

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

KOOPOVEREENKOMST

In 't Wieër

Prof. Tinbergenlaan / Prof. Eykmanlaan te Hoensbroek

De ondergetekenden:

1. De gemeente Heerlen, zetelend aan de Geleenstraat 25-27 te (6411 HP) Heerlen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14128451, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Heerlen en voorts handelend onder het voorbehoud van verkrijging van instemming door het college van burgemeester en wethouders van Heerlen c.q. de gemeenteraad, hierna te noemen: '**Gemeente**',

en
2. De Stichting Cicero Zorggroep, statutair gevestigd en kantoorhoudend aan de St. Brigidastraat 3 te (6441 CR) Brunssum, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14089898, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED] in haar hoedanigheid van bestuurder, alleen/zelfstandig bevoegd, hierna te noemen: '**Koper en/of Ontwikkelaar**',

De Gemeente en Koper worden hierna gezamenlijk ook wel genoemd: '**Partijen**' en afzonderlijk '**Partij**'.

Verklaren overeen te zijn gekomen als volgt:

De Gemeente verklaart het volle en vrije eigendom over te dragen aan Koper die verklaart het volle en vrije eigendom te aanvaarden van de percelen gelegen aan de Prof. Tinbergenlaan/Prof. Eykmanlaan, kadastraal bekend als gemeente Hoensbroek sectie B nummers 3917 (ged.) en 3802, ter grootte van ca. 7.810 m² respectievelijk 9.523 m² (in totaal: 17.333 m²), zoals op de bij deze Overeenkomst behorende transactietekening met nummer Geo-24891 in rode kleur nader is aangegeven (**bijlage 1**), hierna te noemen "**het Verkochte**".

In overweging nemende dat:

- a) Partijen bij Intentie-overeenkomst d.d. 16 juni 2023 (**bijlage 2**) afspraken hebben gemaakt teneinde in onderling overleg en onder nader overeen te komen voorwaarden, gezamenlijk te onderzoeken of er sprake kan zijn van een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie met inachtneming van ieders verantwoordelijkheden;
- b) Partijen hebben geconcludeerd dat er sprake is van een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie en daar, binnen de overeengekomen kaders van de Intentie-overeenkomst, uitvoering aan willen geven middels deze koopovereenkomst (hierna: Overeenkomst);
- c) Koper bereid is tot aankoop en eigendomsverkrijging van het Verkochte, zulks ten behoeve van de realisatie door Koper van maximaal 100 Zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen en 50 parkeerplaatsen in navolging van het plan 'In 't Wieër' d.d. 23-03-2020 met projectnummer 20004 (zie **bijlage 3**), hierna te noemen het '(primair) Bouwvoornemen'.

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Het bouwprogramma dat door Koper op de Locatie zal worden gerealiseerd, betreft een seniorenvoorziening met maximaal 100 wooneenheden voor ouderen (met een gelijk aantal bewoners) met een aantal bijhorende voorzieningen. De planbare en onplanbare (24 uren)zorg, servicevoorzieningen en aansturing vindt plaats vanuit de Locatie. De woonvoorziening is ook beschikbaar voor ouderen met een zorgvraag die verblijf niet willen verzilveren (scheiden van wonen en zorg) of voor cliënten die vanuit WLZ kiezen voor een (langdurige) opname. Voor verblijf in de seniorenvoorziening is het beschikken over een zorgindicatie een vereiste. Het is nadrukkelijk geen voorziening waar wonen voorop staat met zorg op afstand. Expliciet uitgesloten is dat hier andere zorgbehoevenden dan voornoemde doelgroep worden gehuisvest;

- d) Partijen bekend is dat zij zich bij de realisatie van het Bouwvoornemen commiteren aan het gezamenlijk te doorlopen proces conform het stappenplan (**bijlage 6**);
- e) Het Bouwvoornemen in strijd is met het in de gemeente Heerlen geldende omgevingsplan. De Gemeente heeft jegens Koper een inspanningsverplichting (publiekrechtelijke verantwoordelijkheden blijven onverkort van toepassing) om op kosten van de Gemeente een planologische maatregel in procedure te brengen ter verkrijging van de functie en toegelaten activiteit die de Locatie in de eindsituatie moet verkrijgen, teneinde het Bouwvoornemen planologisch mogelijk te maken (hierna: Planologische bestemming).

Partijen zijn zich 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. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid er toe leidt dat de Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met het bepaalde in deze Overeenkomst, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van de Gemeente. Onder meer kan de Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties, behoudens voor zover dit ziet op het door de Gemeente in strijd handelen met wettelijke regels of het in strijd handelen met beginselen van behoorlijk bestuur.

Mocht de Planologische bestemming onverhoopt niet onherroepelijk in werking treden, zullen Partijen deze Overeenkomst ontbinden met inachtneming van artikel 21 van deze Overeenkomst;

- f) Partijen voorts overeenstemming hebben betreffende de koopsom van het Verkochte ad € 1.234.000,- excl. k.k./BTW, uitgaande van de levering van Bouwrijpe grond, met een onherroepelijke Planologische bestemming, zodat tussen Partijen geen afzonderlijke anterieure overeenkomst hoeft te worden gesloten omdat het kostenverhaal door de Gemeente anderszins is verzekerd middels verdiscontering in de koopsom;
- g) Het Verkochte door de Gemeente voor eigen rekening en risico Bouwrijp gemaakt wordt met een onherroepelijke Planologische bestemming en hierna aan Koper geleverd wordt voor de inrichting en realisatie van de beoogde bebouwing;
- h) Partijen over en weer genoegzaam bekend zijn met de huidige staat waarin het Verkochte zich thans bevindt;
- i) De Gemeente gelet op het Didam arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 haar voornemen tot verkoop van het Verkochte en de onderbouwing daartoe, tijdig bekend gemaakt heeft middels een Didam-publicatie d.d. 30 juni 2023 (publicatienummer: 286297) in het Gemeenteblad zodat een ieder hier kennis van heeft kunnen nemen. Er zijn geen bezwaren ontvangen van andere (potentiële) gegadigden met betrekking tot het Verkochte binnen de gestelde reactietermijn zoals genoemd in de Didam-publicatie. De Gemeente concludeert derhalve dat Koper de enige serieuze gegadigde is voor deze gronduitgifte.

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Bovenstaande overwegingen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.

De overdracht van het Verkochte geschiedt voorts onder de navolgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1 definities

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Artikel: een artikel in deze Overeenkomst.

Bestemming: de huidige toegestane functie en activiteit conform het normale gebruik van de Locatie.

Bijlagen: de aan deze Overeenkomst gehechte bijlagen.

Bouwvoornemen (primair): het concept ontwerpplan d.d. 23 maart 2020 voor bebouwing en ontwikkeling van de Locatie 'In 't Wieër' gelegen aan de Prof. Tinbergenlaan/Prof. Eykmanlaan te Hoensbroek, gemeente Heerlen, bij partijen bekend onder projectnummer 20004, met inachtneming van een gewijzigd aantal te realiseren Zorgwoningen van maximaal 100.

Bouwrijp (maken): het civieltechnisch en juridisch geschikt maken van de Locatie voor de inrichting en realisatie van de beoogde bebouwing. Omvattend: het doen van onderzoeken, het opstellen van bestekken en technische beschrijvingen, het uitvoeren of aanpassen van bestaande voorzieningen van openbaar nut vanuit de bestaande weg en het verrichten van grondwerken (egaliseren), het aanpassen van trottoirs en openbare verlichting, het kappen en verwijderen van bomen en struiken in gezamenlijk overleg, alsmede het verwijderen van zich in de bodem bevindende materialen en omstandigheden en tevens het verleggen van de aanwezige riolering ten behoeve van de panden aan de Wilhelminastraat, zodat deze aan de noordzijde van het perceel zullen lopen in aansluiting op de Eykmanlaan, in overeenstemming met de nader op te stellen uitgangspunten uit het stappenplan (**bijlage 6**), e.e.a. conform de demarcatie die nader is weergegeven in de bijlage (**bijlage 7**). Tevens omvattend: het op initiatief van Ontwikkelaar doorlopen van de planologische procedure door de Gemeente om te komen tot de gewenste Planologische bestemming.

Voor wat betreft het stuk grond van ca. 13 m² nabij de Nieuwstraat 127-127A dat oneigenlijk wordt gebruikt door derden zijn Partijen overeengekomen om dit grondstuk geen onderdeel te laten uitmaken van de Vastgoedtransactie.

Considerans: de overwegingen bij deze Overeenkomst.

Eigendomsoverdracht: de verkrijging door Koper van de volle en vrije eigendom van de Locatie door middel van het verlijden van een notariële akte van levering op een nader overeen te komen datum.

Gemeente: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Heerlen.

Intentie-overeenkomst: de intentie-overeenkomst d.d. 16 juni 2023 (**bijlage 2**) waarin Partijen afspraken hebben gemaakt teneinde in onderling overleg en onder nader overeen te komen voorwaarden, gezamenlijk te onderzoeken of er sprake kan zijn van een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie met inachtneming van ieders verantwoordelijkheden.

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Koper: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde Stichting Cicero Zorggroep.

Locatie: het registergoed gelegen aan de Prof. Tinbergenlaan/Prof. Eykmanlaan en kadastraal bekend als gemeente Hoensbroek sectie B nummers 3917 (ged.) en 3802, ter grootte van ca. 7.810 m² respectievelijk 9.523 m².

Ontwikkelaar: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde Stichting Cicero Zorggroep.

Overeenkomst: onderhavige koopovereenkomst.

Planologische bestemming: de functie en toegelaten activiteit die de Locatie in de eindsituatie op initiatief van Ontwikkelaar moet verkrijgen op basis van een nog te doorlopen planologische procedure, teneinde te komen tot een Vastgoedtransactie en het Bouwvoornemen planologisch mogelijk te maken.

Transportdatum: de dag waarop het Verkochte via een notariële akte van levering door de Gemeente aan de Koper wordt geleverd. De levering vindt plaats zodra het Verkochte onherroepelijk de voor Koper gewenste Planologische bestemming heeft verkregen.

Vastgoedtransactie: de Eigendomsoverdracht aan Ontwikkelaar, zodra de Locatie onherroepelijk de voor Ontwikkelaar gewenste Planologische bestemming heeft verkregen.

Zorgwoningen: het betreft niet-zelfstandige zorgwoningen met ondersteunende voorzieningen voor het leveren van zorg. De woningen zijn uitsluitend bestemd voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een zorgindicatie die daadwerkelijk deze zorg afnemen gedurende deze zorgindicatie.

- 1.2 De Considerans en alle Bijlagen waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen, maken een integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en de inhoud van een Bijlage, prevaleert de Overeenkomst.
- 1.3 Aan kopjes boven Artikelen komt geen zelfstandige betekenis toe. Zij dienen uitsluitend de overzichtelijkheid.
- 1.4 In de Overeenkomst hebben de met hoofdletters aangeduide termen en begrippen de betekenis die daaraan is toegekend onder Artikel 1.1.
- 1.5 Het enkelvoud wordt geacht mede te omvatten het meervoud en vice versa en een verwijzing naar een mannelijke vorm wordt mede geacht te omvatten een verwijzing naar een vrouwelijke vorm en vice versa.
- 1.6 Verwijzingen in deze Overeenkomst zijn verwijzingen naar Artikelen in deze Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 2 notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal op de Transportdatum of zoveel eerder als Partijen overeenkomen, worden verleden bij notariskantoor Tomlow + Partners Notarissen kantoorhoudende te Heerlen, diens plaatsvervanger of opvolger. Deze Overeenkomst vervalt daarentegen indien uiterlijk binnen 4 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst het college van burgemeester en wethouders van Heerlen (met inachtneming van het 'Actieve Informatieprotocol gemeente Heerlen') niet tot verkoop hebben besloten. Koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat de onderhandelingen zijn gevoerd op basis van het

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Onderhandelingsprotocol gemeente Heerlen (**bijlage 4**), een exemplaar te hebben ontvangen en met de inhoud ervan bekend te zijn.

