Versie datum 12 november 2025

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **Gemeente Lelystad**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, zetelend aan Stadhuisplein 2, 8232 ZX Lelystad, ingeschreven in het handelsregister onder KvK-nummer 50000578, te dezen krachtens artikel 171 tweede lid van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. D.A. Grimbergen, wethouder, aan wie hiertoe volmacht is verleend door de burgemeester, en daarbij handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 18 november 2025 met registratienummer ……..
   ('**Verkoper**' of de '**Gemeente**'), en

2. **Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41035024, statutair gevestigd te gemeente Harderwijk en feitelijk gevestigd aan de Wethouder Jansenlaan 90 te Harderwijk, te dezen wettelijk vertegenwoordigd door de heer A.J.T. Poelarends, lid Raad van Bestuur; ('**Koper**'),

komen hierbij het volgende overeen:

ARTIKEL 1. DEFINITIES.

1.1 In deze akte wordt verstaan onder:

- '**Akte van Levering**':
  de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering.
- '**Intentieovereenkomst**'
  de door Verkoper en door Koper ondertekende intentieovereenkomst, waarvan een kopie als **Bijlage 1** is aangehecht.
- '**Koopdatum**':
  de datum waarop de Koopovereenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Koopovereenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een Partij deze akte heeft ondertekend, als datum geldt waarop de Koopovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan.
- '**Koopovereenkomst**':
  de in deze akte vervatte overeenkomst van koop.
- '**Kwaliteitsrekening**':
  de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van de Notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt gehouden bij ING Bank onder nummer NL48 INGB 0663 2638 16.
- '**Notaris**':
  één van de te Eindhoven gevestigde notarissen of diens waarnemer verbonden aan de naamloze vennootschap AKD N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres: Flight Forum 1 te 5657 DA Eindhoven (postadres: Postbus 666, 5600 AR Eindhoven),

algemeen telefoonnummer: 088 - 2535000.

- '**Openbare Registers**':
  het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
- '**Overdrachtsdatum**':
  de datum waarop de Akte van Levering wordt ondertekend, te weten de datum waarop de Akte van levering van de percelen Verkochte A die St Jansdal levert aan de Gemeente, Partijen genoegzaam bekend, wordt ondertekend, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen.
- '**Partij**':
  Verkoper of Koper.
- '**Partijen**':
  Verkoper en Koper gezamenlijk.
- '**Situatietekening**':
  De als **Bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte hechten tekening waarop het Verkochte schetsmatig is weergegeven met groene streeparcering, alsmede de (middels separate koopovereenkomst) door de Gemeente van Stichting Christelijk Ziekenhuis St. Jansdal aan te kopen percelen welke met een rode streeparcering zijn aangegeven;
- '**Verkochte**':
  a. Perceel kadastraal bekend Gemeente Lelystad sectie O met nummer 7375 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 326 m2 zoals met groene arcering aangegeven op de Situatietekening.
  b. Perceel kadastraal bekend Gemeente Lelystad sectie O met nummer 7373 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 92 m2 zoals met groene arcering aangegeven op de Situatietekening.
  c. Perceel kadastraal bekend Gemeente Lelystad sectie O met nummer 7389 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 564 m2 zoals met groene arcering aangegeven op de Situatietekening.

1.2 De definitie van woorden in enkelvoud omvat ook de meervoudsvorm daarvan en vice versa. Indien met betrekking tot personen of partijen (al dan niet bij deze Koopovereenkomst) een geslacht wordt aangeduid, heeft die aanduiding ook betrekking op ieder ander geslacht. Verwijzingen naar personen omvatten rechtspersonen.

1.3 De bijlagen bij deze Koopovereenkomst en de annexen bij die bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst. Enige verwijzing naar deze Koopovereenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde bijlagen en annexen.

1.4 Kopjes en nummering van artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken en zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

ARTIKEL 2. CONSIDERANS EN KOOP/'AS IS WHERE IS'.

2.1 CONSIDERANS

Partijen zijn met elkaar in onderhandeling getreden over de aankoop en verkoop van gronden ter realisatie van een nieuw ziekenhuis door de Koper en de realisatie van woningen en maatschappelijke voorzieningen door de Gemeente, zoals nader is omschreven in de Intentieovereenkomst en is weergegeven op de Situatietekening. Ter uitvoering daarvan wensen Partijen bij dezen de beoogde koop te formaliseren.

