GEMEENTE WEERT

Samenwerkingsovereenkomst Beekpoort - Noord

De ondergetekenden:

Gemeente Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Wendy van Eijk, Wethouder, verder te noemen **"de gemeente"**;

en

Bouwbedrijven Jongen B.V., kantoorhoudende te Landgraaf aan de Hompertsweg 34 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door R.W.P.A. (Ruud) Quaedackers en J.A.F.M. (Jacques) Corten, verder te noemen **"de exploitant"** of **"exploitant";**

de gemeente en Bouwbedrijven Jongen B.V. gezamenlijk ook te noemen **"de partijen"**;

in aanmerking nemende dat:

- De gemeente een stedenbouwkundig plan heeft laten opstellen voor het plangebied;
- Deze overeenkomst onder meer gezien moet worden als een overeenkomst in het kader van de Wet Ruimtelijke ordening waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal;
- Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen teneinde te komen tot ontwikkeling van Beekpoort-Noord;
- 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 deze passage en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren;

Grondverkoop en programma

- Alle gronden in het gebied Beekpoort - Noord gemeentelijk eigendom zijn, behoudens de Suffolkweg die in bezit van de Staat is en de drie woningen met ondergrond die privaat bezit zijn (zie **bijlage 2**) en als zodanig een woonbestemming hebben, hierna te noemen: **"Beekpoort-Noord"**;
- De gemeente voornemens is de deelgebieden Grondgebonden woningen Beekpoort en Appartementen Beekpoort in exploitatie te brengen. Er mogen binnen het totale exploitatiegebied Beekpoort Noord maximaal 70 woningen worden opgericht, e.e.a. conform bestemmingsplan Woongebieden 2019, vastgesteld op 21 januari 2020;
- De exploitant de deelgebieden Grondgebonden woningen Beekpoort en Appartementen Beekpoort van de gemeente wil kopen;

Scope overeenkomst

- Het project Beekpoort-Noord omvat de realisatie van het woningbouwprogramma binnen deelgebieden **Grondgebonden woningen Beekpoort** en **Appartementen Beekpoort** op de door de gemeente daartoe uit te geven gronden en het bouw- en woonrijp maken de gronden binnen de 3 deelgebieden **Grondgebonden woningen Beekpoort, Appartementen Beekpoort** én **Hofje Beekpoort**. Zowel de ontwikkeling en realisatie van het woningbouwprogramma als de terreinrichting en aanleg van de openbare ruimten

plaatsvinden voor rekening en risico van de exploitant. De exploitant draagt de openbare ruimte na oplevering van de werkzaamheden over aan de gemeente;

Aanbestedingsplicht

- De gemeente ter zake de realisatie van het woningbouwprogramma geen realisatieverplichting oplegt aan de exploitant;
- Partijen deze overeenkomst voor wat betreft de realisatie van het woningbouwprogramma daarom niet zien als een overheidsopdracht voor werken;
- Partijen ermee bekend zijn dat de (her)inrichting en aanleg van de openbare ruimte inclusief het bouwrijp maken van de betreffende gronden voor de Gemeente wel aan te merken zijn als een overheidsopdracht voor werken;
- De (her)inrichting en aanleg van de openbare ruimte op grond van de Aanbestedingswet 2012 buiten het toepassingsgebied valt van het Europese aanbestedingsrecht, omdat de geraamde waarde onder de Europese drempelwaarde voor opdrachten voor werken van 5.350.000 euro ligt. Het bouwrijp maken van de toekomstige openbare ruimte en de (her)inrichting en aanleg van die openbare ruimte c.q. de desbetreffende werkzaamheden zijn organisatorisch verbonden met het bouwrijp maken van de door de gemeente aan de exploitant uit te geven gronden, welke door en voor rekening van de exploitant bouwrijp worden gemaakt, waarbij de gemeente bijdraagt in deze kosten;

Verder in aanmerking nemend dat:

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de 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;
- Het is de gemeente eveneens bekend dat er vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst waarover nog bestuurlijke besluitvorming binnen Bouwbedrijven Jongen B.V. en de raad van bestuur van VolkerWessels moet plaatsvinden;
- de conceptovereenkomst na ondertekening door de exploitant voor besluitvorming 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;
- zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden na de datum van ondertekening door de exploitant de overeenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het exploitant bekend is dat er bij het ontbreken van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders 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;

GRONDVERKOOP

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING

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

A. Deelgebied: Grondgebonden woningen Beekpoort

Het perceel grond gelegen aan de Suffolkweg te Weert, onbebouwd, bestaande uit:

a. een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert sectie N nummer 6240, groot 3.662m²;

met een totale grootte van ongeveer 3.662 m², of ter zodanige grootte als na kadastrale inmeting zal blijken. Zoals weergegeven op de bijgevoegde tekening in **bijlage 3**, hierna ook te noemen "het verkochte Grondgebonden woningen Beekpoort" en onder de specifieke voorwaarden en bedingen zoals in de artikelen van de onderhavige overeenkomst nader zijn bepaald;

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

[redacted]

