneming van het Woningbouwprogramma (Bijlage 4), geldt de onderstaand opgenomen tabel Fasering en de Fasering c.q. Realisatieplanning (Bijlage 5) en de daaronder opgenomen voorwaarden. In verband met de beoogde woningbouwversnelling zullen Partijen met regelmaat bezien of de Fasering c.q. Realisatieplanning naar wens verloopt, danwel of Partijen mogelijkheden zien om het Woningbouwprogramma te versnellen.

Fasering	Plandeel	Tijdperiode	Aantal woningen	Sociale huurwoningen	Betaalbare woningen
Fase 0	HK1	2024 – 2026	-		
Fase 1	HK1	2025 – 2026	-		
Fase 2 (*)	HK2	2024 – 2033	198	65	133
Fase 3	HK3	2027 – 2030	251	142	91
Fase 4	HK4/5 (deels)	2027/2028 – 2029/2030	62		
Fase 5	HK 4/5 (deels)	2028/2029 – 2030/2031	99		20
Fase 6	HK5 afronding)	vanaf 2030 – 2033	79		12
Totaal			689	207 = 30,04%	256 = 37,16%

Tabel Fasering

(*) De definitieve invulling van kazernegebouw 10 (Ontwikkelveld HK2) is bij het ondertekenen van deze Overeenkomst nog niet duidelijk. Dit zou zorg, andere maatschappelijke voorzieningen of Zorgwoningen kunnen zijn. Eventuele Zorgwoningen (maximaal 40 stuks) in kazernegebouw 10 vormen geen onderdeel van het maximum aantal van 689 woningen.

Voorwaarden Woningbouwprogramma:

- In het Omgevingsplan zal het maximum aantal woningen van 689 en het aantal woningen inclusief bouwhoogtes in de Ontwikkelvelden geborgd worden. Tevens wordt een flexibiliteitsbepaling in het Omgevingsplan opgenomen om, zonder omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit 10% van de genoemde aantallen per Ontwikkelveld te schuiven tussen de Ontwikkelvelden;
- Exploitant start in Fase 3 met de realisatie van 73 sociale huurwoningen en/of betaalbare woningen en zal de overige woningen in Fase 3 in een aaneengesloten bouwstroom realiseren;
- Exploitant heeft de mogelijkheid om Fase 4 en 5 parallel aan Fase 3 in realisatie te brengen, met inachtneming van het hierboven genoemde onder sub b;
- De Woningen in de Rijksmonumenten zijn minimaal 50 m² GBO, tenzij dit aantoonbaar niet te realiseren is als gevolg van de bestaande gebouwstructuur. De overige (nieuwbouw) Woningen in het Plangebied dienen eveneens minimaal 50 m² GBO te zijn;
- Voor de eventuele huisvesting van speciale doelgroepen geldt de eis van minimaal 50 m² GBO niet, zoals onder andere Zorgwoningen en statushouders.
- De afgesproken percentages t.a.v. Betaalbare woningen en/of Sociale huurwoningen 37%/30% worden minimaal uitgevoerd.

Fase 0

- 4.2 Betreft de cascorestauratie van het Openluchttheater in HK1. De cascorestauratie heeft als doel dat het Openluchttheater niet verder komt te vervallen, maar leidt nog niet tot een gebruiksklaar theater.

Ten aanzien van de ingebruikname wordt parallel aan de cascorestauratie en de volgende Fases, in samenwerking met een rechtsopvolgend exploitant gewerkt aan een plan voor exploitatie zoals benoemd in artikel 5.2, waarna het Openluchttheater gebruiksklaar gemaakt kan worden, passend bij haar nieuwe

functie.

Fase 1

- 4.3 Binnen De Lichtenberg wordt het park aangelegd inclusief de daarbij horende routes en wordt het stelsel van watergangen weer op orde gebracht. Ook wordt een parkeerplaats ten westen van het Openluchttheater aangelegd voor dagelijks gebruik van de voorzieningen op De Lichtenberg. Als afronding van deze Fase zal Exploitant de brug aanleggen die De Lichtenberg met de Van Hornekazerne gaat verbinden.

Voor Fase 0 en Fase 1 geldt dat Exploitant verplicht is de betreffende werkzaamheden uiterlijk in 2026 af te ronden.

Fase 2

- 4.4 Restauratie en herbestemming van het (monumentale) kazernecoluster (HK2) vindt gefaseerd plaats gedurende de gehele looptijd van de Overeenkomst/ Fases. Binnen het (monumentale) kazernecoluster (HK2) dient Exploitant in deze Fase (delen van) de Rijksmonumentale gebouwen te restaureren en opnieuw in te vullen, om te voorkomen dat deze Rijksmonumenten (mogelijk onherstelbaar) in verval raken. **Exploitant is verplicht om de monumentale gebouwen in goede staat te brengen en heeft een instandhoudingsplicht deze in goede staat te houden conform het bepaalde in de Omgevingswet omtrent de instandhouding van monumenten.** Daarnaast dient Exploitant de Openbare ruimte in HK2 aan te leggen conform het Inrichtingsplan.

Fase 3

- 4.5 Exploitant dient in deze Fase in HK3 alle bestaande bebouwing te slopen, waarbij de bestaande sporthal tot 2027 behouden blijft in verband met de lopende huurperiode, om ruimte te maken voor de Ontwikkelvelden. De Exploitant dient tevens in deze Fase de Ontwikkelvelden in HK3 in te vullen en de bijbehorende Openbare ruimte aan te leggen.

Fase 4

- 4.6 In deze Fase dient Exploitant te starten met de ontwikkeling van het eerste deel van de Boskamers in HK5 en Parkobjecten in HK4. Exploitant dient de eerste Parkobjecten, de kwadrantwoningen, aan de rand van het park te ontwikkelen. Tevens dient Exploitant de Openbare ruimte binnen HK5 en HK4, waaronder de aanleg van een deel van het park, aan te leggen en invulling te geven aan de voormalige stormbaan zoals bedoeld in artikel 5.7. De Woningen worden ontsloten via een nieuwe inrit vanaf de Parklaan.

