

**INTENTIEOVEREENKOMST
ONTWIKKELING GEULENHOF – WILHELMINASTRAAT 9A, 20 EN 22 STRAMPROY**

Intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en Geulenhof Stramproy B.V. inzake de (her)ontwikkeling van project Geulenhof aan de [REDACTED] te [REDACTED] hierna het "project".

De ondergetekenden:

1. de gemeente Weert, een publiekrechtelijk rechtspersoon, kantoorhoudende te Wilhelminasingel 101, 6001 GS Weert, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50320408, te dezen, op grond van artikel 171, eerste lid, Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mr. R.J.H. Vlecken, verder te noemen: "de gemeente" of "het college"

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Geulenhof Stramproy B.V.**, kantoorhoudende te [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister onder nummer 97605182, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Veertien Watermannen Holding B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder [REDACTED], [REDACTED], hierna te noemen: "initiatiefnemer".
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Geulenhof Nieuwbouw B.V.**, kantoorhoudende te [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ingeschreven in het handelsregister onder nummer 97607703, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Geulenhof Stramproy B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Veertien Watermannen Holding B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder [REDACTED], [REDACTED], hierna te noemen: "grondeigenaar".

hierna gezamenlijk te noemen: "partijen" of "de partijen";

in aanmerking nemende dat:

- a. Veertien Watermannen Holding B.V. op 28 mei 2025 een principeverzoek heeft ingediend dat voorziet in de realisatie van een woonzorghof op de locatie Wilhelminastraat 9A, 20 en 22 in Stramproy;
- b. het college op 24 juni 2025 per brief heeft aangegeven - onder voorwaarden - in principe bereid te zijn om in te stemmen met de invulling van het woonzorghof met 30 appartementen op deze locatie waarvan ten minste 80% in het betaalbare segment wordt aangepast;
- c. initiatiefnemer en grondeigenaar op 15 juli 2025 middels een tweetal vennootschappen eigenaar zijn geworden van de projectlocatie en het eigendom als volgt hebben verdeeld:
initiatiefnemer:
 - perceel kadastraal bekend gem. Stramproy, sectie D, nummer 3540, 15 a en 90 ca.
 - perceel kadastraal bekend gem. Stramproy, sectie D, nummer 5348, 9 a en 28 ca.
 - perceel kadastraal bekend gem. Stramproy, sectie D, nummer 5495, 55 ca.grondeigenaar:
 - perceel kadastraal bekend, gem. Stramproy, sectie A, nummer 2031, 22 a en 25 ca.
- d. initiatiefnemer de ontwikkeling verder ter hand wil nemen, waar nodig met instemming van c.q. namens grondeigenaar, waarbij partijen de uitgangspunten uit voornoemde brief van de gemeente onderschrijven en als uitgangspunt zullen hanteren voor de verdere planvorming van het project;
- e. partijen de wens hebben uitgesproken om de planvorming voor het project voortvarend op te pakken;

- f. wijziging van het Omgevingsplan via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) wordt geregeld, waarvoor de uitgebreide procedure van toepassing is verklaard en waarbij de gemeenteraad een bindend adviesrecht heeft.
- g. partijen in dat verband de uitgangspunten voor het vervolg schriftelijk wensen vast te leggen door middel van onderhavige intentieovereenkomst;
- h. de initiatiefnemer bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst;
- i. in deze conceptovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden binnen de gemeente;
- j. het de gemeente eveneens bekend is dat er vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst waarover nog besluitvorming binnen initiatiefnemer moet plaatsvinden;
- k. de conceptovereenkomst na ondertekening door initiatiefnemer voor besluitvorming aan het college wordt voorgelegd;
- l. na een positief besluit van het college de Overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan initiatiefnemer wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten Overeenkomst;
- m. het initiatiefnemer bekend is dat er bij het ontbreken van een positief besluit van het college geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen Overeenkomst tot stand is gekomen; 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 als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Doel van deze intentieovereenkomst