B. Deelgebied: Appartementen Beekpoort

Het perceel grond gelegen aan de Suffolkweg te Weert, onbebouwd, bestaande uit:

a. een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert sectie N nummer 6240, groot 878 m²;

b. het perceel, kadastraal bekend gemeente Weert sectie N nummer 4377, groot 256m²;

met een totale grootte van ongeveer 1.134 m², of ter zodanige grootte als na kadastrale inmeting zal blijken. Zoals weergegeven op de bijgevoegde tekening in **bijlage 4**, hierna ook te noemen "het verkochte Appartementen Beekpoort" en onder de specifieke voorwaarden en bedingen zoals in de artikelen van de onderhavige overeenkomst nader zijn bepaald;

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

[redacted]

De koopprijs 1 (Grondgebonden woningen Beekpoort) en koopprijs 2 (Appartementen Beekpoort) zijn tot stand gekomen conform het bepaalde daaromtrent in de Grondprijsbrief 2020 van de Gemeente Weert alsmede (paragraaf 4.2.3.2 van) de Mededeling betreffende het begrip staatsteun van de Europese commissie (Pb EU 2016, C 262), inhoudende een externe door een onafhankelijke en erkende

deskundige uitgevoerde taxatie op grond van verschillende waarderingsmethodieken (waaronder bijvoorbeeld de residuele grondwaarde);

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Definities

a. **Plangebied:** het gebied zoals weergegeven op **bijlage 1: Beekpoort – Noord**
b. **Het plan:** het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan volgens **bijlage 6,** omschrijven de vereiste minimale beeldkwaliteit ten aanzien van vormgeving en architectuur van de woning en buitenruimte is vastgelegd.
c. **Exploitatiegebied:** de aan exploitant te verkopen gronden, zoals bedoeld in artikel 2.1.
d. **Verkoper:** Gemeente Weert of de exploitant, de eigenaar van de gronden die deze overdraagt en levert aan de Koper.
e. **Koper:** Gemeente Weert of de exploitant, de partij die gronden overgedragen en geleverd krijgt van de Verkoper.
f. **Het college:** het college van Burgemeester en Wethouders.
g. **Grond:** de over te dragen percelen die het object vormen van de verkoop.
h. **Notariële akte**: de voor de overdracht vereiste akte van levering.
i. **Overdracht**: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.
j. **Koopovereenkomst**: de overeenkomst tot verkoop waarop voorwaarden en bedingen van toepassing zijn en waarbij verkoper zich verbindt een onroerende zaak te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
k. **Ingebruikneming**: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen zet. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
l. **Onherroepelijke omgevingsvergunning:** een door het college verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen meer aangewend kunnen worden.
m. **Woning:** een (deel van een) gebouw dat als zelfstandige woonruimte dient voor de huisvesting van één huishouden.
n. **Bouwrijp**: Dit betekent dat het terrein in zodanige toestand wordt gebracht dat erop gebouwd kan worden. Onder bouwrijpe staat wordt in ieder geval verstaan:
   - afhankelijk van de keuze van het door of namens de gemeente aan te leggen rioleringsstelsel: aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van vuil water en drainage en eventueel een calamiteitenoverstort voor hemelwater waarvan de aansluitkosten voor rekening komen van exploitant;
   - bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van exploitant behoort te komen;
   - afwerking van de grond. De afwerking is gericht op de toekomstige woonrijpe situatie. Bij de afwerking wordt rekening gehouden met de toekomstige peil van de weg minus de gemiddeld uitkomende grond van de bouwput;
   - Aanwezigheid van nutsvoorzieningen in het openbaargebied waarop de woningen kunnen worden aangesloten;
o. **Fiscaal bouwrijp**: de staat van het verkochte en/of bouwkavels als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
p. **Woonrijp**: Alle werkzaamheden overeenkomstig het definitief inrichtingsplan van het openbare gebied met bijbehorend nog op te stellen bestek.
q. **Peil van de woningen**: de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer of entrée in geval van het appartementengebouw.

HOOFDSTUK 1: ALGEMEEN

Artikel 2: Omschrijving exploitatiegebied

2.1 Het plangebied **Beekpoort – Noord** omvat de in **bijlage 1** bij deze overeenkomst aangegeven en begrensde deelgebieden. Het plangebied bestaat uit 4 deelgebieden, waarvan 2 deelgebieden nu in exploitatie worden gebracht:

1. Grondgebonden woningen Beekpoort;
2. Appartementen Beekpoort;
3. Hofje Beekpoort;
4. Oude Suffolkweg;

hierna te noemen: het exploitatiegebied.

2.2 Het plangebied voorziet in de realisering van het woningbouwprogramma van maximaal 70 woningen en de bijbehorende voorzieningen (waterberging, parkeren, openbaar gebied) die nodig zijn om te komen tot een uitvoerbaar plan.

Artikel 3: Doel van de overeenkomst

3.1 Doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen, teneinde te komen tot verkoop van gronden en ontwikkeling van het onder artikel 2 omschreven plangebied.

Artikel 4: Planrealisatie

4.1 De grond- en bouwexploitatie van het in artikel 2 genoemde exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van de exploitant overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.

Artikel 5: Bouwprogramma

5.1 De grond- en bouwexploitatie van het plangebied, met uitzondering van de Oude Suffolkweg, zoals bedoeld in artikel 2.1, onder 4, geschiedt door en voor rekening en risico van de exploitant, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst. Daarbij zal het totale aantal woningen binnen de deelgebieden Grondgebonden woningen Beekpoort en Appartementen Beekpoort tezamen niet meer dan de planologische ruimte van 59 woningen bedragen, e.e.a. conform Bestemmingsplan Woongebieden 2019 vastgesteld op d.d. 21 januari 2020.