2.2 KOOP/'AS IS WHERE IS'

Verkoper verkoopt hierbij het Verkochte aan Koper, die dat hierbij van Verkoper koopt.

Het Verkochte wordt op basis van het principe “**as is where is**” verkocht en geleverd, zulks onder de voorwaarden en bedingen als uiteengezet in deze overeenkomst, hetgeen betekent dat Koper het Verkochte **voetstoots** aanvaardt in de feitelijke, juridische, (milieu)technische en commerciële toestand waarin het zich op de Overdrachtsdatum bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en met het daadwerkelijke gebruik ervan op dat moment.

ARTIKEL 3. KOOPPRIJS.

3.1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt Eur 118.331, te vermeerderen met overdrachtsbelasting.

3.2 De koopprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst op 1 januari 2027 en voor het laatst op 1 januari 2029 en wel met in achtneming van het onderstaande:

a) Indexering vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100 (categorie alle bestedingen).
b) wordt de gewijzigde koopprijs berekend volgens de formule: de koopprijs is gelijk aan de geldende koopprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de koopprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de koopprijs wordt aangepast;
c) de koopprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere koopprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende kooprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de koopprijs wordt aangepast, hóger is dan het indexcijfer op basis waarvan de koopprijs voor het laatst is gewijzigd;
d) zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door meest gerede partij aan de rechtbank een uitspraak worden gevraagd. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
e) geldt de gewijzigde koopprijs ook indien van de wijziging aan Koper geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

ARTIKEL 4. LEVERING, OVERDRACHT EN TERHANDSTELLINGEN.

4.1 De Akte van Levering zal op de Overdrachtsdatum worden ondertekend ten overstaan van de Notaris.

4.2 Partijen verzoeken de Notaris hierbij om na het ondertekenen van de Akte van Levering een afschrift of een woordelijk gelijkluidend uittreksel daarvan te doen inschrijven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers teneinde de gerechtigdheid tot het Verkochte te doen overgaan op Koper.

4.3 Deze akte zal onder de Notaris berusten; een kopie daarvan met bijbehorende bijlage(n) zal door de Notaris aan Partijen worden verstrekt.

ARTIKEL 5. KOSTEN EN BELASTINGEN.

5.1 Alle kosten verband houdende met de Koopovereenkomst, de levering en de overdracht van het Verkochte, waaronder begrepen het notarieel honorarium, de grens verificatiekosten van de kadastrale uitmeting van het Verkochte, de eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Koper.

5.2 Ingeval de Koopovereenkomst tot stand is gekomen door bemiddeling van één of meer makelaar(s) en/of andere adviseur(s) wordt/worden de door die makelaar(s) en/of andere adviseur(s) in rekening te brengen courtage respectievelijk (bemiddelings)kosten gedragen door de Partij, die de betreffende makelaar en/of adviseur -al dan niet door middel van een overeenkomst tot dienstverlening- de opdracht tot bemiddeling heeft gegeven.

5.3 Ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst in onderling overleg zijn alle door de Notaris gemaakte kosten verband houdende met de Koopovereenkomst en de vastlegging daarvan in deze akte, alsook die welke verbandhouden met reeds door de Notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst verrichte werkzaamheden, waaronder uitdrukkelijk begrepen het notarieel honorarium, de diverse verschotten zoals de kadastrale rechten en eventuele (kadastrale) onderzoekskosten en de eventueel verschuldigde omzetbelasting, voor gezamenlijke rekening van Verkoper en Koper en wel ieder voor een gelijk deel.

5.4 Indien een ontbindende voorwaarde in vervulling gaat, zijn de in de vorige zin bedoelde kosten voor rekening van de Partij die een beroep doet op of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen, terwijl die kosten ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van één van Partijen voor rekening van de tekortkomende Partij komen.

ARTIKEL 6. TE VERREKENEN ZAKELIJKE LASTEN.

6.1 Alle zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, waaronder onder meer te verstaan - indien en voor zover geheven- de onroerendezaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten, alsook de eventuele polderlasten, renten en belastingen, over het lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten zullen over het lopende jaar op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last door de Notaris worden begroot op basis van de aanlag van het voorafgaande jaar, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.

6.2 Met betrekking tot andere lasten dan die in lid 1 van dit artikel bedoeld, zal geen verrekening plaatsvinden.

ARTIKEL 7. WAARBORGSOM/BANKGARANTIE.

Partijen zijn overeengekomen dat door Koper geen waarborgsom behoeft te worden gestort noch een bankgarantie behoeft te worden gesteld tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

ARTIKEL 8. BETALINGEN.