- 1. Het doel van deze intentieovereenkomst is het bekrachtigen van het voornemen van partijen om de planvorming verder te concretiseren en overeenstemming te bereiken over de benodigde uitgangspunten. De gemeente is bereid om initiatiefnemer daarin - binnen de kaders van haar bevoegdheden - te faciliteren.
- 2. Wanneer partijen op basis van de uit te werken en vast te stellen documenten bepalen dat sprake is van overeenstemming over het stedenbouwkundig plan, het (woningbouw)programma, de inrichting van de openbare ruimte, de (concept) aanvraag Bopa, het kostenverhaal, de taken en verantwoordelijkheden van partijen en alle benodigde afspraken daaromheen, worden deze afspraken in een nog tussen partijen te sluiten anterieure overeenkomst vastgelegd.
- 3. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat voor de realisatie van het project het vigerende Omgevingsplan gewijzigd dient te worden, waarbij de gemeenteraad een bindend adviesrecht heeft. De gemeenteraad is bij haar beoordeling en advies op geen enkele wijze gebonden aan hetgeen partijen in deze overeenkomst met elkaar zijn overeengekomen.
- 4. De gemeente is op basis van de Omgevingswet verplicht kosten te verhalen op initiatiefnemers. Om tot een anterieure overeenkomst te kunnen komen gaat de gemeente voornoemde kosten maken. Deze kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. In deze intentieovereenkomst wordt vastgelegd hoe en wanneer deze plankosten aan de gemeente worden voldaan.

Artikel 2 Plan en programma

- 1. Vertrekpunt voor de verdere planvorming is het Principeverzoek transformatie / uitbreiding gemeentelijk monument Wilhelminastraat 20-22 Stramproy d.d. 28 mei 2025, opgesteld door [REDACTED] (bijlage 1).

2. In de definitieve planvorming dient rekening gehouden te worden met de randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn benoemd in de brief van de gemeente Weert d.d. 24 juni 2025 met kenmerk 2815739 / 2954995. (bijlage 2)
3. Initiatiefnemer c.q. diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht de huur en koopwoningen in de sector betaalbaar en middelduur aan te houden en de woningen ook uitsluitend te zullen en laten gebruiken als betaalbare koopwoning of gereguleerde middenhuur woning. Er geldt derhalve een nadrukkelijke instandhoudingstermijn met een verbod op het wijzigen van deze categorieën. Dit verbod, behorende bij de instandhoudingstermijn, bedraagt voor de huurwoningen in de sector middenhuur tenminste 15 jaar na eerste oplevering;

Voor de betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht (5 jaar) en een anti-speculatiebeding (10 jaar), beiden na eerste oplevering.
4. In de anterieure overeenkomst zullen deze voorwaarden (waaronder een aantal gebruikelijke vrijstellingen bij het anti-speculatiebeding) nader worden uitgewerkt.

Artikel 3 Procedure

1. De omgevingsvergunningaanvraag voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) zal door middel van een uitgebreide procedure (26 weken) worden behandeld.
2. Op grond van artikel 16.15a onder b van de Omgevingswet juncto het gemeentelijk beleid voor bindend adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, vastgesteld op 18 december 2024, is voor deze ontwikkeling bindend adviesrecht voor de gemeenteraad van toepassing.

Artikel 4 Op te stellen c.q. aan te leveren documenten

1. Door en voor rekening van initiatiefnemer – en waar nodig met medewerking van de gemeente – worden in het kader van deze intentieovereenkomst de volgende documenten ter goedkeuring aan de gemeente aangeboden:
 - ontvankelijke concept aanvraag Bopa inclusief alle bijbehorende onderzoeken ten behoeve van het vooroverleg;
 - (landschappelijk) inpassingplan c.q. inrichtingsplan;
 - Uitgewerkt stedenbouwkundig plan;
 - summier BKP;
 - bouwplan.
2. De gemeente dient uiterlijk op 1 december 2025 over de in het vorige lid genoemde documenten te beschikken. Deze documenten dienen te voldoen aan hetgeen in deze intentieovereenkomst is gesteld.
3. De gemeente draagt – in overleg met de initiatiefnemer - zorg voor het plan voor de aanpassing van de relevante onderdelen in de aangrenzende openbare ruimte.

Artikel 5 Besluitvorming en tijdplanning

1. Uiterlijk 1 mei 2026 dient ter zake de realisatie van het project door initiatiefnemer een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 1, tweede lid, van deze intentieovereenkomst, te zijn ondertekend welke ter besluitvorming aan het college is aangeboden, waarin de uitgangspunten voor het project zijn vastgelegd en het

kostenverhaal geborgd is, inclusief een prestatieverplichting zijdens initiatiefnemer ten aanzien van de realisatie.