5.2 Het woningbouwprogramma behelst de bouw van 45 woningen conform stedenbouwkundig plan, verdeeld in:

<u>Deelgebied Grondgebonden woningen Beekpoort</u>

- 5 grondgebonden vrijstaande koopwoningen;
- 5 levensloopbestendige grondgebonden geschakelde koopwoningen;
- 7 grondgebonden geschakelde kadewoningen (koop);

<u>Deelgebied Appartementen Beekpoort</u>

- 17 koopappartementen;

<u>Deelgebied Hofjes Beekpoort</u>

- 11 grondgebonden sociale huurwoningen (geen onderdeel van deze overeenkomst)

een en ander zoals weergegeven op **bijlage 1.**

5.3 De gemeente zal in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning toetsen of deze plannen stroken met de planologische mogelijkheden en of zij voldoen aan de eisen en voorwaarden die de gemeente ter uitvoering van haar publiekrechtelijke taken stelt.

5.4 De exploitant heeft de gemeente medegedeeld woningen zo veel als mogelijk te bouwen die voldoen aan de basiseisen van het Handboek Woonkeur 2015.

5.5 Indien partijen tot de gezamenlijke conclusie komen dat bovenstaand woningbouwprogramma, als gevolg van aantoonbare afzetproblemen in de markt, niet gerealiseerd kan worden, dan zal in onderling overleg getracht worden tot een haalbare aanpassing te komen welke ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders (of indien noodzakelijk de gemeenteraad) wordt voorgelegd.

HOOFDSTUK 2: GRONDOVERDRACHT

Uitgeefbare gronden Grondgebonden woningen Beekpoort en Appartementen Beekpoort

Artikel 6: Staat van aflevering

6.1 De gemeente is verplicht aan de exploitant het "Verkochte Grondgebonden woningen Beekpoort" en "Verkochte Appartementen Beekpoort" te leveren:

a. in feitelijke staat doch fiscaal bouwrijp;
b. vrij van beperkingen t.a.v. niet gesprongen explosieven, archeologie en kabels & leidingen;
c. vrij is van huur of ander gebruiksrecht behoudens rechten van nutsbedrijven;
d. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
e. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten, behoudens erfdienstbaarheid en - indien die zouden bestaan andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.

6.2 Het "Verkochte Grondgebonden woningen Beekpoort" en "Verkochte Appartementen Beekpoort" wordt aanvaard in huidige staat, toestand en hoogteligging, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht behoudens rechten van nutsbedrijven, ten tijde van het verlijden van de notariële akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de exploitant ten goede en draagt hij het risico van het "Verkochte Grondgebonden woningen Beekpoort" en "Verkochte Appartementen Beekpoort".

6.3 Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering (aflevering) wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het verkochte.

6.4 De gemeente zal de desbetreffende nutsbedrijven op grond van de OGN op de hoogte stellen van (het voornemen tot) verkoop.

6.5 Het is exploitant niet toegestaan (delen van) het "Verkochte Grondgebonden woningen Beekpoort" en "Verkochte Appartementen Beekpoort" te verkopen aan

partijen anders dan eindgebruikers. In geval exploitant wenst te verkopen, anders dan aan eindgebruikers dan is exploitant verplicht de grond aan de gemeente te koop aan te bieden tegen het bedrag waarvoor exploitant deze gronden eerder van de gemeente heeft gekocht, prijspeil 1 januari 2021 jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI, 2015 =100).

Artikel 7: Overmaat en ondermaat

7.1 Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door verkoper is aangegeven, geeft voor beide partijen aanleiding tot verrekening indien de werkelijke grootte twee procent of meer afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de betaalde grondprijs per vierkante meter.

Artikel 8: Overdracht en aanvaarding

8.1 De notariële akte wordt zo spoedig mogelijk opgemaakt nadat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en exploitant 70% van het aantal door hem te bouwen woningen binnen het betreffend deelgebied heeft verkocht.

8.2 De akte wordt verleden voor MHK Notarissen te Weert.

8.3 Indien exploitant of de gemeente mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt hij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete ter grootte van € 5.000, - per dag, tot een maximum van € 250.000, - onverminderd het recht op verdere schadevergoeding. De weigering zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening van de akte door de notaris voornoemd, tenzij een partij zich kan beroepen op overmacht. De betaling van de hier genoemde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

8.4 Partijen hechten waarde aan het zo spoedig mogelijk starten met de bouw van de woningen in Deelgebied Grondgebonden woningen Beekpoort, respectievelijk Deelgebied Appartementen Beekpoort, en zo nodig zullen de gronden daartoe geleverd worden in (maximaal) twee fasen. Ter voorkoming van fiscale schade is het alsdan nodig alle (niet juridisch te leveren) gronden economische te leveren aan de exploitant ten behoeve van het bouwrijp maken. De gemeente zal onvoorwaardelijk medewerking verlenen aan economische levering als de exploitant daartoe schriftelijk verzoekt. Alsdan zullen partijen een aanvullende overeenkomst of allonge sluiten indachtig het model van **bijlage 16**.