Fase 5

- 4.7 Exploitant dient de bestaande parkeerplaats in HK4/HK5 te verwijderen om plaats te maken voor de afronding van de Boskamers in HK5 en de ontwikkeling van twee Parkobjecten (appartementencomplexen met half verdiept parkeren) in HK4. Exploitant dient in deze Fase tevens het Ontwikkelveld van de Boskamer vorm te geven met grondgebonden woningen. Exploitant dient de woningen te ontsluiten via een nieuwe inrit vanaf de Parklaan. Exploitant dient tevens de Openbare ruimte, waaronder de uitbreiding van een groot deel van het park inclusief waterpartijen (welke zullen dienen als wateropvang voor HK3, 4 en 5), aan te leggen alsmede

een verbinding voor langzaam verkeer die het tracé van een historische route volgt naar De Lichtenberg.

Fase 6 (afronding)

- 4.8 In deze Fase dient Exploitant de laatste bestaande bebouwingen in HK4 te slopen, zoals in de Gebiedsvisie aangeduid als 'economisch waardevol gebouwencluster'. Tevens dient Exploitant de laatste twee Parkobjecten in HK4, appartementencomplexen met half verdiepte parkeervoorzieningen te ontwikkelen, inclusief de voltooiing van het park waarmee ook de diverse routes door het park met elkaar verbonden kunnen worden. Tot slot dient Exploitant het Project af te ronden met de definitieve aanleg van de ontsluiting op de Nelissenhofweg zoals opgenomen in het Inrichtingsplan en het aanpassen van de Nelissenhofweg ter hoogte van de ontsluiting van het Plangebied.

Artikel 5: Programmering

- 5.1 Het Plangebied krijgt een gevarieerde Programmering met maatschappelijke voorzieningen (op het gebied van Cultuur, Zorg, Educatie, Sport en Vrije tijd) en Wonen, zoals opgenomen in de Gebiedsvisie.

Cultuur

- 5.2 Exploitant draagt zorg voor (een) rechtsopvolgend exploitant voor wat betreft de exploitatie van De Lichtenberg (daaronder begrepen het Openluchttheater) en zal samen met die opvolgend exploitant(en), (samen)werken aan een gezonde exploitatieprognose.
- 5.3 Exploitant c.q. de opvolgend exploitant, zoals bedoeld in het vorige lid, betreft Stichting Kunstcentrum Weert bij het programmeren van de culturele themaroute door het Plangebied.

Zorg

- 5.4 Exploitant heeft het thema 'zorg' ingevuld door een medisch cluster (met o.a. psycholoog, voedingsconsulente, verloskundige, diëtiste, fysiotherapeut, osteopaat, overgangsconsulente) in de monumentale gebouwen 1, 2, 11 en 12 (HK2). Exploitant tracht het medisch cluster met huisartsen en een apotheek uit te breiden. In het Omgevingsplan zal de Gemeente aan gebouw 10 een 'bestemming' geven die zowel maatschappelijke functies (waaronder zorg), als Zorgwoningen als functies mogelijk maakt.

Educatie

- 5.5 Exploitant heeft reeds een kinderdagverblijf gehuisvest in HK2. Partijen hebben afgesproken dat wanneer er op termijn behoefte blijkt te zijn aan huisvesting van onderwijs, in de vorm van de permanente huisvesting van een Vrije School of anderszins Partijen hiertoe in het Project louter in HK1 nog mogelijkheden zien. Exploitant zal dit bij de juridische overdracht van De Lichtenberg in de leveringsakte opnemen dat de Gemeente een eerste recht van huur heeft.

Sport en vrije tijd

- 5.6 Exploitant zorgt ervoor dat in de Openbare ruimte ongeorganiseerde sport voor alle leeftijden en niveaus wordt aangeboden. Exploitant zal daarom minimaal twee sportplekken creëren die aanhaken op de sporttrack-route, rekening houdend met

inclusiviteit, toegankelijkheid en een klimaatbestendige inrichting. Exploitant zal dit meenemen in het Inrichtingsplan.

- 5.7 Exploitant zal de voormalige stormbaan omvormen tot een openbare en publieksvriendelijke sport- en spelvoorziening. Dit kan één van de twee sportplekken zijn als hierboven in 5.6 bedoeld. Exploitant zal dit meenemen in het Inrichtingsplan.
- 5.8 Exploitant zal zich inspannen om de sportverenigingen (tennis, petanque) in (HK1) De Lichtenberg te behouden. Het kan Exploitant nimmer verweten worden als verenigingen, bijvoorbeeld als gevolg van fusies van verenigingen, ophouden te bestaan en sportfuncties komen te vervallen.

Woningbouwprogramma

- 5.9 Exploitant dient voor het realiseren van het Woningbouwprogramma uit Bijlage 4 te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.1.
- 5.10 Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om in kazernesgebouw 3 (HK2) statushouders te huisvesten.

Artikel 6: Sociale woningbouw/betaalbare woningen

- 6.1 De Sociale huurwoningen die Exploitant realiseert in het Project, als onderdeel van het Woningbouwprogramma, worden verhuurd met een aanvangshuurprijs die ligt op of onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst wordt gesloten. Deze Sociale huurwoningen zullen bij oplevering door Exploitant per kadastraal perceel of huisnummer worden aangewezen.
- 6.2 De in 6.1 bedoelde aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 juli aangepast overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag respectievelijk artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte en de Wet goed verhuurderschap.
- 6.3 De huurprijs van Sociale huurwoningen mag jaarlijks aangepast worden overeenkomstig de systematiek van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet goed verhuurderschap.
- 6.4 De huurprijs van Sociale huurwoningen dient, met toepassing van het derde lid van dit artikel, onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, althans onder de grens als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte indien die hoger is, te blijven.
- 6.5 De toewijzing van de in deze Overeenkomst bedoelde Sociale huurwoningen dient plaats te vinden aan (een) woningzoekende(n) met een (huishoud)inkomen beneden de DAEB-norm (de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet), zoals deze jaarlijks wordt vastgesteld bij ministeriële regeling, oftewel € 47.699 (prijspeil 2024), waarbij Exploitant mag vertrouwen op de opgave van de woningzoekende(n).