Artikel 3 koopprijs en kosten koper

De koopprijs bedraagt € 1.234.000,- (zegge: een miljoen tweehonderdvierendertigduizend euro) exclusief BTW/kosten koper. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan deze transactie, waartoe onder meer gerekend worden de notaris- en kadasterkosten en de kosten van kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van Koper. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, belastingen en rechten, vindt plaats via de notaris. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening van de notaris uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering per valuta van die dag. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De Gemeente is ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4 feitelijke levering

1. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de voor de overdracht vereiste akte van levering. Gemeente verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van aflevering. De levering vindt plaats nadat het Verkochte onherroepelijk de voor Koper gewenste Planologische bestemming heeft verkregen.
2. Koper geeft bij deze de Gemeente c.q. derden welke in opdracht van de Gemeente handelen toestemming om tussen het moment van koop van het Verkochte en de daadwerkelijke juridische c.q. feitelijke levering het Verkochte te betreden, onder ander voor het (laten) verrichten van Bouwrijpmaakwerkzaamheden.
3. Koper zal het registergoed gebruiken als bouwgrond voor de bouw van maximaal 100 Zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen en 50 parkeerplaatsen conform het Bouwvoornemen. Het Verkochte zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het realiseren van dit bouwprogramma.

Artikel 5 juridische levering

1. Het Verkochte gaat op Koper over met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van pandrechten, beslagen en inschrijvingen, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en vrij van hypotheek. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, zullen alle aanspraken die Partijen ten aanzien van het Verkochte kunnen of zullen doen gelden tegenover derden, bij ondertekening van de akte van levering overgaan op Koper.
2. De Gemeente heeft kennis gegeven van alle eventueel met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit de (laatste) akte van levering en andere akten waarbij voorschreven rechten werden gevestigd.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Artikel 6 over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en opgegeven maat van het Verkochte geeft geen grond tot verrekening, noch tot enige rechtsvordering hoe ook genaamd.

Artikel 7 garantieverklaring Gemeente

De Gemeente garandeert het navolgende:

- a. De Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. In opdracht van de Gemeente is ten behoeve van het Verkochte een verkennend (water)bodem-, asbestonderzoek en nader asbestonderzoek uitgevoerd. De Gemeente heeft naar aanleiding van de resultaten twee vervuilde spots opgeruimd. De Gemeente verklaart dat het Verkochte zal worden overgedragen als geschikt voor het in Artikel 17 genoemd beoogde gebruik. Indien na overdracht nog verontreiniging en/of bodemvreemde materialen worden aangetroffen, komt dit voor rekening en risico van Koper;
- c. Voorzover aan de Gemeente bekend zijn in het Verkochte geen olietanks aanwezig;
- d. Het Verkochte zal niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden. Voor wat betreft het stuk grond van ca. 13 m² nabij de Nieuwstraat 127-127A dat oneigenlijk wordt gebruikt door derden zijn Partijen overeengekomen om dit grondstuk geen onderdeel te laten uitmaken van de Vastgoedtransactie;
- e. Vanaf het tot stand komen van deze Overeenkomst zal het Verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht/verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Koper;
- f. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- g. Het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- h. Aan de Gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
- i. De Gemeente is betreffende het Verkochte niet bekend dat er een belemmering op het Verkochte rust krachtens een besluit op basis van de Monumentenwet 1988;
- j. De Gemeente is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- k. De Gemeente is daarnaast niet bekend met andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard.

Artikel 8 informatie-/onderzoeksplicht

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de Gemeente er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen voorzover deze aan de Gemeente thans niet bekend zijn.

Artikel 9 lasten, zakelijke belastingen

Alle lasten en zakelijke belastingen welke over het Verkochte worden geheven, komen per datum ondertekening akte van levering voor rekening van Koper.

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Artikel 10 bodemgeschiktheid

In opdracht van de Gemeente zijn ten behoeve van deze Locatie de navolgende onderzoeken uitgevoerd en rapporten opgesteld:

1. Verkennend (water)bodem-, asbestonderzoek en nader asbestonderzoek, Nieuwstraat - In 't Wieer te Hoensbroek, opgesteld door Geonius Milieu BV en gedateerd 12 juli 2023, Rapportnummer MA200454.035.R02.V1.0
2. Evaluatierapport sanering verontreinigde grond en bouwstof - In 't Wieër te Hoensbroek, opgesteld door Geonius Milieu BV en gedateerd 16 november 2023, Rapportnummer MB200454.035.R01.V1.0
3. Beoordeling evaluatie sanering verontreinigde grond en bouwstof locatie 't Wieer te Hoensbroek d.d. 23 januari 2024

Een kopie van het betreffende onderzoek/rapport en eventuele besluiten zijn aan Koper ter hand gesteld. De bodemkwaliteit is niet belemmerend voor de benodigde functie. De Gemeente heeft twee vervuilde spots opgeruimd/gesaneerd. De Gemeente verklaart dat het Verkochte zal worden overgedragen als geschikt voor het in Artikel 17 genoemde beoogde gebruik.

Artikel 11 nadeelcompensatie

1. Koper vergoedt aan de Gemeente de kosten van toegekende vergoedingen om nadeelcompensatie als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Koper compenseert de Gemeente het totale bedrag dat de Gemeente op grond van een daartoe strekkend besluit heeft uitgekeerd, alsmede de kosten van deskundigen die de nadeelcompensatie hebben vastgesteld, de kosten van rechtsbijstand en de verschuldigde rente.

Partijen komen overeen dat na Transportdatum de kosten van toegekende vergoedingen om nadeelcompensatie als bedoeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet voor rekening van de Gemeente komen.

Procedure

2. Een aanvraag om nadeelcompensatie in verband met het planologisch besluit als bedoeld in overweging e. van deze Overeenkomst, neemt het college van burgemeester en wethouders in behandeling conform de vigerende gemeentelijke nadeelcompensatieverordening, zijnde de verordening nadeelcompensatie Heerlen 2022. De Gemeente zal de Koper zo spoedig mogelijk in kennis stellen van een aanvraag om nadeelcompensatie.
3. Indien er door de Gemeente een adviseur wordt ingeschakeld, zal Koper in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag om tegemoetkoming van nadeelcompensatie bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het conceptadvies van de adviseur.

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

4. Het college van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag om nadeelcompensatie met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van de Koper.
5. De Gemeente zal de Koper schriftelijk informeren over de toekenning van nadeelcompensatie.

Betaling

6. De Gemeente zendt een factuur aan Koper voor het betreffende bedrag aan nadeelcompensatie, waarna Koper het bedrag binnen vier weken na ontvangst van de factuur aan de Gemeente betaalt op de bankrekening van de Gemeente, onder vermelding van "Nadeelcompensatie Project In 't Wieër".

Minnelijke regeling

7. Het staat Koper vrij om met degene die een aanvraag om toekenning van nadeelcompensatie heeft ingediend een minnelijke regeling tegen finale kwijting te treffen. Komen Koper en aanvrager tot overeenstemming over een minnelijke regeling, dan betaalt Koper het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de aanvrager. Het treffen van een minnelijke regeling komt voor rekening en risico van Koper en laat onverlet de noodzaak voor de Gemeente om – in geval alsnog een verzoek om nadeelcompensatie wordt ingediend – dit verzoek conform de hiervoor beschreven procedure in behandeling te nemen. Jegens de Gemeente kan de Koper zich niet beroepen op de met de aanvrager gemaakte afspraken.

Artikel 12 overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de Gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwers, (onder-)aannemers, installateurs en leveranciers, gaan over op Koper per tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. De Gemeente is verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Artikel 13 risico-overgang

1. Het Verkochte komt voor risico van Koper zodra de akte van levering is ondertekend dan wel zodra feitelijke ingebruikname plaatsvindt.
2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de Gemeente verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 2 genoemde datum van levering:
 - Koper niettemin uitvoering van de onderhavige Overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente aan Koper zal overdragen;
 - het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – alle rechten, welke de Gemeente terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde, jegens derden kan doen gelden.

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het Verkochte, welke zullen worden aangebracht in de periode na het tot stand komen van deze Overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van Koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 14 afstand recht om ontbinding te vorderen

Partijen verbinden zich in de akte van levering afstand te zullen doen van het recht om ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de ontbindingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 22 van deze Overeenkomst.

Artikel 15 ingebrekestelling, verzuim en ontbinding

1. Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een Partij nalatig is.
2. Wanneer een Partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij diensgevolge lijdt te vergoeden en kan deze de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door een schriftelijke verklaring aan de Partij die in verzuim is en aan voornoemde notaris.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke levering en/of het passeren van de akte van levering, zal de in verzuim zijnde Partij voorts ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij naast de boete recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 16 waarborgsom/aanbetaling

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is Koper gehouden uiterlijk binnen 4 weken na ondertekening van deze Overeenkomst en besluitvorming door Partijen, een waarborgsom/aanbetaling te voldoen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs op de derdengeldenrekening van de notaris t.n.v. Gemeente onder vermelding van "waarborgsom/aanbetaling In 't Wieër".

Artikel 17 gebruik

Koper zal het Verkochte gebruiken als bouwterrein voor de realisering van maximaal 100 Zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen en 50 parkeerplaatsen overeenkomstig het nader vast te stellen definitief ontwerp conform het stappenplan (bijlage 6).

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Artikel 18 opschortende voorwaarden

Deze Overeenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de navolgende cumulatieve voorwaarden, te weten:

- a. een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het college van burgemeester en wethouders, zulks met inachtneming van het 'Actieve Informatieprotocol gemeente Heerlen', expliciet gericht op het aangaan van deze Overeenkomst; Besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders zal niet eerder plaatsvinden dan nadat aan de zijde van Koper onvoorwaardelijke besluitvorming heeft plaatsgehad over deze Overeenkomst en deze Overeenkomst door Koper is ondertekend.
- b. ondertekening van deze Overeenkomst door beide Partijen;

Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande deze Overeenkomst niet tot stand en/of is de Overeenkomst niet door één der Partijen ondertekend, dan zal geen der Partijen enig recht op de ander doen toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze Overeenkomst rechten worden ontleend.

Artikel 19 doorverkoop

Koper is niet bevoegd om zonder toestemming van de Gemeente het Verkochte eerder dan 10 jaar na oplevering van de beoogde bebouwing geheel of gedeeltelijk aan een ander door te verkopen. Van contractovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek is alleen sprake als de Gemeente daaraan haar medewerking heeft verleend. De eventuele hieraan verbonden kosten komen voor rekening van Koper.

Artikel 20 derden- c.q. kettingbeding

1. Ingeval van overdracht van of de vestiging van beperkte rechten op het geheel en/of een gedeelte van de Locatie en/of het geheel of een gedeelte van het Bouwvoornemen waardoor het genot van (een deel van) de Locatie en/of het Bouwvoornemen door anderen wordt verkregen, is Ontwikkelaar gehouden om aan zijn rechtsopvolgers, de bepalingen en bedingen uit deze Overeenkomst, voor zover door hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de Gemeente woordelijk in de overeenkomst alsmede de juridische akte van levering te doen opnemen.
2. Bij het handelen in strijd met het bepaalde in dit Artikel verbeurt de Ontwikkelaar aan Gemeente een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) met betrekking waartoe de Ontwikkelaar in strijd handelt met het bepaalde in het eerste lid van dit Artikel, onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 21 ontbinding Overeenkomst (voor Transportdatum) en kosten

1. Ieder der Partijen kan voor Transportdatum deze Overeenkomst ontbinden, maar enkel indien bij een (deel)product van een stap uit het stappenplan (bijlage 6) eenduidig en onderbouwd blijkt dat het Bouwvoornemen niet haalbaar en realiseerbaar is of het Omgevingsplan niet onherroepelijk wordt. Het inroepen van de ontbinding dient schriftelijk middels een aangetekend schrijven te geschieden.
2. Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zoals genoemd in lid 1, zullen Partijen elk hun eigen kosten dragen van de ter uitvoering van deze Overeenkomst verrichte werkzaamheden.