8.1 Betalingen zullen plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening.

8.2 Koper zal de koopprijs, de in Artikel 5 bedoelde kosten en de te betalen bedragen ter verrekening van de in Artikel 6 bedoelde lasten, vóór het ondertekenen van de Akte van Levering op de Kwaliteitsrekening storten, zodanig dat die rekening vóór of uiterlijk op en per valutadatum de Overdrachtsdatum is gecrediteerd.

8.3 De Notaris is verplicht om:

a. uit het totaal van de koopprijs en al het overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde, aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte te betalen hetgeen Verkoper aan hem moet voldoen om zijn hierna in Artikel 9 sub b bedoelde verplichting na te kunnen komen en voorts te betalen aan de betreffende gerechtigde(n) alle overige ten laste van Verkoper komende kosten en/of schulden die uit de verkoopopbrengst van het Verkochte

moeten worden betaald; en

b. aan Verkoper te betalen: de koopprijs en al het overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde na aftrek -overeenkomstig het in dit lid onder a. bepaalde- van hetgeen Verkoper aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte verschuldigd is en van de overige ten laste van Verkoper komende kosten en/of schulden die uit de verkoopopbrengst van het Verkochte moeten worden betaald.

Indien het totaal van de koopprijs en al het overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde niet toereikend is om de onder sub a. van dit lid bedoelde betaling(en) te verrichten, is Verkoper verplicht het ontbrekende bedrag vóór het ondertekenen van de Akte van Levering te betalen door storting van dat ontbrekende bedrag op de Kwaliteitsrekening, zodanig dat die rekening vóór of uiterlijk op en per valutadatum de Overdrachtsdatum is gecrediteerd.

Verkoper machtigt de Notaris om alle vereiste inlichtingen in te winnen bij de bedoelde hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s).

8.4 De Notaris zal de in lid 3 bedoelde betalingen eerst verrichten, zodra -na onderzoek daartoe in de Openbare Registers door de Notaris- vaststaat dat Verkoper, met inachtneming van het in lid 3 onder sub a. bepaalde, heeft voldaan aan zijn hierna in Artikel 9 sub b bedoelde verplichting.

Het is Verkoper bekend dat tussen de Overdrachtsdatum en het uitvoeren van de in de vorige zin bedoelde betalingen, in verband met het door de Notaris in te stellen onderzoek, één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

ARTIKEL 9. LEVERINGSVERPLICHTING.

Verkoper is verplicht aan Koper eigendom te leveren, dat:

a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig is;
b. vrij is van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
c. vrij is van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen, een en ander voor zover daarvan hierna uit de Koopovereenkomst niet anders blijkt;

ARTIKEL 10. OPGAVEN EN VERKLARINGEN.

Verkoper verklaart jegens Koper dat het Verkochte door een beschikkingsbevoegde zal worden verkocht en geleverd. De Verkoper zal zorgdragen voor de kadastrale uitmeting van het Verkochte middels zogenaamde percelen met Voorlopige Kadastrale Grenzen en oppervlakten.

ARTIKEL 11. LEVERING.

11.1 Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum aan Koper juridisch in bezit worden gesteld.

11.2 Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de Akte van Levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe Verkoper hem alle gelegenheid zal bieden.

Koper heeft het recht om het Verkochte voorafgaand aan de ondertekening van de Akte van Levering te inspecteren.

ARTIKEL 12. OVERGANG/OVERDRACHT VAN RECHTEN.

12.1 Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden -

daaronder begrepen bouwers, (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft.
Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het desbetreffende recht.

12.2 Koper is te allen tijde na de Overdrachtsdatum bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

ARTIKEL 13. RISICO, BATEN EN LASTEN.

Vanaf het in de Akte van Levering vermelde tijdstip van ondertekenen van die akte is het Verkochte voor risico van Koper en vanaf de Overdrachtsdatum komen de baten en lasten van het Verkochte ten goede aan respectievelijk voor rekening van Koper, alles tenzij de feitelijke levering van het Verkochte aan Koper, als bedoeld in Artikel 12 lid 1, eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van de dag van die eerdere feitelijke levering overgaat op Koper en de baten en lasten van het Verkochte alsdan ook reeds met ingang van die dag ten goede komen aan respectievelijk voor rekening komen van Koper.

ARTIKEL 14. ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, BEPERKTE RECHTEN EN ANDERE BIJZONDERE LASTEN EN VERPLICHTINGEN.