- 6.6 De bepalingen in 6.1 t/m 6.5 gelden gedurende de instandhoudingstermijn voor de Sociale huurwoningen, zijnde ten minste 25 jaren te rekenen vanaf de datum van eerste verhuur door een toegelaten instelling en 15 jaar in geval van verhuur in HK2 door Exploitant of een andere partij dan een toegelaten instelling.
- 6.7 Het is Exploitant toegestaan gedurende de in 6.6 bedoelde instandhoudingstermijn de Sociale huurwoningen te verkopen aan derden, met dien verstande dat alsdan de verplichtingen van Exploitant uit hoofde van dit artikel op diens rechtsopvolger overgaan op grond van het hierna bepaalde ten aanzien van kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen.
- 6.8 Exploitant is verplicht de Sociale huurwoningen, met uitzondering van de Sociale huurwoningen in HK2, op basis van een marktconforme (v.o.n.) prijs aan te bieden aan en onder te brengen bij een toegelaten instelling.
- 6.9 Exploitant is op basis van het programma 'een thuis voor iedereen' van het ministerie van BZK verplicht een toegelaten instelling er op te wijzen dat 35% van de Sociale huurwoningen primair wordt aangeboden aan aandachtsgroepen, als bedoeld in dat programma, deze verplichting geldt niet in geval van verhuur in HK2 door Exploitant of een andere partij dan een toegelaten instelling.
- 6.10 De betreffende Sociale huurwoningen die door Exploitant verhuurd worden en de Sociale huurwoningen die telkens (bij iedere wederverhuur) binnen 1 maand nadat deze voor de betreffende doelgroep zijn aangeboden, met in achtneming van het bepaalde in artikel niet verhuurd zijn, is Exploitant vrij deze aan anderen aan te bieden. Indien Exploitant Sociale huurwoningen verkoopt aan (een) particuliere partij(en) die Sociale huurwoningen gaat verhuren, zal zij de in dit artikel bepaalde verplichtingen middels een derdenbeding (ten behoeve van de Gemeente) ook opleggen aan die partij(en).
- 6.11 De Betaalbare woningen die Exploitant realiseert in het Project, als onderdeel van het Woningbouwprogramma, dienen gedurende een termijn van 10 jaar, voor zover het huur betreft, als zodanig beschikbaar te zijn. Indien Exploitant deze Betaalbare woningen verkoopt dient Exploitant deze verplichting als kettingbeding op te nemen. Gemeente heeft het recht op inzage in de huur- en koopovereenkomsten voor de Betaalbare woningen.
- 6.12 Voor wat betreft de Betaalbare woningen, voor zover het koop betreft, geldt een zelfbewoningsplicht.
- 6.13 Exploitant zal een kettingbeding voor de Gemeente in de koopovereenkomsten met de individuele verkrijgers opnemen voor de duur van 5 jaar voor de zelfbewoningsplicht na eerste oplevering. Na het verstrijken van voormelde termijnen is de zelfbewoningsplicht uitgewerkt en vervalt het kettingbeding. Gemeente heeft het recht op inzage in de koopovereenkomsten.

Artikel 7: Openbare ruimte

- 7.1 Exploitant zal niet (eerder) overgaan tot het Bouw- en Woonrijp maken van een Fase, dan nadat het Inrichtingsplan, de bouwrijptekening en het bestek, respectievelijk de woonrijptekening en het bestek door de Gemeente zijn

goedgekeurd, conform het bepaalde in artikel 3.

Het Bouwrijp maken en Woonrijp maken dient in overeenstemming te zijn met het Inrichtingsplan, Programma van Eisen en het Ontwerp Openbare ruimte.

- 7.2 Exploitant is verplicht Gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan en de daartoe aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het Plangebied.
- 7.3 Eventueel achterstallig onderhoud wordt weggewerkt en versterking aan het bestaande groen wordt door Exploitant uitgevoerd vooraf aan de oplevering van de Openbare ruimte, conform het bepaalde in het Landschapsplan.
- 7.4 Exploitant mag het Woonrijp maken van een Ontwikkelveld in maximaal twee Fasen uitvoeren, maar levert geen woningen of andere bebouwing op voordat de fysieke bereikbaarheid en de bijbehorende openbare voorzieningen, zoals riool, parkeren, waterberging (al dan niet in tijdelijke vorm) gereed zijn. De subfasering wordt vooraf aan de start van de woonrijp werkzaamheden ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente. De Gemeente zal zich niet op onredelijke gronden onthouden van schriftelijke goedkeuring van de voorgestelde subfasering, onverminderd het bepaalde in artikel 7.13.
- 7.5 Uiterlijk 6 maanden na de oplevering van de laatste bebouwing in een Fase als bedoeld in artikel 4 dient Exploitant ook de tot de betreffende Fase behorende Openbare ruimte Woonrijp te hebben gemaakt, tenzij bijzondere omstandigheden (bijv. het weer) dit belemmeren.
- 7.6 Wanneer een Fase gereed is, meldt Exploitant bij de Gemeente dat de Fase opgeleverd kan worden, waarna een technische opneming en oplevering plaats kan vinden overeenkomstig paragraaf 9 van de UAV 2012.
- 7.7 De technische opneming van een Fase vindt plaats op basis van:
 - a. het Inrichtingsplan,
 - b. Ontwerp Openbare ruimte,
 - c. het opnameverslag (conform 7.9 van dit artikel) en
 - d. het Programma van Eisen van de Gemeente. Indien er tegenstrijdigheden bestaan tussen de in dit lid genoemde stukken, dan prevaleert a. boven b., b. boven c. en c. boven d.
- 7.8 De technische opneming en oplevering van een Fase wordt gedaan door de projectleider en/of toezichthouder van de Gemeente conform "overdrachtsbestand projecten naar openbaar gebied". Zij stemmen voor het opnamemoment met de afdeling Openbaar Gebied van de Gemeente af of er nog gebreken zijn.
- 7.9 Eventuele geconstateerde gebreken bij de technische opneming worden vastgelegd in een opnamerapport. Uiteindelijke oplevering vindt plaats conform paragraaf 10 van de UAV 2012. De Gemeente zal de oplevering, bij gebreken die het functioneel gebruik van het terrein niet in de weg staan en redelijkerwijs binnen vier werkweken hersteld kunnen worden, niet opschorten.
- 7.10 Indien er bij een gebrek in het opnamerapport geen specifieke termijn is vermeld, dient het gebrek zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier werkweken na oplevering, hersteld te worden, tenzij zulks ten gevolge van leveringstijden van

benodigde materialen of producten, of ten gevolge van het plantseizoen niet mogelijk is.