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

3. In navolging van lid 2 komen Partijen overeen dat de planologische procedure op verzoek van Ontwikkelaar door de Gemeente wordt doorlopen, zodat het voor Partijen duidelijk is dat de gemaakte kosten in verband met het doorlopen van de planologische procedure, ingeval van ontbinding van de Overeenkomst voor Transportdatum, geheel voor rekening komen van Ontwikkelaar.
4. Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der Partijen, komen kosten zoals genoemd in lid 2, voor diens rekening. Ingeval van ontbinding van deze Overeenkomst op grond van een tekortkoming van Ontwikkelaar, komen de kosten genoemd in lid 3, voor rekening van Ontwikkelaar.

Artikel 22 planrealisatie en recht van terugkoop (na Transportdatum)

1. De Gemeente kan deze Overeenkomst eenzijdig ontbinden indien Ontwikkelaar niet uiterlijk binnen 3 jaren na de in artikel 2 (notariële akte van levering en Transportdatum) bedoelde juridische eigendomsoverdracht van het Verkochte, is gestart met de bouw/realisatie van het Bouwvoornemen en daarna in één bouwstroom doorbouwt. De bovengenoemde termijn kan eventueel eenmalig worden verlengd indien de Ontwikkelaar vóór het verstrijken van de betreffende termijn een schriftelijk en gemotiveerd verzoek hiertoe indient bij de Gemeente. Partijen zullen alsdan in overleg treden en trachten om gezamenlijk tot een redelijke en haalbare termijn te komen.
2. Indien het bepaalde in het voorgaande lid zich voordoet kan op eerste vordering van de Gemeente ten aanzien van de levering van het Verkochte alsdan een ongedaanmakingsverbintenis tot stand komen, waarbij de Ontwikkelaar zich verplicht het Verkochte aan de Gemeente terug te verkopen en te leveren in dezelfde (onbezwaarde) staat als waarin het Verkochte zich bevond ten tijde van de eigendomsoverdracht aan de Ontwikkelaar, vrij van lasten, beperkingen en rechten of aanspraken van derden en tegen de bij de aankoop door de Ontwikkelaar betaalde koopprijs. Indien de Gemeente van dit recht van terugkoop gebruik maakt, zal de Gemeente tenminste een maand van tevoren daarvan mededeling doen middels aangetekende brief aan Koper. In dit kader kan voor eventueel eerder verrichte werken door Ontwikkelaar generlei vergoeding van de Gemeente worden gevorderd. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de terugverkoop en teruglevering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht en de over deze kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn in dat geval voor rekening van de Ontwikkelaar die alsdan handelt in de hoedanigheid van verkoper.

Artikel 23 algemene voorwaarden

De Algemene voorwaarden voor de verkoop van gemeentegrond 1994, met uitzondering van artikel 20 lid 1, (bijlage 5) zijn op deze Overeenkomst van toepassing. Koper verklaart een exemplaar van deze voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud ervan bekend te zijn.

Artikel 24 termijnen

Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

Heerlen

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Artikel 25 geschillen

Alle geschillen die ontstaan in verband met deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, zullen uitsluitend aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter in het arrondissement Limburg, zittingsplaats Maastricht.

Artikel 26 domiciliekeuze

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de notaris, bewaarder van de minuut van de nader te verlijden akte van levering.

Artikel 27 slotbepaling en bijlagen

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Aan deze Overeenkomst zijn gehecht:
 1. Transactietekening nr. Geo-24891 d.d. 18-09-2024 (gewijz. d.d. 28-01-2025)
 2. Intentie-overeenkomst d.d. 16 juni 2023
 3. Bouwvoornemen d.d. 23-03-2020 met projectnummer 20004
 4. het Onderhandelingsprotocol gemeente Heerlen
 5. De Algemene voorwaarden voor de verkoop van gemeenteground 1994
 6. Stappenplan In 't Wieër d.d. 22-08-2024
 7. Overzicht afspraken bouwrijp maken d.d. 21-08-2024
3. De bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze Overeenkomst. Ingeval van discrepantie tussen de Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het gestelde in de Overeenkomst.

Aldus in drievoud opgesteld, overeengekomen en ondertekend te Heerlen door de Gemeente op

_____ en door de Koper op _____

Gemeente

Koper en/of Ontwikkelaar (Cicero Zorggroep)

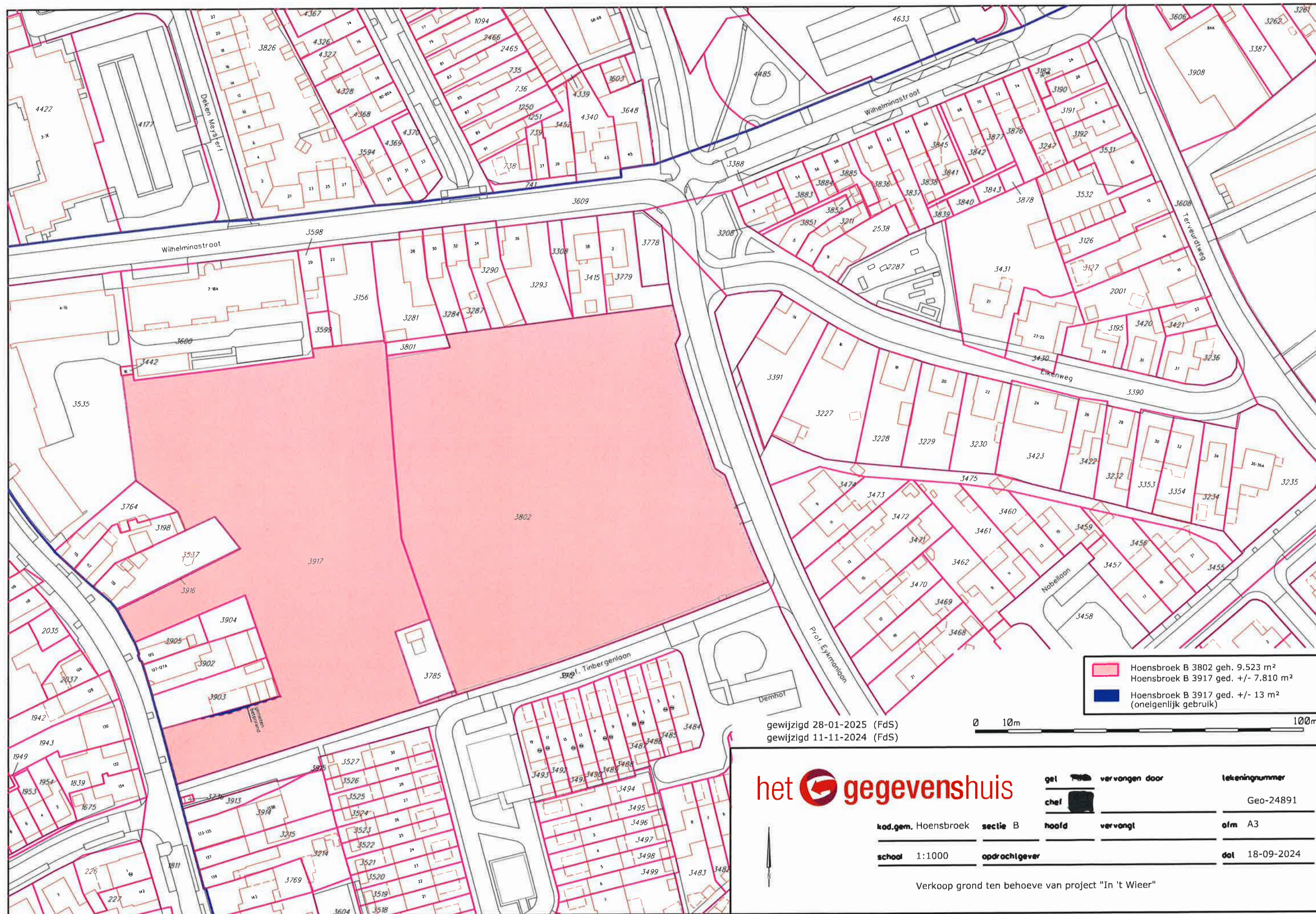
De heer _____

Mevrouw _____

Paraaf Koper: _____

Paraaf Gemeente: _____

BIJLAGE 1



gewijzigd 28-01-2025 (FdS)
gewijzigd 11-11-2024 (FdS)

het  gegevenshuis

kod.gem. Hoensbroek

sectie B

schaal 1:1000

opdrachtgever

get  vervangen door

chef 

hoofd vervangt

tekeningnummer

Geo-24891

o/m A3

dat 18-09-2024

Verkoop grond ten behoeve van project "In 't Wieer"

BIJLAGE 2

Heerlen

INTENTIEOVEREENKOMST

In 't Wieër

Prof. Tinbergenlaan / Prof. Eykmanlaan te Hoensbroek

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de Gemeente Heerlen, zetelend aan de Geleenstraat 25 te 6411 HP Heerlen, te dezen vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], Teammanager Beleid Ruimte binnen het Domein Ruimte, krachtens een volmacht van de burgemeester d.d. 18 januari 2023 deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigend en handelend onder het voorbehoud van verkrijging van instemming door het college van burgemeester en wethouders van Heerlen, hierna te noemen: **'de Gemeente'**,
- en
2. Stichting Cicero Zorggroep, statutair gevestigd en kantoorhoudend aan de St. Brigidastraat 3 te 6441 CR Brunssum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 14089898, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED], hierna te noemen: **'Ontwikkelaar'**,

De ondergetekenden sub 1. en 2. worden voor zover bepalingen van deze Intentieovereenkomst (hierna te noemen: **'Overeenkomst'**) betrekking hebben op beide ondergetekenden, hierna tezamen aangeduid als: **'Partijen'**.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. De Gemeente eigenaar is van de Locatie 'In 't Wieër', gelegen aan de Prof. Tinbergenlaan/Prof. Eykmanlaan, kadastraal bekend als gemeente Hoensbroek sectie B nummers 3786 en 3802, ter grootte van 7.834 m² respectievelijk 9.523 m², welke Locatie de Gemeente overweegt te verkopen en onder voorbehoud mogelijk in eigendom overdraagt aan Ontwikkelaar, hierna te noemen: **'Locatie'** (zie Bijlage 1, de situatietekening met nummer Geo-09407);
- b. Ontwikkelaar onder voorwaarden bereid is tot aankoop en eigendomsverkrijging van de Locatie over te gaan, zulks ten behoeve van de realisatie door Ontwikkelaar van maximaal 100 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen en ca. 66 parkeerplaatsen overeenkomstig het plan

Paraaf Ontwikkelaar: [REDACTED]

Paraaf Gemeente: [REDACTED]

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

'In 't Wieër' d.d. 23 maart 2020 met projectnummer 20004 (zie Bijlage 2), hierna te noemen het '**Bouwplan**';