Artikel 9: Lasten en belastingen

9.1 Alle kosten, rechten en belastingen uitgezonderd de BTW over de koopprijzen met betrekking tot de verkoop, overdracht en de levering, waaronder ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste notariële akte en de kadastrale meting, zijn voor rekening van de gemeente. De BTW over de koopprijzen komt voor rekening van de afnemer van de betreffende onroerende zaken.

9.2 Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, worden naar rato verrekend vanaf moment van passeren van de notariële akte en komen voor rekening van exploitant.

Artikel 10: Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

10.1 Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van het "Verkochte Grondgebonden woningen Beekpoort" en "Verkochte Appartementen Beekpoort" worden de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein aangeduid en aan de exploitant op diens verzoek aangewezen.

10.2 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. In de nabijheid van de kavels/het bouwterrein wordt door de landmeter van de gemeente Weert een vaste NAP-hoogte aangegeven waarvan het peil van de woningen kan worden afgeleid.

10.3 Het is 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 11: Betaling koopsom

11.1 Op de dag van het passeren van de notariële akten dienen de volledige koopsommen en de eventuele verschuldigde rente en/of boete evenals de verschuldigde belasting over het/de desbetreffende deelgebied(en) door de exploitant te worden voldaan.

11.2 Bij het niet doorgaan van de koopovereenkomst door het op enigerlei wijze in gebreke blijven van exploitant, dan wel bij staat van faillissement, surseance van betaling of executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, vindt geen terugbetaling van rente en/of boete, noch rentevergoeding over een al betaalde koopsom plaats.

11.3 De koopsom wordt vanaf 1 januari 2021 jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI, 2015 =100).

11.4 Exploitant is vanaf 4 maanden nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op de desbetreffende gronden onherroepelijk is tot het passeren van de notariële akte rente verschuldigd van 4% over de koopsom van de gronden.

Artikel 12: Bodemkwaliteit

12.1 De gemeente levert grond in feitelijke staat zoals omschreven in artikel 6.1. Voor deze gronden is reeds in opdracht van de gemeente bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn weergegeven in 3 rapporten van Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV d.d. april 2018, april 2020 en juni 2020. Een overzicht van de alle uitgevoerde bodemonderzoeken is opgenomen in **bijlage 7.**

12.2 Het is exploitant bekend dat voormeld onderzoek slechts een indicatie geeft omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat exploitant derhalve vrij vóór het

passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.

12.3 Mocht uit genoemd onderzoek blijken dat het perceel zodanig verontreinigd is dat aanvullende sanering noodzakelijk is, dan komen de kosten van deze sanering voor rekening van exploitant.

Besluit bodemkwaliteit

12.4 Het is exploitant bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is; bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.

12.5 De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.

12.6 Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van exploitant.

Geotechnisch bodemonderzoek/sonderingsonderzoek

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

HOOFDSTUK 3: PLANVORMING

Artikel 13: Ontwikkeling bouwplan in samenhang met een bestemmingsplan en eventueel beeldkwaliteitsplan.

13.1 Exploitant is verplicht een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen die in overeenstemming is met het vastgestelde bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

13.2 Het bouwplan en het inrichtingsplan zullen worden getoetst door de supervisor van NLUD, Rob van der Wijst. Afspraken ten aanzien van materiaalkeuze, detailleringen, welstandseisen en verleende omgevingsvergunningen mogen uitsluitend worden gewijzigd nadat ook de supervisor hiermee heeft ingestemd.

13.3 De woningen die exploitant wenst te bouwen worden uitgewerkt in gedetailleerde bouwplannen. De bouwplannen worden uitgewerkt binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan in **bijlage 6**.

Artikel 14: Wijziging programma

De taxatiewaarde is bepaald volgens het in artikel 5 opgenomen programma. Indien partijen besluiten tot wijziging van het programma zullen zij voor rekening van de exploitant een (her)taxatie laten uitvoeren die voldoet aan het dan geldende grondprijsbeleid van de Gemeente Weert alsmede (paragraaf 4.2.3.2 van) de Mededeling betreffende het begrip staatsteun van de Europese Commissie (Pb EU 2016, C 262), inhoudende een externe door een onafhankelijke en erkende deskundige uitgevoerde taxatie op grond van verschillende waarderingsmethodieken (waaronder bijvoorbeeld de residuele grondwaarde).

Indien deze (her)taxatie leidt tot een lagere grondwaarde, dan vindt géén aanpassing van de koopprijs plaats met uitzondering van de gestapelde woningbouw. De (her)taxatie leidt tot een hogere grondwaarde, dan vindt wel aanpassing van de grondprijs plaats en wel conform het bedrag van de (her)taxatie. Vanaf de peildatum van deze (her)taxatie tot het passeren van de notariële akte, is de exploitant rente verschuldigd over de geherwaardeerde taxatiewaarde van 4%.

Artikel 15: **Openbaar gebied**

15.1 Exploitant realiseert het plan Beekpoort – Noord in aansluiting op bestaand openbaar gebied, toekomstig openbaar gebied en parkeerplaatsen (voor of op terrein van) toekomstige bewoners. Daarbij realiseert exploitant het aantal parkeerplekken en de positionering conform het stedenbouwkundig plan in de **bijlage 6.**

15.2 Exploitant draagt zorg voor de inrichting van de binnen het plangebied gelegen openbare en niet- openbare buitenruimte. Het inrichtingsplan wordt daarvoor door de exploitant uitgewerkt in een bestek.