- 7.11 De revisiestukken van de betreffende Fase worden ten minste twee weken vooraf aan de technische opname van de subfase (als bedoeld in 7.4) door Exploitant verstrekt aan de Gemeente.
- 7.12 De openbare wegen in het Plangebied worden, vooruitlopend op de overdracht van de Openbare ruimte (notariële levering), na oplevering aan de Gemeente openbaar in de zin van de Wegenwet. Indien vóór de oplevering aan de Gemeente de wegen reeds door verkeer gebruikt worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan bij de Exploitant, tot het moment dat de betreffende wegen (als onderdeel van de Openbare ruimte) aan de Gemeente zijn opgeleverd, met dien verstande dat de Gemeente wel zorg dient te dragen voor de benodigde verkeersbesluiten.
- 7.13 Partijen zullen de overdracht van de Openbare Ruimte, zijnde de notariële levering, plaats laten vinden binnen zes weken nadat de Gemeente schriftelijk om deze verkoop en overdracht heeft verzocht, maar uiterlijk binnen zes weken, nadat Exploitant alle in lid 9 van dit artikel bedoelde gebreken heeft verholpen. De Openbare ruimte wordt in maximaal zeven overdrachtmomenten overgedragen.
- 7.14 Exploitant verplicht de volgende onderhoudstermijnen te hanteren:
1. wegen, overige bestratingen en straatmeubilair tot één (1) jaar na oplevering aan de Gemeente te onderhouden conform paragraaf 11 en 22 UAV 2012 op basis van het in artikel 3.8 bedoelde Beheer- & onderhoudsplan;
 2. nieuw geplante bomen en overig groenvoorzieningen (gras en hagen) gedurende drie (3) groeiseizoenen na oplevering te onderhouden inclusief inboet conform paragraaf 11 en 22 UAV 2012 op basis van het in artikel 3.8 bedoelde Beheer- & onderhoudsplan.
- 7.15 Tot aan de oplevering is Exploitant het aanspreekpunt voor derden betreffende de Openbare ruimte. Na de oplevering van een Fase gaat de onderhoudstermijn in. Gedurende die periode zal de Gemeente vragen en/of klachten over (de inrichting van) de Openbare ruimte door inwoners van de betreffende Fase in behandeling nemen. Vragen en/of klachten ten aanzien van het onderhoud van grijs en groen zullen gedurende de onderhoudsperiodes zoals bedoeld in artikel 7.14 sub 1 en 2 ter afhandeling worden doorgezet naar Exploitant. De onderhoudsperiode eindigt na een door Exploitant en de Gemeente goedgekeurde eindopname. Na de eindopname worden alle vragen en/of klachten door de Gemeente behandeld.
- 7.16 Benodigde aanpassingen aan de bestaande infrastructuur (boven- & ondergronds) voor het Project, zal Exploitant in uitvoering nemen met inachtneming van artikel 7.1 en na afstemming met de Gemeente over het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden en de mogelijk te nemen maatregelen en (verkeers)besluiten. De Gemeente zal de benodigde (verkeers)besluiten nemen met inachtneming van het bepaalde in artikel 13. Exploitant dient er voor te zorgen dat de veiligheid tijdens de uitvoering van de infrastructurele aanpassingen te allen tijden gewaarborgd is.

Artikel 8: Aanbesteding

- 8.1 Exploitant is verplicht ten aanzien van het realiseren en aanleggen van de Openbare ruimte en eventueel andere aan de Gemeente in eigendom over te dragen gronden binnen het Plangebied te handelen met inachtneming van de Aanbestedingswet 2012 en het -beleid van de Gemeente.
- 8.2 Exploitant zal de Gemeente vrijwaren voor aanspraken van derden in relatie tot handelen in strijd met de in het vorige lid bedoelde Aanbestedingswet en -beleid.