- c. De Gemeente en Ontwikkelaar bereid zijn om in onderling overleg tot nadere uitwerking van het Bouwplan te komen, waarbij de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente onverkort van toepassing blijven. Partijen is bekend dat de realisatie van het Bouwplan geen aanvang vóór 1 januari 2028 zal nemen. Met inachtneming van het voorgaande zal de Gemeente geen maatregelen treffen om de realisatie van het Bouwplan vóór 1 januari 2028 te bewerkstelligen dan wel voor die datum boetes opleggen aan Ontwikkelaar omdat er nog geen aanvang is gemaakt met de realisatie van het Bouwplan;
- d. Het Bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Sportpark 1974' en namens het college van burgemeester en wethouders medegedeeld is dat het Bouwplan in beginsel akkoord is, onder voorwaarden. Hiervan is Ontwikkelaar per brief d.d. 29 december 2020 op de hoogte gesteld (zie Bijlage 7);
- e. Partijen als uitgangspunt nemen een Vastgoedtransactie, hierna te noemen: '**Vastgoedtransactie**';
- f. Partijen kennis hebben van het feit dat voor de inzet zoals bedoeld onder b. een planologische maatregel noodzakelijk is;
- g. Partijen zich tot doel stellen om te onderzoeken of er sprake kan zijn van een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie zoals nader geduïd onder a., b., c., d. en e., zulks in onderling overleg, met inachtneming van ieders verantwoordelijkheden en onder de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden, en dat overeenstemming kan worden bereikt over de kaders waarbinnen tot een Vastgoedtransactie kan worden gekomen;
- h. Partijen in deze Overeenkomst wensen vast te leggen binnen welke kaders en verantwoordelijkheden de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een Vastgoedtransactie door Partijen zal worden onderzocht en welke werkafspraken daarbij gelden;
- i. Ontwikkelaar in kennis is gesteld van het feit dat de onderhandelingen in het kader van deze Overeenkomst en eventuele vervolgovereenkomsten zijn en zullen worden gevoerd op basis van het Onderhandelingsprotocol gemeente Heerlen, van welk Onderhandelingsprotocol een exemplaar aan Ontwikkelaar is verstrekt, waarvan hij verklaart met de inhoud bekend te zijn.
- j. Partijen bekend zijn met de aanstaande invoering van de Omgevingswet, zijnde de nieuwe wetgeving die onderwerpen regelt de fysieke leefomgeving betreffende en waarin de huidige ruimtelijke wetgeving, waaronder de Wabo en de Wro, in opgaat en waarvan de inwerkingtreding is voorzien per 1 januari 2024. Partijen bekend zijn dat de invoering van de Omgevingswet mogelijk invloed heeft op procedures, termijnen, benamingen, kosten, e.d., zoals in de Overeenkomst zijn opgenomen en dat Partijen de gevolgen van de Omgevingswet op de Overeenkomst en het Bouwplan op het moment van ondertekening van de Overeenkomst niet geheel kunnen overzien.

Bovenstaande overwegingen maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Artikel: een artikel in deze Overeenkomst.

Bestemming: het huldig toegestaan normale gebruik van de Locatie.

Bijlagen: de aan deze Overeenkomst gehechte bijlagen.

Bouwplan: het concept ontwerpplan d.d. 23 maart 2020 voor bebouwing en ontwikkeling van de locatie 'In 't Wieër' gelegen aan de Prof. Tinbergenlaan/Prof. Eykmanlaan te Hoensbroek, gemeente Heerlen, bij partijen bekend onder projectnummer 20004, met inachtneming van een gewijzigd aantal te realiseren zorgwoningen van 100.

Bouwwijze (maken): het civieltechnisch en juridisch geschikt maken van de Locatie voor de inrichting en realisatie van de beoogde bebouwing. Omvattend: het doen van onderzoeken, het opstellen van bestekken en technische beschrijvingen, het uitvoeren of aanpassen van bestaande voorzieningen van openbaar nut vanuit de bestaande weg en het verrichten van grondwerken (egaliseren), het aanpassen van trottoirs en openbare verlichting, het kappen en verwijderen van bomen en struiken in gezamenlijk overleg, alsmede het verwijderen van zich in de bodem bevindende materialen en omstandigheden, voor zover noodzakelijk voor de inrichting en realisatie van de beoogde bebouwing conform de demarcatie die nader is weergegeven in Bijlage 4.

Considerans: de overwegingen bij deze Overeenkomst.

Eigendomsoverdracht: de verkrijging van de volle en vrije eigendom van de Locatie door middel van het verlijden van een notariële akte van levering op een nader overeen te komen datum.

Gemeente: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Heerlen.

Locatie: het registergoed gelegen aan de Prof. Tinbergenlaan/Prof. Eykmanlaan en kadastraal bekend als gemeente Hoensbroek sectie B nummers 3786 en 3802, ter grootte van 7.834 m² respectievelijk 9.523 m².

Ontwikkelaar: de in de aanhef van deze Overeenkomst genoemde Stichting Cicero Zorggroep.

Overeenkomst: onderhavige Intentieovereenkomst.

Planning: de indicatieve planning die aan deze Overeenkomst is gehecht (zie Bijlage 3).

Planologische bestemming: de bestemming die de Locatie in de eindsituatie moet verkrijgen op basis van een nog te doorlopen planologische procedure, teneinde te komen tot een Vastgoedtransactie.

Vastgoedtransactie: de Eigendomsoverdracht aan Ontwikkelaar, nadat op basis van publicaties dan wel een mogelijke selectieprocedure is gebleken dat Ontwikkelaar de enige gegadigde is voor de Locatie, zodra de Locatie onherroepelijk de voor Ontwikkelaar gewenste Planologische

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeëldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

bestemming heeft verkregen en Ontwikkelaar beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan. De Vastgoedtransactie zal tevens plaatsvinden indien binnen 40 weken nadat de gewenste Planologische bestemming onherroepelijk is geworden, door handelen of nalaten van Ontwikkelaar nog geen omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan door de Gemeente is verleend.

Zorgwoning: een woning uitsluitend bestemd voor de huisvesting van zorgbehoevenden met een zorgindicatie die daadwerkelijk deze zorg afnemen gedurende deze zorgindicatie.

- 1.2 De Considerans en alle Bijlagen waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen, maken een integraal en onverbreekelijk deel uit van de Overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en de inhoud van een Bijlage, prevaleert de Overeenkomst.
- 1.3 Aan kopjes boven Artikelen komt geen zelfstandige betekenis toe. Zij dienen uitsluitend de overzichtelijkheid.
- 1.4 In de Overeenkomst hebben de met hoofdletters aangeduide termen en begrippen de betekenis die daaraan is toegekend onder Artikel 1.1.
- 1.5 Het enkelvoud wordt geacht mede te omvatten het meervoud en vice versa en een verwijzing naar een mannelijke vorm wordt mede geacht te omvatten een verwijzing naar een vrouwelijke vorm en vice versa.
- 1.6 Verwijzingen in deze Overeenkomst zijn verwijzingen naar Artikelen in deze Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 2 Doelstelling Overeenkomst

- 2.1 Het doel van deze Overeenkomst is om in onderling overleg te onderzoeken of en zo ja onder welke voorwaarden er sprake kan zijn van een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie.

Partijen nemen voor een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie, voor zover momenteel bekend, tot belangrijkste uitgangspunten dat:

- i) tussen Partijen overeenstemming betreffende de koopsom van de Locatie ad € 1.234.920,- excl. k.k./BTW wordt bereikt, uitgaande van de levering van Bouwrijpe grond, met een onherroepelijke Planologische bestemming, zodat tussen Partijen geen afzonderlijke anterieure overeenkomst hoeft te worden gesloten omdat het kostenverhaal door de Gemeente anderszins is verzekerd middels verdiscontering in de koopsom;
- ii) de Gemeente jegens Ontwikkelaar een inspanningsverplichting heeft om op kosten van de Gemeente een planologische maatregel in procedure te brengen ter verkrijging van de Planologische bestemming;
- iii) de Locatie na het voeren van de planologische procedure over de onherroepelijke Planologische bestemming beschikt die vereist is voor het realiseren van maximaal 100 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen en ca. 66 parkeerplaatsen conform het Bouwplan;
- iv) door de Gemeente uitgevoerde onderzoeken c.q. opgemaakte inventarisaties uitwijzen dat de kosten betrekking hebbend op het Bouwrijp maken en een eventuele op kosten van de Gemeente uit te voeren bodemsanering, naar het oordeel van de Gemeente, in een evenwichtige verhouding staan tot de koopsom en overige kosten;

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

- v) de Locatie door de Gemeente voor eigen rekening en risico Bouwrijp gemaakt wordt met een onherroepelijke Planologische bestemming en aan Ontwikkelaar geleverd wordt voor de inrichting en realisatie van de beoogde bebouwing en Ontwikkelaar beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan. De Vastgoedtransactie zal tevens plaatsvinden indien binnen 40 weken nadat de gewenste Planologische bestemming onherroepelijk is geworden, door handelen of nalaten van Ontwikkelaar nog geen omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan door de Gemeente is verleend.
 - vi) gebleken is dat Ontwikkelaar op basis van publicaties dan wel een mogelijke selectieprocedure de enige gegadigde is voor de Locatie;
 - vii) het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en de Raad van Toezicht van Ontwikkelaar toestemming verlenen voor het aangaan van de Vastgoedtransactie.
- 2.2 Partijen hebben kennis van de vigerende Bestemming van de Locatie (bestemmingsplan 'Sportpark 1974', vastgesteld op 14 april 1976, met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden A' en 'bijzondere doeleinden'). Vóór de Vastgoedtransactie dient vast te staan dat de Locatie over de Planologische bestemming beschikt die vereist is om de beoogde bebouwing te realiseren en Ontwikkelaar beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan. De Vastgoedtransactie zal tevens plaatsvinden indien binnen 40 weken nadat de gewenste Planologische bestemming onherroepelijk is geworden, door handelen of nalaten van Ontwikkelaar nog geen omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan door de Gemeente is verleend.
- 2.3 Partijen gaan uit van een bouwprogramma van maximaal 100 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen en ca. 66 parkeerplaatsen overeenkomstig het Bouwplan.
- 2.4 Zodra over deze Overeenkomst de benodigde besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en de Raad van Toezicht van Ontwikkelaar heeft plaatsgevonden, zullen Partijen, nadat op basis van publicaties dan wel een mogelijke selectieprocedure is gebleken dat Ontwikkelaar de enige gegadigde is voor de Locatie, in overleg treden om te komen tot nadere afspraken over het mogelijk sluiten van een koopovereenkomst conform de in de Overeenkomst vastgelegde uitgangspunten benodigd voor het effectueren van een Vastgoedtransactie. Partijen streven naar ondertekening van een koopovereenkomst in de loop van eind 2023.
- 2.5 Partijen beogen met deze Overeenkomst de kaders vast te leggen waarbinnen een mogelijke Vastgoedtransactie nader uitgewerkt moet worden.

Voor wat betreft het onderzoek naar de haalbaarheid van de noodzakelijke planologische maatregel die in procedure moet worden gebracht, neemt de Gemeente slechts een inspanningsverplichting aan, waarbij haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden onverkort van toepassing blijven. Voornoemde publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente en haar organen voor wat betreft de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken, maakt dat de Gemeente onverminderd autonoom blijft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, zodat zij onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. Indien zijswijzen tegen een ontwerp-beslissing van de Gemeente en/of tegen een ontwerp-beslissing van hogere en/of andere overheden worden ingediend die met zich brengen dat deze een positieve besluitvorming ter zake van de vaststelling van de planologische maatregel ter

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

verkrijging van de Planologische bestemming In de weg staat, zal de Gemeente niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor de voor Ontwikkelaar daaruit voortvloeiende schade.

- 2.6 Partijen zullen na ondertekening van deze Overeenkomst onderzoeken of er juridische en/of bestuurlijke ruimte is om Ontwikkelaar vrij te stellen van de onroerendezaakbelasting (OZB). Ontwikkelaar is namelijk van mening dat het niet redelijk is dat zij gedurende meerdere jaren OZB dient te betalen aan de Gemeente - terwijl nu al vaststaat dat zij pas na 1 januari 2028 kan gaan ontwikkelen - en temeer nu die OZB met gemeenschapsgelden zal worden betaald.