15.3 Exploitant verklaart zich ervoor in te spannen om de particuliere gronden (Oude Suffolkweg 8 t/m 11) ten behoeve van ten minste de realisatie van de watergang (**bijlage 10**) aan de noordkant van het plangebied proberen te verwerven.

15.4 [redacted]

15.5 De vergoeding voor het bouw- en woonrijp maken wordt betaald op het moment dat de gronden notarieel worden overgedragen aan exploitant en worden in geval van separate leveringen van de deelgebieden naar rato verdeeld over deze leveringen.

15.6 [redacted]

15.7 De bijdrage voor het opwaarderen van de Oude Suffolkweg wordt betaald op het moment dat de gronden notarieel worden overgedragen aan exploitant en worden in geval van separate leveringen van de deelgebieden naar rato verdeeld over deze leveringen.

15.8 [redacted]

15.9 De bijkomende kosten, de post onvoorzien en rente worden eveneens verrekend op het moment dat de gronden notarieel worden overgedragen aan exploitant en worden in geval van separate leveringen van de deelgebieden naar rato verdeeld over deze leveringen.

15.10 Met betrekking tot het onder deze overeenkomst door exploitant ten behoeve van de gemeente op te leveren ingericht openbaar gebied, verklaart de gemeente door middel van ondertekening van deze overeenkomst dat dit openbaar gebied uitsluitend wordt gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden in de zin van de Wet op het BTW compensatiefonds (conform Besluit van de staatssecretaris van Financiën van 25 januari 2012, Nr BLKB 2012/175M, Stcrt 2012, nr. 2128, par. 2.5.2.3).

Artikel 16: Planschade

16.1 Exploitant is verplicht de vastgestelde planschade met bijbehorende kosten aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn doch uiterlijk binnen 5 jaren worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, [redacted]

16.2 De onderzoekskosten (indirecte kosten) die worden gemaakt in verband met de verzoeken tot vaststelling van de planschade zijn voor rekening van exploitant.

16.3 Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw in het exploitatiegebied wordt in opdracht en voor rekening van exploitant een planschaderisicoanalyse opgesteld. Op basis deze planschaderisicoanalyse, welke per direct ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd, stelt exploitant ten behoeve van de gemeente Weert een bankgarantie ter hoogte van het geprognosticeerde planschadebedrag + 15%. Wanneer het beroep op planschade het bedrag van de bankgarantie overschrijdt, blijft exploitant verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende onderzoekskosten en planschadevergoeding met de daarbij behorende verschuldigde wettelijke rente en zal hij deze aan de gemeente vergoeden.

16.4 Omtrent een verzoek om planschade beslist het college van burgemeester en wethouders op basis van de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wro" en na ingewonnen advies van een extern deskundig bureau. Beroep tegen de beslissing is mogelijk bij de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, een en ander overeenkomstig de procedure van de Algemene Wet Bestuursrecht. In de gemeente Weert is het gebruikelijk dat de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam als extern deskundig bureau wordt ingeschakeld. Exploitant wordt over ingediende planschadeverzoeken en de besluitvorming daarover in kennis gesteld. Exploitant wordt de gelegenheid geboden alles naar voren te brengen wat voor de beoordeling van de (omvang van de) schade relevant zou kunnen zijn. Exploitant wordt in de procedures tevens als belanghebbende aangemerkt.

16.5 Na afloop van de termijn als bedoeld in lid 1 van dit artikel vervalt de bankgarantie.

Artikel 17 **Bouw- en woonrijp maken**

17.1 De gronden binnen het plangebied worden door exploitant bouw- en woonrijp gemaakt.

17.2 Exploitant heeft de verplichting om gelijktijdig met het opleveren van de bebouwing een goede bereikbaarheid van de opgeleverde bebouwing te garanderen. Tot het bouw- en woonrijp maken behoren alle werkzaamheden overeenkomstig het nog door exploitant in overleg met de gemeente op te stellen RAW-bestek. Dit bestek past binnen de kaders en randvoorwaarden zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (**bijlage 6**). Daarnaast dienen het bestek te voldoen aan de basiseisen voor de inrichting van de openbare ruimte zoals opgenomen in **bijlage 8**.

17.3 Een plan voor het beheer en onderhoud van het plangebied maakt deel uit van het bestek. Tot het bouw- en woonrijp maken behoren ook alle werkzaamheden die verband houden met de aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen ten behoeve van de te realiseren woningen. Exploitant contracteert voor eigen rekening en risico nutsbedrijven en is opdrachtgever. Voor het verleggen van kabels- en leidingen is de gemeente opdrachtgever.

17.4 Het bestek voor het bouw- en woonrijp maken wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd binnen 4 maanden na het sluiten van deze overeenkomst. Na goedkeuring van het bestek maken deze onderdeel uit van deze overeenkomst (**bijlage 9)**. Indien het bestek niet de goedkeuring van de gemeente krijgt, dan past exploitant het bestek aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen. Indien de exploitant na goedkeuring van het bestek wijzigingen wenst door te voeren dan treden partijen hierover in overleg.