14.1 Voor bestaande erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar:

(i) het Eigendomsbewijs, in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"***OMSCHRIJVING EVENTUELE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.***

Met betrekking tot eventuele bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titels van aankomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

- wat betreft sectie O, nummer 5911:

"Bestemming en gebruik.

Artikel 4

Het verkochte mag uitsluitend worden aangewend:

a. voor wat betreft het sub a gemelde verkochte perceel voor parkeervoorziening en dient overigens gebruikt te worden overeenkomstig de bestemming volgens het thans casu quo inde toekomst vigerende bestemmingsplan;

b. voor wat betreft de sub b gemelde percelen voor de uitbreiding van een ziekenhuis en dient overigens gebruikt te worden overeenkomstig de bestemming volgens het thans casu quo inde toekomst vigerende bestemmingsplan;

Algemene Voorwaarden.

Artikel 5

Voor zover daarvan niet in deze akte is afgeweken zijn op het bepaalde in deze akte van toepassing de Algemene Verkoopbepalingen gemeente Lelystad 1992, zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Lelystad bij besluit van dertien februari negentienhonderd tweeënnegentig. Uitgezonderd zijn de bepalingen genoemd onder 10, 13, 16 en 17. Gemelde Algemene Verkoopbepalingen zijn aan deze akte gehecht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat gemelde Algemene Bepalingen worden geacht letterlijk in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.
Meer speciaal wordt ten deze verwezen naar de daarin opgenomen kettingbedingen, als daarin opgenomen onder artikel 19 en de boetebedingen opgenomen onder artikel 18.
Erfdienstbaarheden
Artikel 6
A. 1. De koper is verplicht te gedogen, dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
Het college kan slechts een beroep doen op het hiervoor bepaalde indien de genoemde zaken redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits deze zaken zodanig worden aangebracht dat de rechthebbende in haar eigendom casu quo gebruik van het gekochte niet meer beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.
De bepaling van de plaats waar deze zaken worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de koper.
2. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, vernieuwen of
verwijderen van de hiervoor in lid 1 bedoelde zaken, zal door of vanwege en op kosten van de instantie die deze werkzaamheden uitvoert of doet uitvoeren worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
3. Voor zover zaken als vermeld in lid 1 al of niet na verlegging in de grond gehandhaafd worden, moeten de koper en zijn rechtsopvolgers de aanwezigheid hiervan gedogen en wordt
bij het verlijden van de transportakte ten behoeve van de belanghebbenden een erfdienstbaarheid gevestigd tot aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van deze zaken.
4. De koper is verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige
zaken, zoals bedoeld in lid 1, welke het college dan wel de eigenaren van de zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, als bedoeld in lid 1, door toedoen van hem of van personen waarvan hij zich bedient of voor wie hij aansprakelijk is wordt veroorzaakt.
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de tot aanleg en/of instandhouding van de hiervoor in lid 1 vermelde voorzieningen benodigde erfdienstbaarheden zijn of worden bij deze voor zover zulks nog niet eerder is geschied gevestigd en aangenomen ten behoeve en ten laste van het voormelde bij deze geleverde perceelsgedeelten en de aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie O, nummer 698 en 2073 over en weer.
De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaarde alle voormelde bedingen voor de gemeente Lelystad aan te nemen."*"*

14.2 Koper heeft kennisgenomen van de lasten, verplichtingen en/of beperkingen voorkomende

in de in lid 1 van dit artikel vermelde bepalingen en aanvaardt die lasten, verplichtingen en/of beperkingen uitdrukkelijk.

14.3 Koper en/of diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel, waaronder mede begrepen zij die van hen een recht van gebruik verkrijgen, zullen het Verkochte voor niets anders mogen gebruiken dan voor functies die ten dienste staan aan het bouwplan voor een nieuw ziekenhuis en na realisatie daarvan het ziekenhuis (partijen genoegzaam bekend). Deze bepaling zal door de Notaris worden uitgewerkt in de Akte van Levering worden uitgewerkt in een kwalitatieve verplichting en kettingbeding voor het geval het beding niet kwalificeert als kwalitatieve verplichting.

ARTIKEL 15. TENIETGAAN, BESCHADIGING, ACHTERUITGANG.