Artikel 3 Ontbindende voorwaarde - Sanering en bijdrage in onderzoekskosten

- 3.1 De Gemeente geeft opdracht tot het laten uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek en overige noodzakelijk geachte onderzoeken. De Gemeente streeft ernaar het resultaat van deze onderzoeken uiterlijk binnen 9 maanden na opdrachtverstrekking aan Ontwikkelaar kenbaar te maken. Mocht uit het bodemonderzoek, een eventueel nader bodemonderzoek of een ander uitgevoerd onderzoek blijken dat de kosten betrekking hebbend op een eventuele bodemsanering of uit een onderzoek c.q. inventarisatie blijken dat de kosten betrekking hebbend op het Bouwrijp maken van de Locatie, naar het oordeel van de Gemeente, niet in een evenwichtige verhouding staan tot de koopsom en overige kosten, dan behoudt de Gemeente zich uitdrukkelijk het recht voor de Locatie niet aan Ontwikkelaar te verkopen en in eigendom over te dragen. Voor de Gemeente is alsdan gebleken dat er harerzijds sprake is van een niet haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie.
- 3.2 Partijen komen overeen dat Ontwikkelaar tot een maximum bedrag van € 20.000,- (zegge: twintigduizend euro) bijdraagt aan de kosten behorend bij het uitvoeren van de diverse onderzoeken c.q. het maken van de diverse inventarisaties zoals bedoeld in artikel 3.1 (de kosten voor het onderzoek gereed maken/rooien begroeiing uitgezonderd). In dit kader worden de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken met Ontwikkelaar gedeeld. Het bedrag dat Ontwikkelaar uiteindelijk bijdraagt op basis van een door de Gemeente aangereikt kostenoverzicht, zal worden verrekend met de koopsom bij het tot stand komen van een Vastgoedtransactie. De verdeelsleutel is de helft van het bedrag op het kostenoverzicht met een maximum van € 20.000,- (zegge: twintigduizend euro). Komt een Vastgoedtransactie niet tot stand, dan dragen Partijen elk hun gemaakte kosten behorend bij de verrichte werkzaamheden op basis van het kostenoverzicht.
- 3.3 Voor de Ontwikkelaar geldt als voorwaarde dat een te sluiten koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het toezichthoudend orgaan van Ontwikkelaar daarmee schriftelijk instemt.
- 3.4 Voor beide partijen geldt als voorwaarde voor het sluiten van een koopovereenkomst dat na een door de Gemeente te verzorgen Didam arrest publicatie moet zijn gebleken dat Ontwikkelaar de enige gegadigde koper is voor de Locatie.

Artikel 4 Samenwerking en (deel)producten

- 4.1 Partijen zullen zich inspannen en redelijkerwijze niets laten om tot een integrale aanpak te komen. Het beoogde eindresultaat van de samenwerking van Partijen voortvloeiend uit deze Overeenkomst is te komen tot een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie, zulks met inachtneming van de tussen Partijen gemaakte afspraken en binnen de bandbreedte van de in artikel 2.1 genoemde uitgangspunten.

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

- 4.2 Partijen dragen elk hun eigen kosten en zijn jegens elkaar niet schadeplichtig indien en voor zover de Gemeente, Ontwikkelaar of Partijen gezamenlijk concluderen dat er geen sprake is van een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie dan wel dat Partijen geen overeenstemming bereiken over de koopovereenkomst benodigd voor de Vastgoedtransactie.

Artikel 5 Planning

- 5.1 Partijen zullen in onderling overleg komen tot een gezamenlijke Planning, waarin de activiteiten van het haalbaarheidsonderzoek, de actoren en de momenten waarop genoemde actoren (deel)producten zullen leveren, zijn opgenomen.
- 5.2 Partijen zullen zich inspannen om de Planning als leidraad te hanteren en alles in het werk te stellen om de van elk der Partijen verlangde werkzaamheden tijdig en deugdelijk aan te leveren.
- 5.3 De Planning wordt opgeschort indien de verlangde werkzaamheden niet tijdig en/of niet deugdelijk worden aangeleverd.
- 5.4 De Planning betreft een Indicatieve Planning die door Partijen in onderling overleg kan worden bijgesteld. Overschrijding van de Planning levert geen tekortkoming in de nakoming op. Omwille van het feit dat Partijen deze Overeenkomst later sluiten dan oorspronkelijk gepland, is de planning van Ontwikkelaar opgeschoven en Partijen zijn zich hiervan bewust. Dat betekent dat Ontwikkelaar mogelijk ook pas later over zal gaan tot het realiseren van de Zorgwoningen.

Artikel 6 Duur overeenkomst

- 6.1 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege indien niet uiterlijk op 31 december 2023 de in artikel 2.4 bedoelde koopovereenkomst tot stand is gekomen.
- 6.2 Deze Overeenkomst kan door Partijen in gezamenlijkheid te bepalen schriftelijk worden verlengd.

Artikel 7 Tussentijdse beëindiging Overeenkomst

- 7.1 Deze Overeenkomst kan tussentijds door de Gemeente, Ontwikkelaar of Partijen gezamenlijk schriftelijk worden beëindigd, indien en voor zover uit één of meerdere (deel)product(en) of anderszins eenduidig blijkt dat een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie voor één of voor beide Partijen redelijkerwijze niet mogelijk is. Bij eenzijdige beëindiging eindigt deze Overeenkomst op het moment dat de schriftelijke beëindigingsmededeling de andere Partij heeft bereikt.
- 7.2 De kosten verbonden aan de samenwerking van Partijen voortvloeiend uit deze Overeenkomst zijn voor rekening van de Partij die de kosten maakt.

Artikel 8 Totstandkomings- / goedkeuringsvoorbehoud

- 8.1 De inhoud van deze Overeenkomst is tot stand gekomen met inachtneming van het Onderhandelingsprotocol gemeente Heerlen dat als Bijlage 5 aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 8.2 Deze Overeenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de navolgende cumulatieve elsen, te weten:

Paraaf Ontwikkelaar: _____

Paraaf Gemeente: _____

Deze Overeenkomst is **alleen** verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

a. een formeel en onherroepelijk besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente, zulks met inachtneming van het 'Actieve Informatieprotocol gemeente Heerlen' alsmede een formeel en onherroepelijk besluit van de Raad van Toezicht van Ontwikkelaar expliciet gericht op het aangaan van deze Overeenkomst;

b. ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen.

Komt een formeel en onherroepelijk besluit aangaande deze Overeenkomst niet tot stand en/of is de Overeenkomst niet door de Gemeente en/of Ontwikkelaar ondertekend, dan zal, is geen der Partijen enig recht op de ander doen toekomen.

Artikel 9 Opschortende voorwaarde - totstandkomingsvoorbehoud

De Hoge Raad heeft in het zogenaamde Didam-arrest (november 2021) bepaald dat overheidslichamen bij de verkoop van onroerende zaken op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het gelijkheidsbeginsel, mededingingsruimte moeten bieden. Overheidslichamen mogen niet langer onroerende zaken exclusief aan één gegadigde te koop aanbieden, doch zullen mededingingsruimte en gelijke kansen aan potentiële gegadigden moeten bieden om mee te kunnen dingen naar een onroerende zaak. Door middel van publicaties dan wel een mogelijke selectieprocedure wordt op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria een gegadigde voor een onroerende zaak geselecteerd.

De Gemeente en Ontwikkelaar zijn er mee bekend dat de Gemeente naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad, gehouden is de voorgenomen verkoop van de Locatie te publiceren en een mogelijke selectieprocedure te volgen teneinde op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria een gegadigde voor de Locatie te selecteren. De publicaties en een selectieprocedure kunnen ertoe leiden dat een haalbare en uitvoerbare Vastgoedtransactie uiteindelijk voor één of voor beide Partijen niet mogelijk blijkt. Bijgevolg maken Partijen expliciet een voorbehoud met betrekking tot de totstandkoming van een Vastgoedtransactie. Komt tussen Partijen een Vastgoedtransactie niet tot stand, dan zal geen der Partijen enig recht op de ander doen toekomen en zullen Partijen elkaar niet aansprakelijk stellen voor de schade die daarvoor de ander mogelijk uit voortvloeit.

Artikel 10 Projectorganisatie

- 10.1 Partijen voeren regelmatig, op een wijze en frequentie door Partijen gezamenlijk te bepalen, overleg om een gecoördineerde aanpak te garanderen teneinde het in artikel 4.1 genoemde eindresultaat van deze Overeenkomst tijdig op te leveren en voor besluitvorming aan de bevoegde bestuursorganen voor te leggen. Het initiatief en de penvoering ligt bij Ontwikkelaar.
- 10.2 Partijen streven naar continuïteit in de projectorganisatie en zullen in dit verband streven naar vaste gesprekspartners. De projectorganisatie bestaat uit een ambtelijke werkgroep.
- 10.3 Voor Partijen bindende besluiten komen uitsluitend tot stand indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door de daartoe bevoegde bestuursorganen van Partijen zijn genomen. Partijen respecteren elkaars posities en verantwoordelijkheden bij de voorbereiding op de in de volge volzin bedoelde besluiten.

Artikel 11 Doorverkoop

Ontwikkelaar is niet bevoegd om zonder toestemming van de Gemeente de Locatie eerder dan 10 jaar na oplevering van de beoogde bebouwing geheel of gedeeltelijk aan een ander door te verkopen. Van contractovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek is alleen sprake als de Gemeente

Paraaf Ontwikkelaar:

Paraaf Gemeente:

Deze Overeenkomst is alleen verbindend indien deze Overeenkomst door alle partijen rechtsgeldig is getekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad

daaraan haar medewerking heeft verleend. De eventuele hieraan verbonden kosten komen voor rekening van Ontwikkelaar.

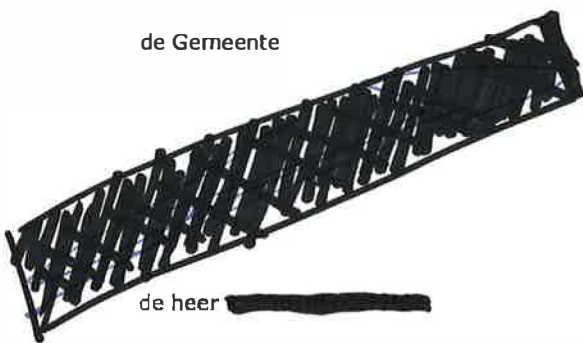
Artikel 12 Slotbepalingen

- 12.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Alle geschillen – waarvan ook sprake zal zijn als één der Partijen zulks oordeelt – voortvloeiend uit deze Overeenkomst, of daarmee verband houdend, zullen door Partijen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Maastricht aan wiens jurisdictie Partijen zich bij deze onderwerpen.
- 12.3 Aan deze Overeenkomst zijn gehecht:
1. de situatietekening met nummer Geo-09407 d.d. 19 mei 2021
 2. het Bouwplan d.d. 23 maart 2020 met projectnummer 20004
 3. de Planning
 4. het overzicht afspraken bouwrijp maken d.d. 20 mei 2021
 5. het Onderhandelingsprotocol gemeente Heerlen
 6. de brief namens burgemeester en wethouders van Heerlen d.d. 29 december 2020

Deze Overeenkomst bestaat uit 9 pagina's en van deze Overeenkomst maken 6 bijlagen integraal deel uit.