17.5 Het woonrijp maken dient te zijn afgerond binnen 4 maanden nadat de woningen in het desbetreffende deelgebied gereed zijn, met dien verstande dat partijen in onderling overleg nog nadere afspraken maken over het moment van uitvoeren van de herinrichting van de Oude Suffolkweg.

17.6 Bij het bouw- en woonrijp maken en tijdens de bouw dient de exploitant rekening te houden met in het plangebied aanwezige monumentale boom. De exploitant dient zich in te spannen de boom te beschermen en te behouden. De boom in kwestie is ook ingepast in het stedenbouwkundig plan (**bijlage 7**).

17.7 Indien ten gevolge van de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken sprake is van (onvoorziene) omstandigheden die extra werkzaamheden met zich meebrengen die niet zijn opgenomen in het inrichtingsplan en/of bestek, is dit voor rekening en risico van exploitant.

17.8 Tijdens de aanleg van de openbare ruimte toetst de gemeente op gezette tijden of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het goedgekeurd bestek. 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 op welke momenten de gemeente in de gelegenheid wordt gesteld om controles uit te voeren, alvorens de werkzaamheden door exploitant worden voortgezet. Dit

toetsingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen.

17.9 Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommegaande mondeling en schriftelijk mede aan exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren. De gemeente wordt daarbij steeds in de gelegenheid gesteld om zich ervan te vergewissen dat de afwijkingen naar behoren zijn gecorrigeerd.

17.10 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 lid 2 van dit artikel genoemde randvoorwaarden en documenten. Deze opname vindt plaats zodra het gebied afgerond is opgeleverd in de zin van paragraaf 10 van de UAV 2012. Van deze opname wordt een proces verbaal van oplevering gemaakt. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommegaande mondeling en schriftelijk mede aan de exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren. De oplevering wordt vastgelegd in een daarvan op te maken en door partijen te ondertekenen proces-verbaal met digitale ter beschikkingstelling van alle relevante (revisie)tekeningen, bescheiden en stukken in een nader door de gemeente aan te geven bestandsformaat. Indien zich met betrekking tot deze oplevering eventuele negatieve fiscale consequenties voordoen voor de gemeente, komen deze voor rekening van de exploitant.

17.11 Na goedkeuring door de gemeente van de inrichting van de openbare ruimte, zoals genoemd in het vorige lid, worden deze gronden, voor zover deze nog geen eigendom zijn van de gemeente, door de exploitant overgedragen aan de gemeente.

Waterhuishouding en riolering

17.12 Het is exploitant bekend dat in het kader van integraal en duurzaam waterbeheer het volgende uitgangspunt vastgelegd wordt: schoon hemelwater afkomstig van dak en erfverharding dient aangeboden te worden op het aan te leggen waterlichaam langs de Schepenlaan.

17.13 Het is exploitant bekend dat geen uitlogende materialen mogen worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet mag plaatsvinden, bijvoorbeeld door het toepassen van coatings. Dit laatste uitgangspunt moet bewerkstelligen dat de kwaliteit van de bodem en grondwater niet nadelig wordt beïnvloed.

17.14 Het is exploitant bekend dat door deze aanpak bewerkstelligd wordt dat het schoon hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwaterriolering wordt aangesloten.

17.15 In de openbare ruimte wordt door de exploitant een rioolaansluiting tot nabij de eigendomsgrens aangelegd.

17.16 Het is exploitant bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.

17.17 Exploitant zal de woningen in hun opdracht en voor hun rekening aansluiten op de nutsvoorzieningen.

Artikel 18: Beheer en onderhoud tijdens de bouwfase en onderhoudstermijn

18.1 Voor aanvang van de werkzaamheden door exploitant in het plangebied doen partijen een opname van de wegen in de omgeving van het plangebied. Ook de wegen buiten het plangebied die als routes dienen voor bouwverkeer maken deel uit van deze opname. Na de oplevering van de openbare ruimte doen partijen wederom een opname van de wegen in het plangebied en in de omgeving van het plangebied.

18.2 Exploitant is verplicht de gebreken welke in de desbetreffende periode zijn ontstaan, die aantoonbaar verwijtbaar zijn aan exploitant per ommegaande voor zijn rekening en risico te herstellen.

18.3 Exploitant zal de nader aan te geven routes voor het bouwverkeer volgen en dit ook aan aannemers/onderaannemers/leveranciers opleggen.

18.4 Exploitant is vanaf het moment van notarieel transport van de deelgebieden Grondgebonden woningen Beekpoort en Appartementen Beekpoort, zoals bedoeld in artikel 8 verantwoordelijk voor al het beheer en het onderhoud van het plangebied, tot het moment waarop de gemeente de inrichting van de openbare ruimte heeft goedgekeurd zoals aangegeven in artikel 17 lid 10.
Het beheer en onderhoud dient te voldoen aan de vereisten zoals omschreven in het inrichtingsplan, Programma van Eisen en het nog op te stellen bestek. Alle kosten voor beheer en onderhoud komen gedurende voornoemde periode voor rekening van exploitant. Na afronding van de bouw van woningen in een bepaalde (deel)fase, maar ook tijdens de bouwwerkzaamheden, dient het aangrenzende openbare gebied zodanig te worden ingericht dat bestaande en nieuwe bewoners in het gebied een goede bereikbaarheid en woonkwaliteit wordt geboden.