15.1 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van ondertekenen van de Akte van Levering geheel of gedeeltelijk door een niet aan Koper toe te rekenen oorzaak tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins achteruitgaat, is Verkoper verplicht Koper binnen achtenveertig (48) uur nadat het onheil hem bekend is geworden, in kennis te stellen van de schade aan het Verkochte conform het bepaalde in Artikel 25.
Koper heeft gedurende een tijdvak van veertien (14) dagen, ingaande op de dag van ontvangst van de in de vorige zin bedoelde mededeling, het recht de Koopovereenkomst te ontbinden door middel van de mededeling daartoe, als in lid 1 bedoeld.
Na verloop van het in de vorige zin bedoelde tijdvak van veertien (14) dagen vervalt het recht van Koper om de Koopovereenkomst te ontbinden.

15.2 Indien, ingevolge het hiervoor in lid 1 bepaalde, de Koopovereenkomst niet wordt ontbonden vanwege het feit dat Koper de in lid 1 bedoelde mededeling tot ontbinding niet of niet tijdig heeft gedaan, zal:
   a. het Verkochte worden overgedragen in de staat waarin het zich alsdan op de Overdrachtsdatum bevindt; en
   b. Verkoper aan Koper alle rechten overdragen die Verkoper uit welke hoofde ook heeft jegens verzekeraars en/of anderen, voor zover deze rechten vergoeding van de schade aan het Verkochte betreffen.

ARTIKEL 16. ONDER- OF OVERMAAT.

De begrenzingen en juiste grootte van het Verkochte, zal worden vastgesteld door middel van meting door of vanwege de Openbare Registers, zulks op basis van de aan deze akte als **Bijlage 2** gehechte tekening. Verkoper zal hiervoor zorgdragen en de grensverificatiekosten komen voor rekening van Koper.
Verschil tussen de krachtens bedoelde meting vastgestelde grootte en de in deze akte vermelde geschatte grootte van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht.

ARTIKEL 17. INFORMATIE- EN ONDERZOEKSPLICHT.

Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Koper verlangd mag worden.

ARTIKEL 18. TEKORTSCHIETEN.

18.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koopovereenkomst anders dan door niet

toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige Partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

18.2 Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit de Koopovereenkomst, daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie, is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:

a. uitvoering van de Koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs; of
b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.

18.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

18.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

18.5 De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de Openbare Registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in Artikel 9 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de Notaris zijn betaald.

ARTIKEL 19. HOOFDELIJKHEID.

Indien een uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichting aan de zijde van Verkoper of aan de zijde van Koper door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
Onder Verkoper respectievelijk Koper worden rechtsopvolgers begrepen.

ARTIKEL 20. ONTBINDINGSRECHTEN/TOTSTANDKOMINGSVOORWAARDEN.

20.1. Deze overeenkomst kan door Partijen ontbonden worden indien:

a. De koopovereenkomst tot verkoop van percelen ‘oude ziekenhuis‘ door de Verkoper aan Koper, Partijen genoegzaam bekend, niet tot stand komt.
b. De koopovereenkomst tot verkoop van percelen ‘oude ziekenhuis; door Verkoper aan Koper, Partijen genoegzaam bekend, wordt ontbonden.

20.2 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:

a. het College overeenkomstig art. 160, lid 1, onder d van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van de Overeenkomst heeft genomen,
b. de Raad van Bestuur van St Jansdal een besluit tot het aangaan van deze overeenkomst heeft genomen, en
c. de Overeenkomst namens alle Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

ARTIKEL 21. MEDEDELINGEN.
Alle mededelingen, kennisgevingen en verzoeken respectievelijk vorderingen die op grond van de Koopovereenkomst plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, zullen geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot.

ARTIKEL 22. WOONPLAATSKEUZE.
Ter zake van de Koopovereenkomst casu quo de uitvoering van de Koopovereenkomst kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de Notaris.

ARTIKEL 23. FORUM- EN RECHTSKEUZE.
23.1 Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan is de rechter van de plaats waar het Verkochte is gelegen bij uitsluiting bevoegd.
23.2 Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

ARTIKEL 24. DIVERSEN.
24.1 De rechten uit de Koopovereenkomst zijn niet overdraagbaar of verpandbaar.
24.2 De Algemene termijnenwet is op de Koopovereenkomst van overeenkomstige toepassing.
24.3 Op deze Koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden 2018 van Verkoper van toepassing (**Bijlage 3**).

Aldus ondertekend te _____, op _____ 2025/2026.