Aldus in tweevoud opgesteld, overeengekomen en ondertekend te Heerlen, door Ontwikkelaar op 25-5-2023 2023 en door de Gemeente op 16-06-2023 2023

de Gemeente



de heer 

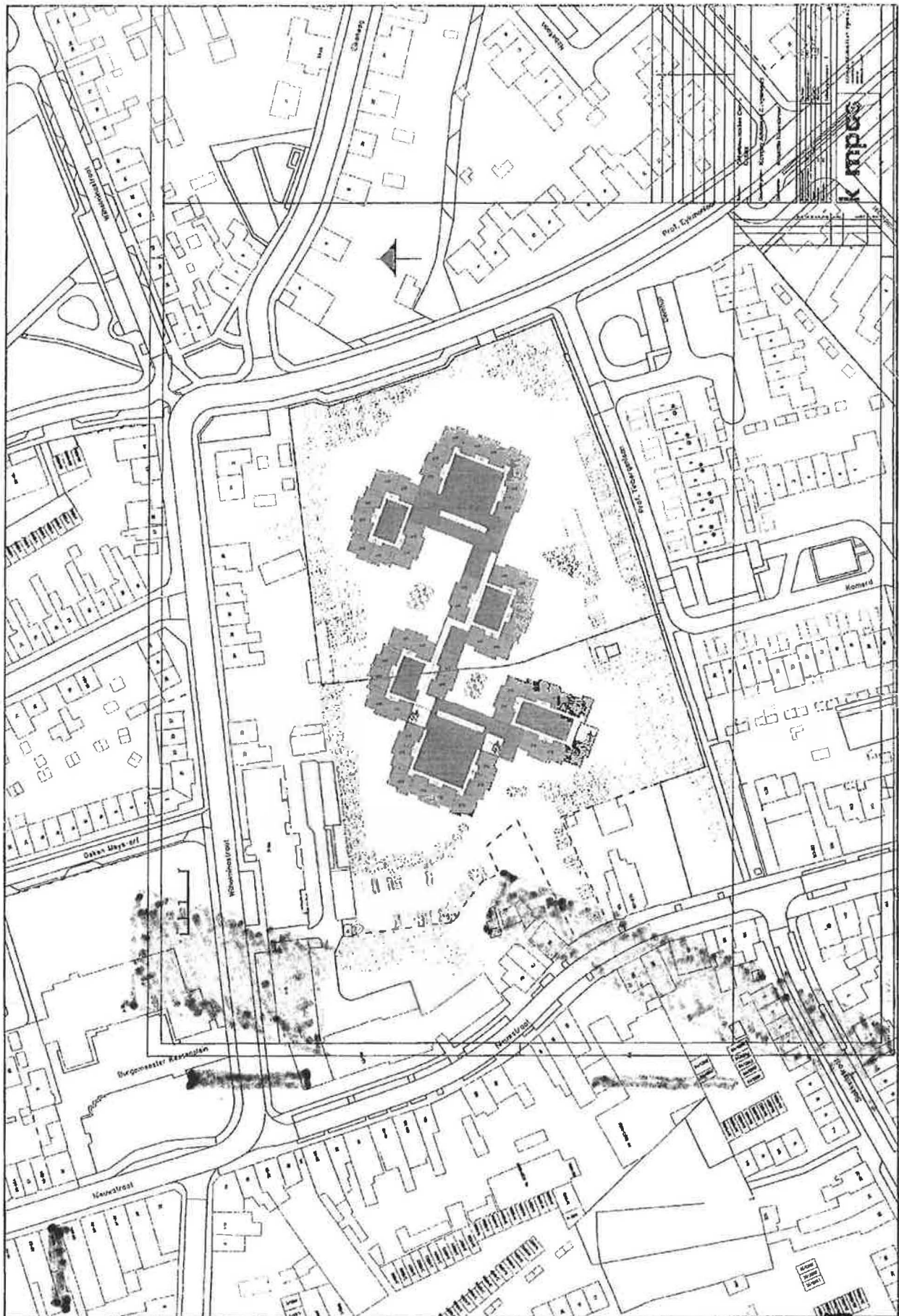
Ontwikkelaar



mevrouw 

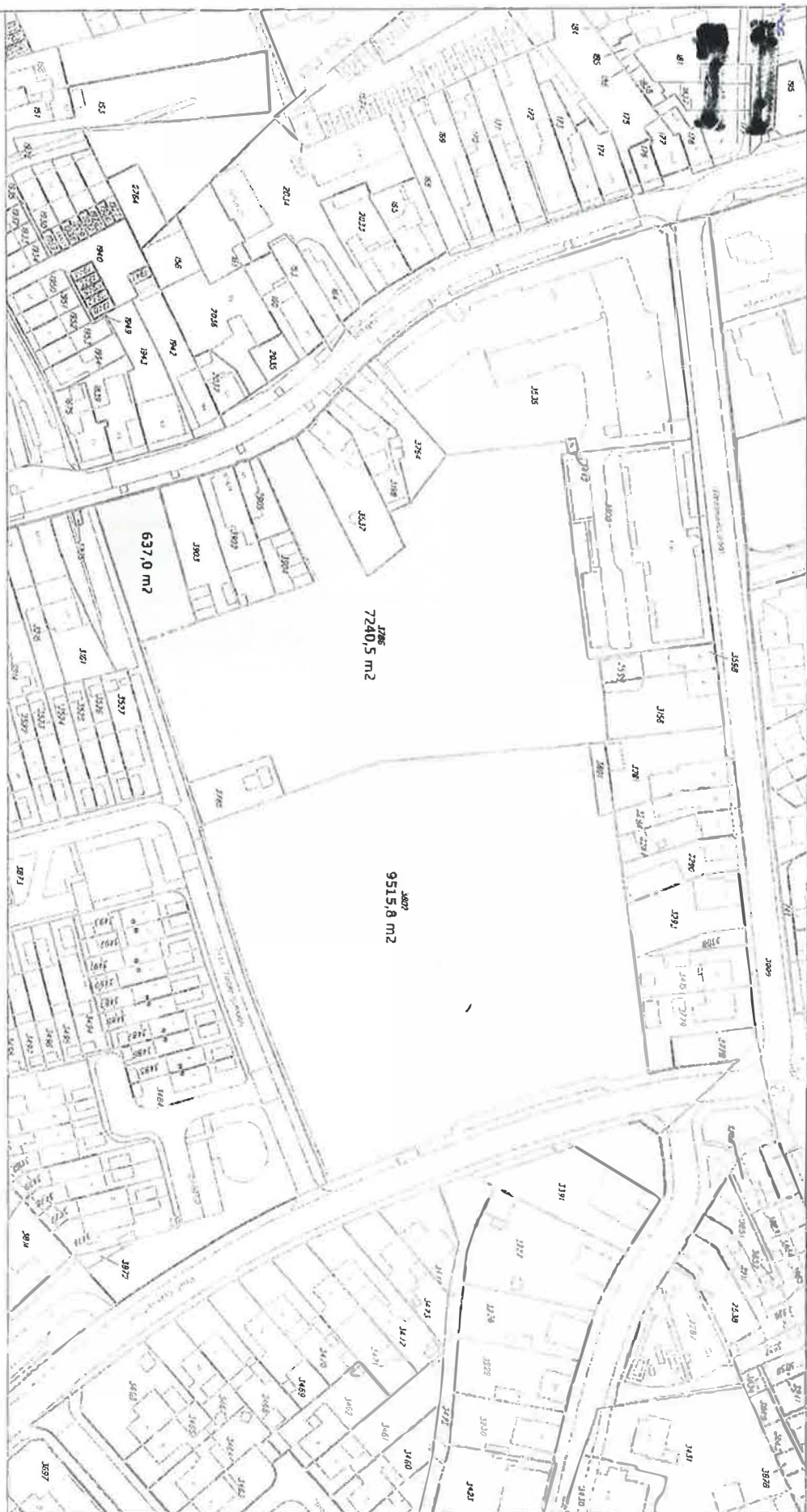
Paraaf Ontwikkelaar: 

Paraaf Gemeente: 



K m p e s

1



Hoensbroek B 3786 geh. 7.834 m²
Hoensbroek B 3802 geh. 9.523 m²

het **gegevenshuis**
THEMATISCHE
TEKENING
CONCEPT

opdrachtgever: **gemeente Heerlen**
vóór: **Prof. Timmermans te Hoensbroek**
omschrijving: **Perceel eigendom van gemeente Heerlen**

get. **gegevenshuis** tek. nr. **Geo-09407**
verv. **verv. 1** dnl. **15-05-2021**
schalen 1:1.000 dnr. **A3**

Fasen planning in t Wieër

Versie 06-05-2023

1. Initiatieffase

Af te sluiten met intentieovereenkomst.

Q2 2023

2. Definitiefase

Af te sluiten met geaccordeerd Programma van Eisen, inclusief inzicht in haalbaarheid transactie.

Q4 2023

3. Ontwerpfase

Af te sluiten met een geaccordeerd Planologisch Ontwerp.

Q2 2024

5. Publiekrechtelijke verankering

Bouwrijp opleveren

Onherroepelijk bestemmingsplan.

Q4 2024 (uitgaande van geen zienswijzen/beroep).

In deze fase vindt ook de zakenrechtelijke overdracht van het eigendom plaats.

6. Voorbereiding

Afgeven omgevingsvergunning.

Q2 2025.

7. Realisatie

De initiatiefnemer realiseert de 100 zorgwoningen en 94 parkeerplekken.

Start 2028-afronding 2030

Bouw en Woonrijp	Heerlen	Cicero	Toelichting
Bomen en struiken rooien	x		Handhaven groen voor hergebruik i.o.m. Cicero (nakijken of er structurele bomen staan)
Milieukundig grondonderzoek	x		
Grondsanering indien budgetair verantwoord	x		
Terrein egaliseren	x		
Wadi aanleggen cfm watertoets		x	Geen grond aan of afvoeren., terrein niveau as-is
Kabels en leidingen verwijderen	x		infra op het terrein
Ricol ondergronds verwijderen	x		is waarschijnlijk vrij van ondergrondse infra
Terrein obstakelvrij maken	x		
Hekwerken verwijderen langs openbare weg	x		Hekkenwerk aan noordzijde handhaven i.o.o.
Inritten tbv de toegang zijn onderdeel van de inritvergunning		x	
Trottoiraanleg langs het perceel	x		
Openbare verlichting uitbreiden	x		indien noodzakelijk
Infra op het perceel		x	
Aanvraag en aanleg nutsvoorziening		x	
Het openbare gebied ligt buiten de perceelgrenzen	x		
Infra parkeerplaatsen / groenaanleg/ water op het perceel		x	
Bestemmingsplanprocedure incl. de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing, onderzoeken (zoals oa. Flora-Fauna/bodem/grondwater/akoestisch/externe veiligheid/luchtkwaliteit/parkeren en verkeer/stikstof/planschade analyse etc etc. is dan ondergebracht) en daaruitvloeiende acties/verplichtingen (inspanningsverplichting)	x		Cicero levert input qua programma
parkeervoorziening AHOED gerelateerd:			
Recht van doorgang met Vincio t.b.v. parkeerplaats	x		
Parkeerterrein realiseren tbv		x	financieel neutraal, parkeerhuur moet dekkend zijn.
Alle benodigde ontheffingen/vergunningen tbv infra/terrein	x		Cicero levert input qua programma
Mogelijk aanpassen/verleggen hoofdriolering derden/gemeente	x		

ONDERHANDELINGSPROTOCOL GEMEENTE HEERLEN

Zoals bij alle overheidsorganisaties en grote(re) bedrijven is de rol van onderhandelaar en van degene die uiteindelijk de beslissing neemt bij de gemeente Heerlen uitdrukkelijk gescheiden. De persoon die met u onderhandelt vervult de rol van adviseur. Hij of zij beoordeelt op basis van specifieke deskundigheid of en zo ja, wanneer een met u bereikt onderhandelingsresultaat kan worden voorgelegd aan degene die uiteindelijk de beslissing neemt.

De hoofdregel bij de gemeente Heerlen is dat het college van burgemeester en wethouders beslist. In een aantal zaken beslist het college pas, nadat de gemeenteraad is geconsulteerd. Dit is het geval als het besluiten met financiële gevolgen betreft die niet passen binnen een door de gemeenteraad vastgesteld financieel kader dan wel besluiten betreft met ingrijpende gevolgen voor de gemeente.

Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om beslissingen te nemen verleend aan respectievelijk de directeur, het afdelingshoofd en het bureauhoofd indien het besluiten betreft tot een gemaximeerd bedrag en passen binnen een door de gemeenteraad vastgesteld financieel kader.

Degene met wie u onderhandelt zal zo mogelijk bij de start van de onderhandelingen aangeven wie beslissingsbevoegd is.

Een en ander betekent dat degene met wie u onderhandelt geen toezeggingen kan doen of afspraken kan maken waaraan de gemeente is gebonden. Dat geldt dus ook voor een door die persoon met u bereikt onderhandelingsresultaat. Wel is betrokkene verplicht dat onderhandelingsresultaat, dat wordt gezien als een voorstel van uw kant richting gemeente, met een positief advies voor te leggen aan zijn meerdere, die vervolgens bepaalt of een en ander kan worden voorgelegd aan degene die uiteindelijk de beslissing neemt.