Artikel 9: Zekerheden

- 9.1 Tot zekerheidstelling voor de nakoming door Exploitant van zijn verplichtingen bestaande uit het Bouw- en woonrijp maken zal Exploitant een doorlopende bankgarantie stellen van € 500.000,-. Aanvullend daarop verplicht Exploitant zich om bij aanvang van de gelijktijdige realisatie van de Fasen 3, 4 en/of 5 gedurende die Fasen de bankgarantie te verhogen tot een bedrag van € 800.000,-. Na oplevering van voorgenoemde Fasen heeft Exploitant het recht de Gemeente te verzoeken akkoord te gaan met het afbouwen van de bankgarantie tot het oorspronkelijke bedrag van € 500.000,-, waarmee de Gemeente alsdan in zal stemmen.
- 9.2 De in vorige lid bedoelde bankgarantie dient uiterlijk bij een onherroepelijk Omgevingsplan te zijn verstrekt en mag aflopend zijn in Fase 6, met dien verstande dat dit aflopen minimaal gelijke tred dient te houden met het aflopen van de kosten voor het Bouw- en woonrijp maken van Fase 6 en Exploitant voor de onderhoudstermijn het recht heeft de Gemeente te verzoeken de bankgarantie af te bouwen tot een bedrag van € 50.000,-, waarmee de Gemeente alsdan in zal stemmen.
- 9.3 Tot meerdere zekerheidstelling voor de nakoming door Exploitant van al diens verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, stelt Exploitant uiterlijk bij ondertekening van deze Overeenkomst zekerheden middels garantstelling c.q. garantstellingen door HQ Weert C.V., Horne Quartier C.V. en Horne Quartier II C.V., ieder voor zich, alsmede gezamenlijk.
- 9.4 Indien één van de in artikel 9.1, 9.2 of 9.3 genoemde zekerheden c.q. garantstellingen wordt ingetrokken of de entiteit van Exploitant wordt beëindigd, in een andere entiteit overgaat of fuseert, wordt de Gemeente daarvan onverwijld door Exploitant in kennis gesteld, waarbij Exploitant zich verplicht om onverwijld zorg te dragen voor vervangende zekerheidsstelling c.q. garantstelling.
- 9.5 In geval Exploitant haar positie aan een derde partij wil overdragen, zoals bedoeld in artikel 16 van deze overeenkomst, berust op Exploitant de resultaatsverplichting om die derde partij zekerheden c.q. garanties te laten stellen in de vorm van een bankgarantie en aanvullende concerngarantie ten behoeve van de Gemeente die minimaal vergelijkbaar zijn met de door Exploitant verstrekte zekerheden c.q. garanties zoals bedoeld in dit artikel. De eerder door Exploitant aan de Gemeente gestelde garanties, zoals bedoeld in artikel 9.1, 9.2 en 9.3, komen dan te vervallen.

Artikel 10: Financiële voorwaarden/ plankosten

- 10.1 Exploitant zal voor eigen rekening en risico het Project realiseren, zonder dat voor het Woningbouwprogramma sprake is van een bouwplicht. In dit verband heeft Exploitant de Gemeente inzicht gegeven in de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie c.q. het Project.
- 10.2 De door Exploitant aan de Gemeente te vergoeden plankosten bedragen € 650.000,-, waarvan door Exploitant reeds in twee termijnen in totaal € 250.000,- is voldaan vóór het ondertekenen van deze Overeenkomst en derhalve nog € 400.000,- te vergoeden is door Exploitant. In de te vergoeden plankosten zijn de Gemeentelijke kosten, bestaande uit onder andere de kosten voor het opstellen van deze Overeenkomst, het beoordelen van stukken ten behoeve van het Omgevingsplan, de voorbereiding van die besluiten alsmede het toezicht opgenomen. Over de plankosten is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 10.3 Betalingsregeling:
1. Derde termijn: De Gemeente zal de factuur voor de derde termijn ten bedrage van € 60.000,- niet eerder sturen dan nadat het Omgevingsplan in procedure is gebracht, welke factuur Exploitant vervolgens binnen 14 dagen dient te betalen.
 2. Vierde termijn: De Gemeente zal de factuur voor de vierde termijn ten bedrage van € 60.000,- niet eerder sturen dan nadat het Omgevingsplan onherroepelijk is, welke factuur Exploitant vervolgens binnen 14 dagen dient te betalen.
 3. Overige termijnen: De Gemeente zal de facturen voor de resterende termijnen van in totaal € 280.000,- verdeeld in vier gelijke termijnen ten bedrage van € 70.000,- niet eerder sturen per Fase dan nadat Exploitant is gestart met de realisatie van (de eerste woningen in) Fase 2, Fase 3, Fase 4 en Fase 5, welke factuur Exploitant vervolgens binnen 14 dagen dient te betalen.
- 10.4 De Gemeente zal in geen geval, aanvullend op de in de Overeenkomst vermelde kostenposten, kosten en/of bijdragen aan voorzieningen of ontwikkelingen verhalen op Exploitant, behoudens de gebruikelijk leges die de Exploitant op grond van de legesverordening zijn verschuldigd voor vergunningen en eventuele planschade/nadeelcompensatie zoals vermeld in Artikel 11, en ook geen extra kosten in rekening brengen voor de in artikel 10.2 genoemde werkzaamheden.
- 10.5 Exploitant heeft reeds bij de verwerving van het eigendom van het Plangebied (2016) een financiële bijdrage van €1.734.000,- met betrekking tot de gebiedsontwikkeling van Weert West voldaan. Daarmee heeft Exploitant reeds een financiële bijdrage gedaan als bedoeld in artikel 13.22 Omgevingswet en is een (nadere) financiële bijdrage door Exploitant niet verschuldigd.

Artikel 11: Nadeelcompensatie

- 11.1 Exploitant is verplicht aan de Gemeente de onherroepelijke toegekende tegemoetkoming(en) in (planologische) schade (nadeelcompensatie) als bedoeld in Afdeling 15.1 Omgevingswet te vergoeden, mits deze het gevolg is/zijn van een uit hoofde van deze Overeenkomst vastgesteld Omgevingsplan of verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet. Exploitant wordt schriftelijk in kennis gesteld van een aanvraag om tegemoetkoming in bovengenoemde schade. Exploitant wordt als belanghebbende betrokken bij de behandeling van zo'n aanvraag.

- 11.2 Betaling van de hiervoor bedoelde tegemoetkoming in schade geschiedt alsdan binnen één maand na dagtekening van een hierop betrekking hebbend betalingsverzoek van de Gemeente, welk verzoek de Gemeente niet eerder zal zenden dan nadat het betreffende besluit tot toekenning van schadevergoeding onherroepelijk is geworden.
- 11.3 Exploitant is zich ervan bewust dat de beoordeling van een verzoek schade uitsluitend ter beoordeling staat aan het College of – in beroep – de rechter, maar zij wel als partij aan een dergelijke procedure deel kan nemen.
- 11.4 De aansprakelijkheid van Exploitant tot vergoeding van schade blijft beperkt tot het bedrag dat/de bedragen die door het College naar aanleiding van het advies van de beoordelingscommissie casu quo de rechter onherroepelijk zijn of worden toegekend én de door de Gemeente gemaakte onderzoekskosten ten behoeve van het bepalen van de hoogte van de schade. Indien de Gemeente anderszins een schade regelt, is Exploitant tot vergoeding daarvan slechts gehouden, indien en voor zover zij daar schriftelijk mee heeft ingestemd.
- 11.5 Exploitant heeft in alle gevallen en ongeacht de stand van eventuele procedures het recht om een minnelijke regeling te treffen met de derden in kwestie.