2. Uiterlijk 1 mei 2026 dient de officiële aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (uitgebreide procedure) door de gemeente via het omgevingsloket te zijn ontvangen. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het indienen van de aanvraag voorzien van een ruimtelijke motivering, de gemeente heeft daarin een faciliterende rol, en draagt zorg voor de besluitvorming en publicatie.
3. Initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente om direct na het voorhanden hebben van een onherroepelijke omgevingsvergunning, met inachtneming van een redelijke voorbereidingstermijn, van start te gaan met de realisatie van het project, waarbij de transformatie van het monument wordt uitgevoerd 1) voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw danwel 2) gelijktijdig met de nieuwbouw. In de anterieure overeenkomst danwel de omgevingsvergunning zullen de afspraken danwel voorschriften hieromtrent nader worden uitgewerkt.

Artikel 6 Financiële gevolgen

1. De door initiatiefnemer aan de gemeente te vergoeden plankosten (enkel voor gemeentelijke plan- en apparaatskosten), zoals die in de anterieure overeenkomst zullen worden vastgelegd, bedragen op basis van het principeverzoek € 91.000,-.
2. De ambtelijke kosten voor de werkzaamheden tot en met het ondertekeningsgereed maken van de anterieure overeenkomst bedragen € 50.000,-. Deze kosten verhaalt de gemeente bij wijze van voorschot op de definitieve plankosten. De reeds door de gemeente gemaakte plankosten worden geacht onderdeel uit te maken van dit bedrag en worden niet separaat in rekening gebracht. Deze kosten zijn vrijgesteld van omzetbelasting.
3. Initiatiefnemer zal binnen 14 dagen na ontvangst van een daartoe van de gemeente toegezonden factuur voornoemd voorschot ter hoogte van €50.000,- aan de gemeente hebben vergoed. Dit voorschot zal worden verrekend met de definitieve plankosten die wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
4. Indien zich onverhoopt de situatie aandient, zoals genoemd in artikel 8 van deze intentieovereenkomst, is de gemeente gerechtigd alle door haar gemaakte kosten, met aftrek van de reeds door initiatiefnemer aan de gemeente vergoede kosten, bij initiatiefnemer in rekening te brengen. Initiatiefnemer is alsdan gehouden die kosten, zonder enig recht op verrekening of voorbehoud, binnen een maand na ontvangst van de daartoe opgestelde factuur aan de gemeente te vergoeden.
5. Voordat het college van B&W van de gemeente beslist over de Bopa-aanvraag dient de anterieure overeenkomst te zijn gesloten. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over het verplichte kostenverhaal, de financiële bijdragen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving, nadeelcompensatie en de inrichting van het openbare gebied en alle (garantie)bedragen die daarmee samenhangen. Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst dient initiatiefnemer onvoorwaardelijke bankgaranties te stellen (ten behoeve van de nadeelcompensatie en de aanpassingen aan de openbare ruimte).
6. Aan de in lid 5 genoemde onderdelen kunnen nu nog geen concrete bedragen worden gekoppeld, omdat deze afhankelijk zijn van het uiteindelijke plan en de werkzaamheden die moeten worden verricht. In algemeenheid geldt dat:
 - a. de gemeentelijke plan- en apparaatskosten, die onderdeel zijn van het verplichte kostenverhaal, door de gemeente worden bepaald op basis van de uitgangspunten uit de Omgevingsregeling en het bijbehorende rekenmodel (plankostenscan), naar inzicht van de gemeente te verlagen op basis van haar faciliterende rol.

- b. de hoogte van de bankgarantie voor de inrichting c.q. aanpassen van het openbaar gebied (bouw- en woonrijpmaken) door de gemeente wordt bepaald aan de hand van het definitieve inrichtingsplan. De bankgarantie dient de gemeente in staat te stellen de werkzaamheden zelf uit te laten voeren en kan een afbouwend karakter krijgen.
- c. als er voor de realisatie van het project verdere kosten door de gemeente moeten worden gemaakt voor bijvoorbeeld het verrichten van onderzoeken, aanpassingen aan het openbare gebied of het opwaarderen van bestaande voorzieningen dan worden die kosten aan de initiatiefnemer doorbelast. Indien van toepassing zullen deze kosten dan in de anterieure overeenkomst nader worden gespecificeerd.