Teneinde te voorkomen dat onderhandelingen eindeloos worden gerekt, kan degene die met u onderhandelt de periode aangeven gedurende welke met u wordt onderhandeld. Wordt binnen die periode geen overeenstemming bereikt, dan is de onderhandelaar gerechtigd de onderhandelingen te beëindigen. Indien er vooraf geen onderhandelingsperiode is genoemd, kan de onderhandelaar tussentijds alsnog een termijn noemen. Deze termijn zal uiteraard dan nog maar van beperkte duur zijn. Bij beëindiging van de onderhandelingen is de gemeente geen vergoeding aan de (voormalige) onderhandelingspartner verschuldigd.

Indien de onderhandelingen wel tijdig tot een voor de onderhandelaar acceptabel voorstel leiden, dan zal de meerdere van de onderhandelaar het voorstel vervolgens op zijn merites beoordelen en een besluit laten nemen door degene die daartoe bevoegd is. Dat besluit kan inhouden dat aan u wordt gevraagd uw voorstel aan te passen. Het besluit kan ook inhouden dat het voorstel, i.v.m. de financiële en/of bestuurlijke consequenties eerst wordt besproken met de betrokken wethouder(s) en daarna, nadat u eventueel is gevraagd het voorstel te wijzigen, wordt voorgelegd aan de beslisser. Verder kan het zo zijn dat consultatie van de gemeenteraad er toe leidt dat aan u wordt gevraagd uw voorstel te wijzigen alvorens het college van burgemeester en wethouders een besluit neemt.

Overigens wordt er van gemeentewege alleen een besluit genomen als de contractstukken door u zijn ondertekend. De gemeente zal de stukken ook ondertekenen. Volgens de wet is de burgemeester daartoe de aangewezen persoon. De wet biedt echter de mogelijkheid dat de burgemeester die bevoegdheid aan anderen verleent. De overeenkomst komt eerst tot stand indien uiteindelijk positief op uw voorstel wordt besloten.

Indien u nog vragen heeft naar aanleiding van het vorenstaande kunt u contact opnemen met het cluster vastgoedontwikkeling van het Bedrijfsbureau/Afdeling Stadsplanning van de gemeente Heerlen, telefoon 045-5604954



Heerlen

Kompas Adviseurs En Ingenieurs B.V.
T.a.v. mevrouw [REDACTED]
Amerikalaan 71
6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT

Datum
29 december 2020

Onderwerp
Adviesbrief

Uw kenmerk

OLO-nummer
5326543

Ons kenmerk
13803

Bijlage(n)
2

Telefoonnummer
14 045

Behandeld door
[REDACTED]

Team
Vergunningen

Op 16 juli 2020 hebben wij uw aanvraag om een vooroverleg ontvangen voor het bouwen van zorgwoningen gelegen aan Sectie B perceelnummer 3786 In 't Wieer (Prof. Tinberglaan) Hoensbroek. Uw aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer 13803. Hierbij delen wij u het volgende mede:

Ruimtelijke ordening

Het plan is gelegen binnen bestemmingsplan Sportpark 1974 op gronden met de bestemming "bedrijfsdoeleinden A" en "bijzondere doeleinden".

De bestemming bedrijfsdoeleinden A is bedoeld voor [REDACTED] plaatsen, garages en magazijnen. De bestemming bijzondere doeleinden is bedoeld voor onderwijsvoorzieningen. De geplande ontwikkeling past dus niet binnen de toegestane bestemmingen.

Wij hebben beoordeeld of er met een ontheffing van het bestemmingsplan meegewerkt kan worden aan uw aanvraag.

Voor een eerste opzet in het beginstadium van dit project akkoord, onder voorwaarden. Het plan verdient met name qua situering en detaillering meer aandacht. Het gaat hierbij met name om de ontbrekende relatie van het gebouw met de omgeving. Neem daarnaast ook de historie van deze plek mee en kijk of je hier in de planvorming een mooie knipoog naar kunt geven.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen (welstandscommissie) heeft een negatief advies afgegeven. Het advies is als bijlage bijgevoegd.

Bodem

Uw plan is getoetst aan het bodembeleidsplan gemeente Heerlen 2016. Als u een aanvraag omgevingsvergunning indient moet een vooronderzoek volgens NEN-5725 bij die aanvraag worden bijgevoegd. In dit vooronderzoek staat of de locatie verdacht of niet-verdacht is voor bodemverontreiniging. Als in het vooronderzoek staat dat de locatie verdacht is moet ook een verkennend onderzoek volgens NEN-5740/5707 bij de aanvraag omgevingsvergunning worden bijgevoegd.

U kunt opdracht geven aan de gemeente Heerlen voor het opstellen van een vooronderzoek. Via de link <https://www.heerlen.nl/Vooronderzoek-bodem.html>



kunt u dit aanvragen. Bij het aanvraagformulier staan tevens de legeskosten vermeld die wij hiervoor in rekening brengen. U kunt ook een milieu-advies bureau opdracht geven om een vooronderzoek te laten opstellen. Meer informatie kunt u inwinnen via bodem@heerlen.nl.

Aanpassen aanvraag op basis van advies

Wij adviseren u naar aanleiding van de ingewonnen adviezen het plan aan te passen en de gewijzigde stukken voor 26 januari 2021 aan te leveren. Als wij de aangepaste gegevens hebben ontvangen, kunnen we uw aanvraag verder behandelen.

Informatie

Voor vragen of nadere informatie kunt u terecht bij mevrouw [REDACTED] via telefoonnummer: [REDACTED] of per e-mail: [REDACTED]

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,



[REDACTED]
Casemanager Vergunningen,
Domein Ruimte



BIJLAGE 3



BIJLAGE 4

Heerlen

ONDERHANDELINGSPROTOCOL GEMEENTE HEERLEN

Dit protocol maakt duidelijk welke verwachtingen u wel en niet kunt ontlenen aan de door u met de onderhandelaar(s) van de gemeente Heerlen te voeren onderhandelingen en onder welke voorwaarden een eventuele overeenkomst met de gemeente tot stand kan komen.

Zoals bij alle overheidsorganisaties zijn in de gemeente Heerlen de rollen van de onderhandelaar(s) en van de beslissingsbevoegde personen dan wel beslissingsbevoegde organen uitdrukkelijk gescheiden. Bij de gemeente Heerlen kunnen onderhandelingen in wisselende samenstellingen worden gevoerd. Deze kunnen worden gevoerd door één persoon of meerdere personen, in teamverband of door een derde die in opdracht van de gemeente Heerlen handelt. Ongeacht de samenstelling degene die namens de gemeente met u de onderhandelingen voert, vervult, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, de rol van adviseur en kan de gemeente zelf niet binden. Deze onderhandelaar beoordeelt op basis van eigen, specifieke deskundigheid of en zo ja, wanneer een met u bereikt onderhandelingsresultaat intern (waarmee wordt bedoeld: binnen de gemeente) ter verdere beoordeling en goedkeuring kan worden voorgelegd aan degene(n) die uiteindelijk de beslissing neemt (nemen). De onderhandelaar zal zo mogelijk bij de start van de onderhandelingen dan wel in een later stadium aangeven wie beslissingsbevoegd is/zijn.

De hoofdregel is dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is te besluiten over het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling (veelal een overeenkomst). In een aantal zaken neemt het college pas een besluit over het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling, nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken. Dit is het geval als de besluitvorming over het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling een besluit betreft met financiële gevolgen die niet passen binnen een door de gemeenteraad vastgesteld financieel kader dan wel dat het een besluit betreft dat ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben. In sommige gevallen kan het college eerst een besluit nemen over een privaatrechtelijke rechtshandeling nadat de gemeenteraad hiervoor middelen ter beschikking heeft gesteld.

Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders in sommige gevallen de bevoegdheid om te besluiten tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen gemandateerd aan respectievelijk de algemeen directeur, de domeinmanager, de teammanager of de medewerker indien het besluiten betreft tot een gemaximeerd bedrag en passen binnen een door de gemeenteraad vastgesteld financieel kader, een en ander vloeit voort uit de vigerende mandaatregelingen.

Indien de onderhandelaar het resultaat van de met u gevoerde onderhandelingen als positief beoordeelt dan zal dat onderhandelingsresultaat, dat wordt gezien als een voorstel van uw kant richting de gemeente, voor zover de gemeente dat nodig vindt intern (waarmee wordt bedoeld: binnen de gemeente) verder worden doorgeleid ter beoordeling door de verantwoordelijke ambtenaar(en) en (na hun positieve beoordeling) worden voorgelegd aan de persoon/personen of orgaan/organen die bevoegd zijn te besluiten tot het wel of niet aangaan van de privaatrechtelijke rechtshandeling. De gemeente kan slechts gebonden zijn wanneer het definitieve onderhandelingsresultaat in alle fases zelfstandig en uitdrukkelijk is goedgekeurd door de bevoegde beoordelaar.

Tijdens het interne beoordelingsproces van het onderhandelingsresultaat bestaat in iedere fase de mogelijkheid tot afwijzing ervan, waarna de onderhandelingen naar het oordeel van de gemeente beëindigd kunnen worden ofwel verzocht kan worden om een aanpassing van het voorstel alvorens het (opnieuw) ter interne beoordeling en/of goedkeuring aan de bevoegde perso(o)n(en) of orga(a)n(en) wordt voorgelegd.

Heerlen

Gedurende het gehele onderhandelings- en interne beoordelingsproces kunnen de onderhandelingen beëindigd worden, bijvoorbeeld indien deze te lang duren of naar inschatting van de gemeente niet tot bevredigend resultaat (zullen) leiden. Ook kunnen tussentijdse beleidswijzigingen optreden die ertoe kunnen leiden dat de onderhandelingen beëindigd worden of het onderhandelingsresultaat aangepast dient te worden alvorens het (opnieuw) ter interne beoordeling voorgelegd wordt.

U kunt dus aan de onderhandelingen zelf en aan een op enig moment bereikt positief onderhandelingsresultaat geen rechten ontlelen en het beëindigen van die onderhandelingen (ongeacht om welke reden) of het niet voorleggen van het resultaat aan de bevoegde personen en/of organen biedt u evenmin enige aanspraak.

Gezien het voorgaande maken van de op te stellen tussentijdse concepten en van de uiteindelijk eventueel te sluiten schriftelijk document met betrekking tot de beoogde privaatrechtelijke rechtshandeling (veelal een overeenkomst) de onderstaande cursief weergegeven voorwaarden deel uit. Ook wanneer deze voorwaarden niet in de concepten en de uiteindelijke versie van het schriftelijke document zouden zijn opgenomen, dan gelden deze voorwaarden toch op grond van dit onderhandelingsprotocol.

De gemeente kan overigens besluiten andere of aanvullende voorwaarden en/of voorbehouden op te nemen in de schriftelijk vast te leggen privaatrechtelijke rechtshandeling.

De tussen partijen geldende voorwaarden voor totstandkoming van de privaatrechtelijke rechtshandeling (overeenkomst) luiden als volgt:

De eventuele overeenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de navolgende cumulatieve eisen, te weten:

- a. een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het bevoegd bestuursorgaan dat expliciet is gericht op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van deze overeenkomst;*
- b. ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen.*

Nadat aan deze cumulatieve voorwaarden is voldaan, treedt de overeenkomst in werking. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van deze overeenkomst niet tot stand en/of is de overeenkomst niet door beide partijen ondertekend, dan zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomsten of aan gesprekken daarover rechten worden ontleend.

Indien u nog vragen heeft naar aanleiding van het vorenstaande kunt u contact opnemen met het cluster vastgoedontwikkeling van het Team Beleid Ruimte van het Domein Stad van de gemeente Heerlen, telefoon 045-5605040 of gemeente@heerlen.nl.