Artikel 12: Projectorganisatie

- 12.1 In het kader van de samenwerking stellen Partijen een overlegstructuur in, bestaande uit een stuurgroep en projectgroep.
- De stuurgroep en de projectgroep kunnen niet afwijken van de bepalingen van deze Overeenkomst, de daarbij behorende bijlagen en eventuele nadere overeenkomsten.
- De stuurgroep zal bestaan uit:
- een vertegenwoordiger van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente (voorzitter);
 - de ambtelijk opdrachtgever;
 - de Gemeentelijke projectmanager;
 - een bestuurslid van Exploitant.
- 12.2 De stuurgroep heeft tot taak de uitvoering van de Overeenkomst bestuurlijk te bevorderen. De stuurgroep komt eens per half jaar of zoveel vaker als nodig bij elkaar om de door de projectgroep aangedragen punten te bespreken.
- 12.3 De projectgroep zal minimaal worden gevormd door:
- de Gemeentelijke projectmanager;
 - de projectmanager van Exploitant (voorzitter).
- Indien het door vertegenwoordigers van Partijen noodzakelijk/wenselijk wordt geacht, kan de projectgroep worden aangevuld met vertegenwoordigers van Gemeentelijke kerndisciplines (RO, Infra, Financiën etc.) en/of derden-adviseurs.
- 12.4 De projectgroep heeft tot taak de uitvoering van de Overeenkomst te bevorderen en is verantwoordelijk voor de voortgang van de ontwikkeling. De projectgroep wisselt informatie over de uitvoering van de Overeenkomst uit, signaleert en bespreekt eventuele knelpunten betreffende de uitvoering van deze Overeenkomst

en komt met oplossingsvoorstellen. De projectgroep komt eens per drie maanden of zoveel vaker als nodig bij elkaar.

- 12.5 De projectgroep bezit geen beslissingsbevoegdheden, waar zij afwijken van deze Overeenkomst.
- 12.6 Van de vergaderingen van de stuurgroep worden verslagen gemaakt door de Gemeente en van de vergaderingen van de projectgroep worden verslagen gemaakt door Exploitant, waarbij een verslag in de eerstvolgende vergadering wordt besproken en zo nodig met opmerkingen wordt vastgesteld.

Artikel 13: Publiekrechtelijke medewerking

- 13.1 Partijen stemmen onderling af op welke wijze het (TAM-IMRO) Omgevingsplan wordt ingericht, waarvoor wel/ geen vergunningen nodig zijn en welke onderzoeken nodig zijn.
- 13.2 Exploitant zal alle benodigde stukken voor het Omgevingsplan (exclusief de interne stukken binnen de Gemeente) op laten stellen en aan de Gemeente voorleggen, nadat Partijen invulling hebben gegeven aan het bepaalde in artikel 13.1. De Gemeente zal vervolgens de besluitvormingsprocedure doorlopen, met inachtneming van het bepaald in artikel 13.3 en 13.4. Exploitant zal tevens tijdig de benodigde vergunningen aanvragen.
- 13.3 De Gemeente is bereid om onder voorbehoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheid en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst medewerking aan het Project te verlenen binnen de Fasering c.q. Realisatieplanning. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de verplichting van de Gemeente en haar bestuursorganen om zich binnen het redelijke in te spannen om een Omgevingsplan in procedure te brengen, de procedure voortvarend te doorlopen en het Omgevingsplan te (laten) vaststellen door de gemeenteraad ten behoeve van de realisatie van het Project, alsmede om de benodigde omgevingsvergunning(en) en overige benodigde publiekrechtelijke toestemmingen voor een deel van het Project voortvarend te verlenen.
- 13.4 Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) het Omgevingsplan, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan.
- 13.5 De Gemeente zal zich voorts inspannen de van andere bestuursorganen voor het Project benodigde instemmingen, goedkeuringen of besluiten te verkrijgen en de voor het Project benodigde (rechts)handelingen binnen haar invloedssfeer te verrichten.

Artikel 14: Omgevingsmanagement/ participatie

- 14.1 Exploitant zal een participatieronde (informatieavond) houden en hiervan verslaglegging doen, voordat de Gemeente het Omgevingsplan in behandeling neemt.
- 14.2 Exploitant zal gedurende de ontwikkeling voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de gebiedspromotie per in artikel 4 beschreven Fase (uitgezonderd Fase 0 en Fase 1), en ervoor zorgen dat alle pijlers worden betrokken in de gebiedspromotie.
- 14.3 Exploitant stelt een BVLC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) op, waaruit blijkt welke route het bouwverkeer gaat rijden, waarbij rekening wordt gehouden met schoolgaand verkeer en het verbod voor vrachtverkeer op de Kazernelaan. Het BVLC-plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente. Na het bepalen van de bouwroute doen Partijen een opname van de staat van de openbare weg. Indien er gedurende de ontwikkeling aan de bouwroute aantoonbare schade door Exploitant is veroorzaakt, dan zal Exploitant deze schade voor haar rekening op een zo kort mogelijke termijn ten genoegen van de Gemeente herstellen, waarbij de gemeentelijke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte, meer in het bijzonder van wegen en toebehoren, gelden.

Artikel 15: Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 15.1 Partijen komen overeen dat Exploitant de verplichtingen zoals bedoeld in artikelen 5.5, en 6 als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek dan wel als kettingbeding, bij (gedeeltelijke) vervreemding van het Plangebied, althans voor zover daarop de Sociale huurwoningen of Betaalbare woningen zijn of worden gerealiseerd, aan diens rechtsopvolger zal opleggen, zodat deze van rechtswege zullen overgaan op degenen(n) die de gerealiseerde, dan wel de nog te realiseren Sociale huurwoningen danwel Betaalbare woningen onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen. De kwalitatieve verplichtingen en/ of kettingbedingen zullen worden vastgelegd in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht, die wordt ingeschreven in de openbare registers.
- 15.2 Na vaststelling van het Inrichtingsplan zullen Partijen beoordelen voor welke beeldkwalitatieve groenpartijen/ erfafscheidingen, voor zover niet gelegen in de Openbare ruimte, de instandhouding middels een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding in de koopovereenkomsten van de kopers van woningen wordt geborgd.