18.5 Exploitant treedt gedurende de periode zoals genoemd in lid 1 van dit artikel op als toezichthouder voor het beheer en onderhoud van het plangebied. Exploitant baseert zich bij de toezichthoudende taak op het plan voor beheer en onderhoud van het plangebied zoals genoemd in artikel 17 lid 3. Exploitant is verantwoordelijk voor uitvoering van het beheer en onderhoud conform dit plan en zorgt voor herstel van eventueel aangebrachte schade.
Indien door de gemeente afwijkingen hiervan worden geconstateerd, stelt de gemeente exploitant daarvan mondeling en schriftelijk in kennis. Exploitant verplicht zich om op eerste aangeven van de gemeente ervoor zorg te dragen dat de door de gemeente geconstateerde afwijkingen worden gecorrigeerd. Wanneer er bij de gemeente klachten binnenkomen over het beheer van dit gebied, wordt in onderling overleg met exploitant naar een oplossing gezocht. Eventueel te maken kosten komen tijdens voornoemde periode voor rekening van exploitant.

18.6 Het beheer en onderhoud van gronden in het plangebied bestemd voor de aanleg van openbare voorzieningen zoals wegen, rioleringen en groen worden door de exploitant aan de gemeente opgeleverd nadat de betreffende werken volledig zijn uitgevoerd en door de gemeente zijn goedgekeurd conform artikel 17 lid 11.

18.7 Exploitant blijft gedurende een termijn van 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van goedkeuring van de in dit lid genoemde werken, verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud van deze werken. Voor het onderhoud en nazorg van de groenaanleg geldt een periode van 3 jaar. Gedurende deze periodes worden door exploitant onder andere ontstane gebreken hersteld en de werken in de staat teruggebracht zoals die was bij oplevering en worden aangelegde groenvoorzieningen gesnoeid, vrij gehouden van onkruid en ingeboet. De kosten van dit onderhoud zijn voor rekening van exploitant en de gemeente volgens het bepaalde in artikel 15 lid 4.

18.8 Zodra wegen en terreinen feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, wordt voor de toepassing van de artikelen 131 en 132 van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV) de gemeente aangemerkt als beheerder. De kosten van het plaatsen van borden, het aanbrengen van wegbelijning en het plaatsen van aanduidingsborden, een en ander in het kader van de uitvoering van het RVV komen voor rekening van exploitant en de gemeente volgens het bepaalde in artikel 15 lid 4.

Artikel 19. Bankgarantie in verband met bouw- en woonrijp maken en boetes

19.1 Tot meerdere zekerheid dat deze overeenkomst wordt nagekomen voor wat betreft de door exploitant aangegane verplichtingen tot afname van de gronden van de deelgebieden Grondgebonden woningen Beekpoort en Appartementen Beekpoort volgens artikel 8, ter vergoeding van de toegekende planschade volgens artikel 16, het bouw- en woonrijp maken volgens artikel 17 en beheer en onderhoud volgens artikel 18, inclusief de betaling van de desbetreffende ingevolge deze overeenkomst eventueel verschuldigde boetes, dient exploitant uiterlijk bij het sluiten van deze overeenkomst een schriftelijke bankgarantie (**bijlage 14**) te doen stellen ter grootte van [redacted] ten behoeve van de gemeente Weert.

19.2 Voor het geval exploitant naar het oordeel van de gemeente niet of niet behoorlijk binnen de gestelde termijnen aan zijn verplichting heeft voldaan, dan wel de ingevolge deze overeenkomst eventueel verschuldigde boete niet heeft betaald, machtigt exploitant de gemeente nu voor alsdan, indien hij ook na schriftelijke ingebrekestelling binnen een redelijke termijn nalatig blijft, onherroepelijk over dat gedeelte van de zekerheidstelling te beschikken, dat nodig is om de vorderingen te voldoen en/of de niet, niet behoorlijk of niet tijdig uitgevoerde werken zelf uit te voeren en of door derden te doen uitvoeren.

19.3 Na de oplevering en goedkeuring van de werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 17 leden 10 en 11 kan de bankgarantie op verzoek van de exploitant worden verlaagd tot een nader in overleg te bepalen bedrag.

19.4 Na afloop van de onderhoudsperiode van 1 jaar, zoals genoemd in artikel 18 lid 7 van deze overeenkomst, vervalt de bankgarantie en wordt deze op het eerste schriftelijk verzoek daartoe van de exploitant aan haar geretourneerd.

Artikel 20: Start en voltooiing van de bouw

20.1 De realisatie van het plan (woningen en buitenruimte) dient gereed te zijn binnen 24 maanden na de start van de bouw van de desbetreffende fase.

HOOFDSTUK 4: OVERIG

Artikel 21: Vrijwaring

21.1 Exploitant is aansprakelijk voor de schade die door de uitvoering van het project aan de gemeente en/of derden wordt toegebracht. 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 exploitant bij het project betrokken derden.

Artikel 22: **Communicatie**

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

Artikel 23: **Organisatie en overleg**

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

Artikel 24: **Appartementsrecht**

24.1 Exploitant verplicht zich tot het oprichten van een "vereniging van eigenaren" voordat de eerste woning in het appartementencomplex is opgeleverd, welke zorgt dient te dragen voor een goed beheer en onderhoud van gebouwen en omliggend terrein (beheergebied).