_____	_____
Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal	**Gemeente Lelystad**
voor deze: A.J.T. Poelarends	voor deze: D.A. Grimbergen
Bestuurder	Wethouder

BIJLAGENLIJST

Bijlage 1	**:**	**Intentieovereenkomst**
Bijlage 2	**:**	**Situatietekening**
Bijlage 3	**:**	**Algemene Verkoopvoorwaarden 2018**

BIJLAGE 1

Intentieovereenkomst Gemeente Lelystad_St Jansdal, d.d. 8 oktober 2025

INTENTIEOVEREENKOMST

tussen

De gemeente Lelystad

en

Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE LELYSTAD,** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50000578 en zetelende aan het Stadhuisplein 2 te Lelystad, ten dezen krachtens artikel 171 tweede lid van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder D.A. Grimbergen, aan wie hiertoe volmacht is verleend door de burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit ex art. 160 lid 1 onder d Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad van ..... met kenmerk .....;

hierna nader aan te duiden als '**de Gemeente**',

EN

2. de Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41035024, statutair gevestigd te gemeente Harderwijk en feitelijk gevestigd aan de Wethouder Jansenlaan 90 te Harderwijk, te dezen wettelijk vertegenwoordigd door de heer A.J.T. Poelarends, lid Raad van Bestuur;

hierna nader aan te duiden als 'St Jansdal',

De Gemeente en St Jansdal hierna tezamen nader aan te duiden als '**Partijen**' en hierna afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

NEMEN IN AANMERKING DAT[1]:

(A) Sint Jansdal eigenaar is van de percelen bekend als het ziekenhuis St Jansdal, locatie Lelystad. De gemeente eigenaar is van enkele aanpalende percelen. Voornoemde percelen tezamen het Plangebied vormen waarop deze Overeenkomst betrekking heeft. De percelen zijn weergeven op **Bijlage 1**.

(B) De gemeenteraad op 9 mei 2019 de Nota van Uitgangspunten Zorg en Welzijn, Ziekenhuisweg 100 heeft vastgesteld.

(C) De gemeenteraad op 14 mei 2020 het Bestemmingsplan Ziekenhuisweg 100 heeft vastgesteld en dat dit bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is.

(D) Partijen op 7 april 2021 een intentieovereenkomst hebben gesloten en hebben besloten deze te verlengen teneinde een of meer (anterieure) overeenkomsten te sluiten. De looptijd van deze intentieovereenkomst is tussentijds verlengd maar is inmiddels geëxpireerd.

(E) De gemeenteraad op 16 juli 2024 een geactualiseerde Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld.

(F) Partijen in afstemming op grond van voornoemde geactualiseerde Nota van Uitgangspunten, het Stedebouwkundig ontwerp zorgcampus 2025 hebben opgesteld (Stedebouwkundige ontwerp van IMOSS dd. 16 mei 2025).

(G) Partijen de intentie hebben dit Stedebouwkundig ontwerp tot realisatie te brengen en afspraken willen vastleggen over de randvoorwaarden voor de realisatie van het Ziekenhuis en de realisatie van de Ontwikkeling op de resterende gronden in het Plangebied.

[1] In deze noot en de considerans zijn bepaalde termen met hoofdletter opgenomen. Deze termen verwijzen naar de definitiebepalingen waarin de betekenis daarvan zoals bedoeld tussen Partijen binnen het kader van deze Overeenkomst zijn opgenomen.

Paraaf Gemeente Lelystad _____ / St Jansdal _____

(H) Partijen de herontwikkeling van het Plangebied beogen met 1) de bouw van een nieuw Ziekenhuis door St Jansdal met een vloeroppervlak van 12.000 m2 gericht op in aanvang electieve zorgfuncties zoals nader beschreven in het Zorgprofiel (**Bijlage 2**) en 2) een Ontwikkeling door de Gemeente op de overige gronden bestaande uit de gehele of gedeeltelijke sloop van het oude ziekenhuis en de realisatie van woningen en maatschappelijke voorzieningen.

(I) Uitgangspunt is dat St Jansdal een deel van haar eigendom verkoopt en overdraagt aan de Gemeente, het nieuwe Ziekenhuis op haar resterende grondpositie realiseert en dat de Gemeente na het verkrijgen van de grondpositie de Ontwikkeling realiseert op de van St Jansdal gekochte percelen. Uitgangspunt is voorts dat de Gemeente een beperkt deel van haar grondpositie overdraagt aan St Jansdal. Een en ander is weergegeven op **Bijlage 1**.