BIJLAGE 5

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN GEMEENTEGROND 1994

De onderstaande voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Heerlen van 5 juli 1994, opgenomen in een akte verleden voor notaris mr. M.H.J.M. Tomlow te Heerlen op 21 juli 1994, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op 22 juli 1994 in het register Hyp. 4, deel 9034, nummer 8 en gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor de Mijnstreek te Heerlen op 27 juli 1994 onder volgnummer H70.

Artikel 1 Tijdstip van aflevering

De aflevering (feitelijke levering) zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.

Artikel 2 Staat van overdracht

1. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen.
2. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3 Begrenzing

De begrenzing van het verkochte wordt vanwege de gemeente aangegeven en uitgezet, zulks met uitzondering van bestaande kadastrale grenzen.

Artikel 4 Over- en ondermaat

1. Verschil tussen de werkelijke en opgegeven maat van het verkochte geeft geen grond tot vermeerdering of vermindering van de koopprijs, tenzij het verschil een twintigste of meer bedraagt.
2. Ingeval de koopprijs een kavelkoopprijs is, levert verschil tussen de werkelijke en opgegeven maat van het verkochte nimmer aanleiding tot enige rechtsvordering, hoe ook genaamd.

Artikel 5 Betaling koopprijs

Betaling van de koopprijs geschiedt uiterlijk op de dag waarop en via de notaris ten overstaan van wie de betreffende notariële akte van levering wordt verleden.

Artikel 6 Waarborgsommen

1. Betaalde waarborgsommen worden bij het passeren van de notariële akte van levering in mindering gebracht op de koopprijs.
2. Bij een eventueel niet doorgaan van de verkoop vervallen waarborgsommen, voor zover de oorzaak niet bij de gemeente is gelegen, aan de gemeente.
3. Rente over waarborgsommen wordt slechts vergoed voor zover en zo lang over de koopprijs eveneens rente verschuldigd is.

Artikel 7 Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte van levering voor rekening van koper.

Artikel 8 Kosten koper

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van koper.
2. Indien in het besluit tot verkoop een "prijs exclusief omzetbelasting" is vermeld en niettemin geen omzetbelasting verschuldigd mocht zijn, is koper verplicht aan de gemeente te voldoen een vereveningstoeslag, gelijk aan het bedrag van omzetbelasting als bedoeld in betreffende "prijs exclusief omzetbelasting"; de in dit geval eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting neemt de gemeente voor haar rekening.

Artikel 9 Bodemonderzoek

1. In opdracht en voor rekening van de gemeente zal een historisch en/of chemisch onderzoek plaatsvinden naar eventuele bodemverontreiniging.
2. Indien voor het passeren van de notariële akte blijkt dat het verkochte dusdanig verontreinigd is dat het redelijkerwijze voor koper niet aanvaardbaar kan zijn zal de ontstane overeenkomst van rechtswege zonder enige aansprakelijkheid van partijen jegens elkaar zijn ontbonden, tenzij partijen alsnog uitvoering ervan verlangen nadat het verkochte voor rekening van de verantwoordelijke partij is gesaneerd en aan de betreffende wettelijke bepalingen is voldaan.

Artikel 10 Monumenten

1. Monumenten, gevonden in of op het verkochte, blijven eigendom van de gemeente. Voor het overige zijn ter zake van opgravingen en vondsten van monumenten de betreffende bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing.
2. Koper verplicht zich een concrete vondst aanstonds bij de gemeente te melden en al datgene te doen en/of te laten wat nodig is ter behoud hiervan.

Artikel 11 Mijschade

In deze verkoop en onder betreffende koopprijs zijn mede begrepen eventuele vorderingen van de gemeente jegens derden wegens mijschade. Voor zover nodig cedeert de gemeente deze aan koper, waarbij zij garandeert dat zij met betrekking tot deze schade generlei regeling tot afkoop of anderszins heeft getroffen.

Artikel 12 Kwalitatieve verplichting 6:252 Burgerlijk Wetboek

1. Koper moet te allen tijde gedogen dat palen, masten, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen, riolen, lichtmasten en andere dergelijke, voor openbare c.q. gemeenschappelijke doeleinden bestemde voorzieningen, op, in, aan of boven het verkochte en de eventueel aanwezige of nog te realiseren opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden, vernieuwd en verwijderd.
2. Te dien einde zal in de notariële akte van levering een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden opgenomen.

3. Omtrent plaats, wijze en eventuele vergoeding van schade ten gevolge van werkzaamheden ter realisatie van voorzieningen als bedoeld in het eerste lid zal tevoren overleg gepleegd worden met rechthebbende.
4. Bij niet-nakoming van de verplichting zoals omschreven in het eerste lid is koper aansprakelijk voor door de gemeente geleden schade, waaronder begrepen extra kosten in verband met het realiseren van vervangende voorzieningen.

Artikel 13 Erfdienstbaarheden/beperkte rechten

Onverminderd het bepaalde in artikel 12 kunnen ter zake van de aldaar genoemde voorzieningen in de notariële akte van levering erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten worden opgenomen, zulks in nader overleg met koper.

Artikel 14 Hoofdelijkheid

Indien een koper uit meer dan één natuurlijke persoon of rechtspersoon bestaat zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen.

Artikel 15 Faillissement/surséance van betaling/executoriaal beslag

Indien koper voor de datum van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van de notariële akte van levering executoriaal beslag onder zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de ontstane overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 16 Afstand recht ontbinding te vorderen

1. Partijen doen bij het passeren van de notariële akte van levering afstand van hun bevoegdheid om op grond van enige wettelijke bepaling ontbinding te vorderen.
2. Het in het eerste lid omschreven vindt geen toepassing indien koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Artikel 17 Woonplaatskeuze

Koper is gehouden in de notariële akte van levering woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de betreffende akte passeert.

Artikel 18 Nederlands Recht

De rechtsverhouding tussen de gemeente en koper wordt beheerst door Nederlands Recht.

Artikel 19 Toestemming burgemeester en wethouders bij afwijking

Van deze algemene voorwaarden alsmede van eventuele vanwege de gemeente nader opgelegde bijzondere voorwaarden mag zonder schriftelijke toestemming van en onder de voorwaarden zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders niet worden afgeweken.

Artikel 20 Bouwplicht/vervreemdingsverbod

1. Koper verplicht zich binnen één jaar na eigendomsoverdracht door de gemeente de verkochte grond te (laten) bebouwen.
2. Het is koper niet toegestaan de verkochte grond geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met enig beperkt genotsrecht alvorens de daarop te realiseren bebouwing geheel is voltooid.

3. Het bepaalde in het tweede lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 21 Woonplicht/vervreemdingsverbod

1. Ingeval het verkochte bestemd is ter realisatie van woningbouw zal de koper/natuurlijk persoon niet overgaan tot vervreemding of bezwaring met enig beperkt genotsrecht alvorens de gereali-seerde woning gedurende een termijn van tenminste één jaar feitelijk is bewoond.
2. De koper/rechtspersoon dient het in het eerste lid omschreven verbod op te leggen aan de eerst-volgende koper/natuurlijk persoon.
3. In afwijking van het in het eerste en tweede lid bepaalde is het de rechthebbende/natuurlijk per-son toegestaan over te gaan tot vervreemding of bezwaring met enig beperkt genotsrecht ingeval van:
 - a. overlijden van de koper of diens partner;
 - b. verhuizing in verband met verandering van werkkring van de koper of diens partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk door echtscheiding c.q. beëindiging door middel van een overeen-komst van een verhouding van duurzaam samenwonen;
 - d. verhuizing, noodzakelijk in verband met de gezondheidstoestand van koper of één van zijn inwonende gezinsleden.
4. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 22 Boetebeding

1. Ingeval van niet, niet-volledige of niet-tijdige nakoming van de verplichtingen en/of schending van de verboden zoals omschreven in de artikelen 10, 12, 20, 21 en 23 alsmede eventuele nadere bijzondere voorwaarden is koper na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn per dag een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tien procent van de koopprijs, en wel tot het tijdstip van nakoming.
2. Alle kosten, voortvloeiende uit eventuele executie van het in het eerste lid bepaalde, alsmede de kosten vallende op de invordering van de uit dien hoofde verschuldigde bedragen, zijn voor rekening van de nalatige partij of dien rechtsopvolger(s).
3. Het in het eerste lid bepaalde laat onverlet de mogelijkheid hiernaast nakoming en/of schadever-goeding vermeerderd met rente en kosten te vorderen.
4. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding vermeerderd met rente en kosten.

Artikel 23 Kettingbeding

Bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van beperkte rechten daarop waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moeten de verplichtingen en/of verboden zoals omschreven in de artikelen 10, 19, 20, 21 en 22 alsmede eventuele vanwege de gemeente nader opgelegde bijzondere voorwaarden, aan elke rechtsopvolger c.q. beperkt gerechtigde bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en door deze ten behoeve van de gemeente worden aangenomen. Dit geldt tevens voor het in dit artikel bepaalde.

Artikel 24 Informatie

Koper verklaart dat hij - voor zover niet zelf ter zake kundig - van de gemeente c.q. van derden dusdanige informatie heeft ontvangen dat inhoud en gevolgen van deze algemene voorwaarden alsmede eventuele bijzondere voorwaarden, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, hem voldoende voor ogen staan.

BIJLAGE 6

Stappenplan - In 't Wieër

Versie 22 augustus 2024

1. Initiatieffase

We spreken af dat we dit project oppakken en de haalbaarheid onderzoeken
Afgesloten met een intentieovereenkomst d.d. 16 juni 2023.

2. Definitiefase

We spreken af wat we gaan maken en hoe we gaan ontwerpen.
Af te sluiten met een door beide partijen geaccordeerde Uitgangspuntennotitie.

3. Voorlopig Ontwerpfase

We spreken de hoofdlijnen af over hoe we het gaan maken.
We leggen dit vast in een door beide partijen geaccordeerd Voorlopig Planologisch Ontwerp.
Dit is met name bedoeld als basis voor de wijziging van het omgevingsplan.

4. Definitieve ontwerpfase

We spreken op detailniveau af wat we gaan maken en leggen dit vast in een definitief ontwerp. Op basis hiervan wordt de omgevingsvergunningprocedure voorbereid.

5. Voorbereidingsfase

In deze fase wordt de omgevingsvergunning verleend.

6. Notarieel transport

Het perceel wisselt van eigendom. De koopsom wordt betaald.

7. Realisatie

De initiatiefnemer realiseert het project.
De gemeente ziet toe op nakoming van regelgeving en contract.

BIJLAGE 7

Bouwtip	Heeren	Cicero Toelichting	€ parkoren	Totaal
Bomen en struiken roeien	x	Handhaven groen voor hergebruik i.o.m. Cicero (nakijken of er structurele bomen staan)		
Milieukundig grondonderzoek	x			
grondsanerend indien budgetair verantwoord	x			
Terrain egaliseren	x	Geen grond aan of afvoeren, terrein niveau as-is		
Wadi aanleggen cfm watertoets	x	infra op het terrein		
Kabels en leidingen verwijderen	x	is waarschijnlijk vrij van ondergrondse infra		
Root ondergronds verwijderen	x			
Terrain obstakels maken	x			
Irfften tlv de toegang zijn onderdeel van de inntvergunning	x	indien noodzakelijk		
Openbare verlichting uitbreiden	x			
Infra op het perceel	x			
aanvaag en aanleg nutsvoorziening	x			
Het openbare gebied ligt buiten de perceelgrenzen	x			
Infra parkeerplaatsen / groensanleg/ water op het perceel	x			
Bestemmingsplanprocedure incl. de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing, onderzoeken (zoals oa: Flora-Fauna/bodem/grondwater/koestisch/externe veiligheid/luchtkwaliteit/parkeren en verkeers/stof/planschade analyse etc etc. is dan ondergebracht) en daaruitvloeiende acties/verplichtingen (inspanningsverplichting)	x	Cicero levert input qua programma		
Alle benodigde ontheffingen/vergunningen tlv infra/terrein	x			
Mogelijk aanpassen/verleggen roling derden/gemeente	x	Cicero levert input qua programma		
Totaal:				