Artikel 7 Kostenverhaal

1. De financiële gevolgen zoals opgenomen in artikel 6 van deze intentieovereenkomst gaan uit van het kostenverhaal, zoals dat ook wettelijk is voorgeschreven. Mogelijk is in dit geval sprake van een niet-rendabele ontwikkeling.
2. Indien initiatiefnemer op basis van het definitieve plan en de bijbehorende (financiële) uitgangspunten van mening is dat er sprake is van een niet-rendabele ontwikkeling en op basis daarvan besluit niet tot een definitieve aanvraag van de [REDACTED] en het sluiten van de anterieure overeenkomst over te gaan, zal de gemeente onderzoeken of een bijdrage aan het initiatief kan worden geleverd en of het college danwel de raad daartoe wenst te besluiten. Hierbij gelden de betreffende voorwaarden uit de Nota Grondbeleid (ook opgenomen in de brief van de gemeente d.d. 24-06-2025), de Omgevingswet en de regels met betrekking tot ongeoorloofde staatssteun.
3. Initiatiefnemer zal de financiële haalbaarheid voor in het lid 2 genoemde onderzoek onderbouwen en op verzoek van de gemeente (danwel de hiervoor door de gemeente in te schakelen adviseur(s)) alle documenten overleggen die benodigd zijn om dit te kunnen toetsen.
4. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het resultaat van het in lid 2 genoemde onderzoek zal nooit kunnen leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de gemeente. De gemeente kan daarvoor dan ook niet door initiatiefnemer aansprakelijk worden gesteld.

Artikel 8 Ontbinding van de intentieovereenkomst

1. De gemeente is gerechtigd deze intentieovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in geval initiatiefnemer in staat van faillissement raakt, surseance van betaling aanvraagt, besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen verliest.
2. De gemeente is eveneens gerechtigd deze intentieovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in geval initiatiefnemer blijk geeft niet te kunnen of willen voldoen aan de in deze intentieovereenkomst gestelde en tussen partijen overeengekomen bepalingen.
3. Partijen zijn gerechtigd deze intentieovereenkomst te ontbinden indien op 1 juli 2026 geen door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst ter besluitvorming aan het college is aangeboden, tenzij partijen een verlenging van deze fatale termijn zijn overeengekomen.

Artikel 9 Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst en alles wat daarmee onlosmakelijk is verbonden is Nederlands recht van toepassing.
2. De rechten en plichten van initiatiefnemer in welke vorm dan ook zijn niet overdraagbaar aan derden zonder dat de instemming van de gemeente is verkregen. De gemeente kan aan een dergelijke overdracht voorwaarden verbinden. Aan de goedkeuring zullen in elk geval als voorwaarden worden gesteld dat alle verplichtingen van de overdragende partij overgaan op de partij die overgedragen krijgt en dat geen vertragingen optreden.
3. Initiatiefnemer is verplicht de gemeente schriftelijk en vooraf op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur en de aandeelhoudersstructuur, voor zover deze relevant zijn voor deze overeenkomst en eventuele opvolgende overeenkomsten (change of control).
4. Indien tussen partijen in verband met deze intentieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten een geschil mocht ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen partijen ernaar streven dit in goed overleg op te lossen. Indien door partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, zal het geschil aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond.

Bijlagen:

1. Principeverzoek transformatie / uitbreiding gemeentelijk monument Wilhelminastraat 20-22 [redacted] d.d. 28 mei 2025, opgesteld door [redacted]
2. Antwoordbrief op principeverzoek gemeente Weert d.d. 24 juni 2025 met kenmerk 2815739 / 2954995

Datum: 27-09-2025

Datum:

Namens initiatiefnemer

Namens Gemeente Weert

Geulenhof Stramproy BV

Valid Signed door [redacted]
op 27-09-2025

[redacted]

mr. R.J.H. Vlecken, burgemeester

Namens grondeigenaar

Geulenhof Nieuwbouw BV

Valid Signed door [redacted]
op 27-09-2025

[redacted]

27-09-2025