Artikel 16: Overdracht van rechten en plichten

- 16.1 Het is Exploitant nadrukkelijk niet toegestaan haar rechten en plichten uit hoofde van deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijk verzoek aan en schriftelijke toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk aan (een)derde(n) over te dragen. De Gemeente zal toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente is evenwel gerechtigd aan haar toestemming voor haar conveniërende voorwaarden te verbinden en zekerheden te bedingen jegens Exploitant en/of haar rechtsopvolger.

- 16.2 Indien Exploitant de Gemeente om toestemming verzoekt tot het geheel of gedeeltelijk overdragen van haar rechten en plichten uit hoofde van deze Overeenkomst aan (een) derde(n), dient Exploitant haar verzoek vergezeld te laten gaan van een tussen Exploitant en haar beoogde rechtsopvolger gesloten en ondertekende overeenkomst. Een dergelijke overeenkomst dient in ieder geval een derdenbeding te bevatten in de zin van artikel 6:253 BW inhoudende ondubbelzinnige afspraken tussen Exploitant en diens beoogde rechtsopvolger over de verdeling van de nakoming van de plichten jegens de Gemeente en de door Exploitant aan de Gemeente verstrekte of nog te verstrekken zekerheden zoals bedoeld in artikel 9, zulks ter uitsluitende beoordeling aan de Gemeente. Daarbij heeft als voorwaarde te gelden dat in alle gevallen steeds één van de partijen bij uitsluiting c.q. bij vrijwaring van de andere partij aanspreekbaar is voor de Gemeente voor de naleving van een bepaling en het niet zo kan zijn dat ten aanzien van 1 of meerdere bepalingen niemand aanspreekbaar is. In gevallen waarin naar later blijkt de hiervoor bedoelde overeenkomst niet voorziet, blijft Exploitant als bedoeld in deze Overeenkomst onverkort aanspreekbaar en verantwoordelijk, tenzij Exploitant zich hiervoor door diens rechtsopvolger heeft laten vrijwaren.

Artikel 17: Onvoorziene omstandigheden/ Essentiële afwijkingen

- 17.1 Indien de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende gewijzigde omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstellingen van deze Overeenkomst zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door middel van schriftelijke aanpassing van deze Overeenkomst. In voorkomend geval zal ook het kostenverhaal opnieuw bezien worden.
- 17.2 Onder omstandigheden als bedoeld in dit artikel kan worden verstaan wijzigingen in wet- en/of regelgeving die dwingendrechtelijke van aard zijn, gerechtelijke uitspraken, publiekrechtelijke handelingen die onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst onmogelijk maken, alsmede gewijzigde marktomstandigheden een en ander voor zover deze omstandigheden redelijkerwijs niet bekend hadden kunnen of behoren te zijn voorafgaande aan de datum van ondertekening van deze Overeenkomst.
- 17.3 Indien Exploitant in verzuim is aangaande de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst of een acute onveilige openbare situatie ontstaat is de Gemeente bevoegd om werkzaamheden in het kader van het Project voor rekening en risico van Exploitant zelf uit te voeren.
- 17.4 Indien de Gemeente enige activiteit behorende bij de Grondexploitatie zelf uitvoert, omdat Exploitant in verzuim is aangaande de nakoming van de betreffende verplichting uit deze Overeenkomst, komen de daarmee gemoeide redelijke kosten voor rekening van Exploitant. Exploitant stelt daartoe op eerste verzoek van de Gemeente de verlangde ontwerpdocumenten ter beschikking aan de Gemeente. Voorts stelt Exploitant op eerste verzoek onvoorwaardelijk haar gronden die zijn of worden bestemd tot Openbare Ruimte, aan de Gemeente ter beschikking door middel van medewerking aan verkoop en juridische en feitelijke levering van deze

gronden tegen een koopsom van € 1,- v.o.n. een en ander zoals bepaald in artikel 7.13 van deze Overeenkomst.

- 17.5 In het geval een onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden en in plaats daarvan essentiële wijzigingen van deze Overeenkomst nodig zijn die ingrijpende gevolgen voor de Gemeente kunnen hebben, kan pas een dergelijke wijziging overeengekomen worden, indien de Gemeenteraad de gelegenheid heeft gehad wensen en bedenkingen in te brengen.

Artikel 18: Boetebepaling

- 18.1 Vanaf de start van de werkzaamheden heeft Exploitant maximaal 24 maanden om de cascorestauratie als bedoeld in artikel 4.2 te voltooien. Als de cascorestauratie deze termijn overschrijdt, dan verbeurt Exploitant een direct opeisbare boete van € 50.000, aangevuld met € 2.500 per dag uitloop met een maximum van in totaal € 100.000,- (initiële boete + uitloop tezamen), tenzij de overschrijding veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedssfeer van Exploitant liggen. De overeengekomen verbeurte van de maximale boete laat onverlet dat de Gemeente in rechte kan afdwingen dat Exploitant deze verplichting tijdig nakomt onder oplegging van een aanvullende boete.

- 18.2 Vanaf de start van de restauratiewerkzaamheden van één van de Rijksmonumentale kazernesgebouwen als bedoeld in artikel 4.4 heeft Exploitant maximaal 24 maanden om de restauratie van dat gebouw te voltooien. Als de restauratie deze termijn overschrijdt, dan verbeurt Exploitant een direct opeisbare boete van € 25.000, aangevuld met € 1.000 per dag uitloop met een maximum van in totaal € 50.000,- (initiële boete + uitloop tezamen), tenzij de overschrijding veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedssfeer van Exploitant liggen. De overeengekomen verbeurte van de maximale boete laat onverlet dat de Gemeente in rechte kan afdwingen dat Exploitant deze verplichting nakomt onder oplegging van een aanvullende boete.