(J) De afspraken tussen Partijen in deze Overeenkomst zich in hoofdzaak richten op de koop en overdracht van grondposities in het Plangebied inclusief de daarop aanwezige opstallen, teneinde ieder van Partijen in staat te stellen om ieder voor zich voor eigen rekening en risico te komen tot de door die Partij beoogde Ontwikkeling.

(K) Partijen naast afspraken over koop en overdracht in de te sluiten koopovereenkomst(en) enkele Procesafspraken wensen vast te leggen omtrent het boogde Zorgprofiel van het Ziekenhuis en de (omvang en inhoud) van de beoogde Ontwikkeling in het Plangebied. Voornoemde afspraken vormen een Inspanningsverplichting en scheppen geen resultaatsverplichting(en).

(L) Partijen met deze Overeenkomst hun afspraken in verband met de voorgenomen overdracht van gronden, die in onderling overleg en op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid tot stand zijn gekomen, wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST:

1. DEFINITIES, INTERPRETATIES EN CONTEXT

1.1 In deze Overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen dikgedrukte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daaronder staat vermeld.

Artikel: een artikel uit deze Overeenkomst.

Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst.

College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad.

Inspanningsverplichting: de verplichting voor een Partij om met in achtneming van de naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van die Partij te vergen inspanning en met in achtneming van de redelijke belangen van de wederpartij, te komen tot het met deze Overeenkomst beoogde doel, waarbij deze verplichting, behoudens opzet of grove schuld, nimmer enige aanspraak geeft voor een Partij op het sluiten van een vervolgovereenkomst. Er bestaat bij schending van de Inspanningsverplichting nimmer aanspraak op schadevergoeding op grond van het zogenaamde positief contractsbelang.

Omgevingsplan: Een omgevingsplan waarin de realisatie van het Ziekenhuis en de Ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Ontwikkeling: de gehele of gedeeltelijke sloop van het oude ziekenhuis en de realisatie van woningen en maatschappelijke voorzieningen.

Overeenkomst: deze intentieovereenkomst tussen de Gemeente en St Jansdal.

Planning: de globale planning als opgenomen in **Bijlage 3**, dan wel een conform Artikel 6.3 daarvoor in de plaats gestelde planning.

Plangebied: de kadastrale percelen zoals weergegeven op **Bijlage 1**.

Procesafspraken: Afspraken over de wijze waarop de andere Partij, binnen een nader over een te komen redelijke termijn, betrokken wordt bij wijzigingen in de Ontwikkeling en/of Zorgprofiel, teneinde Partijen over en weer in staat te stellen om rekening te houden met de in dat kader in te brengen belangen en gezichtspunten, waarbij geldt dat dit niet leidt tot een juridische gebondenheid. Onder een wijziging wordt louter verstaan een wijziging van een functie (bijvoorbeeld wonen, detailhandel, maatschappelijk en/of spoedeisende hulp, kraamzorg etc.) Onder een wijziging is verder te verstaan dat een functie die was voorzien er niet komt of wordt gewijzigd in een andere functie of (na realisatie) verdwijnt. De procesafspraken zien dus niet op operationele besluiten van een Partij (denk aan het tijdelijk sluiten of afschalen van een functie).

Uitgangspunten: De basis van een Partij of Partijen voor de op grond van deze Overeenkomst te voeren onderhandelingen en de Inspanningsverplichting(en) van Partijen, waarbij Partijen zich realiseren dat Uitgangspunten in het kader van de onderhandelingen bijgesteld kunnen worden en aldus niet de basis vormen voor het gerechtvaardigd vertrouwen dat een of meer vervolgovereenkomsten tot stand zullen komen op basis van die Uitgangspunten.

Stedenbouwkundig plan: Stedenbouwkundig ontwerp (van IMOSS dd. 16 mei 2025) zorgcampus 2025 zoals opgenomen in **Bijlage 4.**

Ziekenhuis: een nieuw ziekenhuis in het Plangebied met een vloeroppervlak van 12.000 m2 en omliggende ruimte ten behoeve van het realiseren van het Zorgprofiel en bijbehorende functies.

Zorgprofiel: de door St Jansdal binnen het Ziekenhuis in aanvang beoogde zorgfuncties zoals weergegeven in **Bijlage 2**.

1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

1.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of een Artikel, is bedoeld een bijlage bij of artikel van deze Overeenkomst.

1.4 Verwijzingen naar wettelijke bepalingen betreffen verwijzingen naar wettelijke bepalingen zoals deze luiden bij het aangaan van deze Overeenkomst.