Artikel 25: **Kosten**

25.1 Alle kosten met betrekking tot de verdere uitwerking en realisatie van het plan, komen voor rekening van exploitant.

Artikel 26: **Overdracht contractverplichting**

26.1 Indien exploitant zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen/ aan een derde wenst over te dragen, behoeft 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 27: **Aanpassing van de overeenkomst**

27.1 Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk moet zijn en zullen in dat geval middels onderling overleg een aanpassing trachten te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst. Zulks is beperkt tot de in de navolgende bepalingen genoemde gevallen:

- Situaties waarin er sprake is van het ten gevolge van bezwaar- en/of beroepschriften van derden niet kunnen verkrijgen van (onherroepelijke) vergunningen;
- Het zich voordoen van een wijziging van omstandigheden, waaronder begrepen doch niet beperkt tot archeologische vondsten, vondsten van explosieven, welke

naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt;
- De daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het project of essentiële onderdelen daarvan.

27.2 In geval van overmacht zullen exploitant en VolkerWessels de gemeente daarvan onmiddellijk schriftelijk per aangetekende brief in kennis stellen. Onder overmacht wordt in elk geval niet verstaan:
- onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel;
- ziekte van personeel;
- ongeschiktheid van materieel of programmatuur;
- tekortschieten van door de wederpartij ingeschakelde derden en liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen.

27.3 In geval van overmacht treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg ter regeling van de gevolgen. Indien het overleg niet tot overeenstemming en/of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gerede partij het recht dit te beschouwen als een geschil overeenkomstig het bepaalde in artikel 32.

Artikel 28: Garantstelling en aansprakelijkheid

28.1 VolkerWessels stelt zich garant voor de nakoming van de verplichtingen van de exploitant uit hoofde van deze overeenkomst. Dientengevolge zal VolkerWessels vastgoedontwikkeling Zuid BV een concerngarantie (**bijlage 15**) verstrekken, ter zake de nakoming van de verplichting van VolkerWessels.

28.2 De gemeente zal jegens exploitant nimmer aansprakelijk kunnen worden gehouden in verband met toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van een bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen en andere publiekrechtelijke besluiten en/of uitkomst van gerechtelijke procedures.

Artikel 29: Ingebrekestelling, faillissement e.d.

29.1 Indien één 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.

29.2 Indien VolkerWessels en/of exploitant in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gevolgd door waardeverklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van VolkerWessels en/of de exploitant die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst met die partij zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schaden, in welke vorm dan ook te eisen.

Artikel 30 Beëindiging van de overeenkomst

30.1 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.

30.2 De overeenkomst wordt eveneens als geëindigd beschouwd indien de start van de bouw zoals vermeld in artikel 20 niet heeft plaatsgevonden binnen 2 jaar na het sluiten van deze overeenkomst.

Artikel 31: Wanprestatie/boetebepaling

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

Artikel 32: Geschillen

32.1 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 33: Slotbepalingen

33.1 Al hetgeen overwogen is in de considerans maakt integraal onderdeel uit van deze samenwerkingsovereenkomst;

33.2 Alle besluiten, planbescheiden, contracten, beschrijvingen en bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, een integrerend onderdeel van deze overeenkomst.

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

33.4 De gemeente behoeft geen uitvoering te geven aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaat- of publiekrechtelijke regelgeving en/of beginselen van behoorlijk bestuur en/of regelgeving van de overheid, waaronder onherroepelijk geworden uitspraken van de rechter, zich hiertegen verzetten, dan wel conflicteren. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal dan ook nooit een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

33.5 Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

33.6 Partijen zien deze overeenkomst als een niet-aanbestedingsplichtige overeenkomst. Noch het bouw- en woonrijp maken van het plangebied noch het woningbouwprogramma zijn naar het oordeel van partijen (nationaal of Europees) aanbestedingsplichtige overheidsopdrachten omdat deze overeenkomst in overeenstemming is met (inkoop)beleid van de gemeenten en geen sprake is van (een) overheidsopdracht(en) (voor werken, leveringen of diensten) en/of de relevante (Europese) drempelwaarde niet worden overschreden en/of er geen grensoverschrijdend belang bestaat. [redacted]

33.7 [redacted]

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen. In geval van tegenstrijdigheid tussen de overeenkomst en bijlagen, dan prevaleert de overeenkomst.

Bijlage 1: Plankaart met vermelding deelgebieden
Bijlage 2: Eigendomskaart
Bijlage 3: Verkooptekening Grondgebonden woningen Beekpoort
Bijlage 4: Verkooptekening Appartementen Beekpoort
Bijlage 5: Openbaar Gebied
Bijlage 6: Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
Bijlage 7: Bodemonderzoeken
Bijlage 8: Basiseisen/Programma van eisen voor de inrichting van het openbaar gebied
Bijlage 9: Goed gekeurd bestek (later toe te voegen)
Bijlage 10: Te verwerven gronden t.b.v. realisatie watergang
[redacted]

[redacted]

Bijlage 16: Modelovereenkomst economische levering

Aldus overeengekomen te Weert,

Gemeente Weert	Bouwbedrijven Jongen BV [redacted]
	Ruud Quadacker
Naam	Naam
Datum	Datum 16-12-2020

[redacted]

16-12-2020