- 18.3 Bij het niet of niet behoorlijk nakomen van de verplichtingen genoemd in artikel 4.4 betreffende het restaureren van de gebouwen, constateren Partijen dat dit het herstellen van de dakgoten betreft waar Exploitant bij een aantal gebouwen reeds mee gestart is. Voor zover Exploitant nog niet gestart is met het herstellen van de dakgoten van de overige gebouwen op 1 januari 2027, of niet alle dakgoten uiterlijk heeft hersteld op 1 januari 2029 verbeurt Exploitant per gebouw waarmee zij in overtreding zijn ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van € 25.000, aangevuld met € 1.000 per dag uitloop met een maximum van in totaal € 50.000,- (initiële boete + uitloop tezamen), tenzij dit veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedssfeer van Exploitant liggen. Het verbeuren van een eventuele boete ontslaat Exploitant niet van het nakomen van diens verplichting aangaande de restauratie van de dakgoten.

- 18.4 Bij niet of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen van (1) het realiseren van 67% betaalbare woningen (met inbegrip van 30% Sociale huurwoningen), onverminderd het bepaalde in de definitie Woningbouwprogramma hieromtrent, danwel (2) de bepalingen in artikel 6, ondanks een ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van 15 werkdagen, verbeurt Exploitant ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding, berekend per woning, een boete van €

50.000,- per overtreding onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te eisen van de hiervoor bedoelde bedingen en verplichtingen.

- 18.5 Indien Exploitant in strijd handelt met artikel 9 verbeurt Exploitant van rechtswege een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van € 1.000,- per dag vanaf de dag dat de Gemeente Exploitant hier schriftelijk op wijst, totdat de bankgarantie alsnog is gesteld.
- 18.6 Alle boetepalingen in dit artikel worden vanaf 1 juli 2025 jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI, 2015 = 100).

Artikel 19: eerste recht van koop van complex De Lichtenberg

- 19.1 Exploitant verplicht zich bij een voorgenomen verkoop van het complex De Lichtenberg dit eerst aan te bieden aan de Gemeente, voor een symbolisch bedrag. De Gemeente heeft een periode van vier maanden om het aanbod te aanvaarden of te weigeren. Indien de Gemeente het aanbod afwijst, is de Exploitant vrij om het onroerend goed aan een derde partij te verkopen.
- 19.2 Na afronding van de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst aangaande De Lichtenberg (te weten de cascorestauratie van het Openluchttheater, het vinden van een nieuwe invulling en exploitant voor het Openluchttheater, de aanleg van park De Lichtenberg inclusief daarbij behorende routes en parkeerplaats(en)) treden Exploitant en de Gemeente in overleg over een eventuele rol van de Gemeente in het eigendom van het complex De Lichtenberg.

Artikel 20: Duur en beëindiging Overeenkomst

- 20.1 Deze Overeenkomst gaat in na ondertekening door beide Partijen. Deze Overeenkomst loopt totdat het Project is gerealiseerd en Exploitant aan alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen heeft voldaan.
- 20.2 De Gemeente heeft het recht van tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst indien Exploitant surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Exploitant is in die situatie gehouden alle door de Gemeente geleden en nog te lijden schade te vergoeden.
- 20.3 Tenzij elders in deze Overeenkomst anders blijkt, hebben Partijen in geval van tussentijdse beëindiging over en weer geen recht op terugbetaling van reeds betaalde gelden en/of vergoedingen onder welke naam ook.
- 20.4 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege nadat het Project gerealiseerd is, onverminderd het bepaalde in artikel 11.

Artikel 21: Publicatie

- 21.1 Binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst zal het college van burgemeester en wethouders, om te voldoen aan het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet, in het Gemeenteblad kennis geven van het feit dat deze overeenkomst is gesloten en de in Bijlage 12 opgenomen tekst ter inzage leggen.
- 21.2 In het geval in een procedure wordt aangevoerd dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet, dan wel op grond van de Woo wordt verzocht om meer gegevens over de overeenkomst of de overeenkomst zelf, plegen Partijen overleg, alvorens door een bestuursorgaan van de Gemeente meer gegevens over de overeenkomst en/of de overeenkomst zelf wordt verstrekt. De uitkomsten van het overleg zullen de bestuursorganen overnemen bij hun beslissing in de betreffende procedure/op het voorliggende verzoek, tenzij zich dit niet verhoudt tot de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van het betreffende bestuursorgaan.

Artikel 22: Slotbepaling Rechtskeuze, geschillenregeling

- 22.1 De considerans is een onverbrekelijk onderdeel van deze overeenkomst.
- 22.2 Partijen streven naar fiscale optimalisatie van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken. Partijen zullen over en weer medewerking verlenen aan wijziging van de gemaakte afspraken ten behoeve van fiscale optimalisatie voor zover dat niet tot enig nadeel leidt, of dat nadeel door de andere Partij wordt gecompenseerd.
- 22.2 In geval van strijd tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en de Bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.
- 22.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen omtrent deze overeenkomst worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg (locatie Roermond).

Artikel 23: Bijlagen

- 23.1 De volgende Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst, of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

Bijlage 1: Gebiedsvisie Horne Kwartier

Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 3: Plangebied

Bijlage 4: Woningbouwprogramma

Bijlage 5: Fasering c.q. Realisatieplanning

Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 7: Restauratievisie

Bijlage 8: Inrichtingsplan

Bijlage 9: Indicatieve demarcatie Openbare ruimte/ Privaat

Bijlage 10: Beheer- en Onderhoudsplan

Bijlage 11: Programma van Eisen

Bijlage 12: Publicatie tekst

Weert, d.d. _____

Weert, d.d. 25 juni 2025

Namens Gemeente Weert,

Namens Stichting HQ Weert,

De heer T.J.J. van Gemert
wethouder

bestuurder

bestuurder

bestuurder

bestuurder