2. DOEL EN AARD VAN DE OVEREENKOMST

2.1 Partijen hebben tot doel met deze Overeenkomst de tussen hen gemaakte afspraken vast te leggen voor wat betreft:

a. De Uitgangspunten om te komen tot het sluiten van een koopovereenkomsten voor de verkoop van gronden inclusief de daarop aanwezige opstallen, door het Ziekenhuis aan de

Gemeente.

b. De randvoorwaarden om te komen tot het sluiten van een koopovereenkomst voor de verkoop van gronden door de Gemeente aan het Ziekenhuis.

c. De intenties van Partijen met betrekking tot de Ontwikkeling van het Plangebied en het Zorgprofiel.

2.2 Deze Overeenkomst bevat louter een Inspanningsverplichting als het gaat om het bereiken van het in Artikel 2.1 beoogde doel.

2.3 Met het besluit tot het aangaan van deze Overeenkomst heeft het College ingestemd en bindt het College de Gemeente in zoverre als rechtspersoon. Deze Overeenkomst bindt het College en de Raad niet als het gaat om de uitoefening van (publiekrechtelijke) bevoegdheden.

3. ONDERWERP OVEREENKOMST, TAAKVERDELING EN UITGANGSPUNTEN

3.1 Partijen streven ernaar om met in achtneming van de Planning te komen tot het sluiten van een of meer koopovereenkomst(en) en voeren daarover in de intentiefase onderhandelingen met in achtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde.

3.2 Gedurende de duur van de Overeenkomst onderhandelen Partijen exclusief met elkaar en reserveren gedurende die periode de gronden in het Plangebied voor de verkoop aan de Gemeente respectievelijk St Jansdal.

3.3 Bij de te voeren onderhandelingen nemen beide Partijen het volgende tot Uitgangspunt:

a) **Prijs**

Partijen baseren de nog over een te komen koopprijs van de over te dragen gronden op een in gezamenlijke opdracht uit te voeren taxatie. De koopprijs zal worden geïndexeerd. Deze index zal in onderling overleg nog nader worden bepaald. De index loopt over de periode gelegen tussen de datum van koop en de datum van levering of, indien dat eerder is, de datum van betaling.

b) **Stedebouwkundig plan**

Het Stedenbouwkundig plan is richtinggevend voor de tussen Partijen te maken nadere afspraken in de koopovereenkomst(en). In de koopovereenkomst(en) zullen Partijen afspraken vastleggen over het intellectueel eigendom van het Stedebouwkundig plan en/of de mogelijkheden tot het gebruik van dat document.

c) **Eigendomsverdeling**

Een eigendomsverdeling zoals globaal weergegeven in **Bijlage 1**.

d) **Onderlinge afhankelijkheid**

Partijen streven ernaar dat – behoudens de Procesafspraken, de afspraken over openbaar parkeren en het bepaalde onder artikel 3.5 onder i – er zo weinig mogelijk afspraken nodig

zijn over het toekomstig gebruik van elkaars eigendommen; een en ander om zoveel als mogelijk onderlinge afhankelijkheid te voorkomen.

e) **Openbaar parkeren**

Het parkeren van bezoekers van het Ziekenhuis vindt met in achtneming van de daarvoor geldende parkeernorm, nu en in de toekomst, plaats in openbaar gebied[2].

f) **Fiscale optimalisatie**

Partijen streven naar en treden in overleg over een fiscale optimalisatie van de voorgenomen transacties te komen. De voor de fiscale optimalisatie benodigde nadere afspraken over de leveringswijze- en voorwaarden worden vastgelegd in de koopovereenkomst(en).

3.4 Bij de te voeren onderhandelingen over de te sluiten koopovereenkomst(en) hanteert de Gemeente de navolgende Uitgangspunten:

a) **'As is, where is'**

De Gemeente koopt in de staat waarin de eigendommen zich bevinden op het moment van overdracht, zonder garanties of aansprakelijkheid van de verkoper. Dit betekent dat voorafgaand aan de koop en/of levering meer inzicht nodig is in de technische, bouwkundige en milieukundige staat van het object (o.a. fundering, bodem, asbest, straling, flora/fauna). Oplevering dient volledig leeg te zijn van inventaris en huurders, met uitzondering van Bergman (waarvoor een aparte afspraak wordt gemaakt en waarbij de intentie bestaat om te komen tot afspraken over een beëindiging van de huurrelatie). St Jansdal verstrekt ter zake het voorgaande in de intentiefase alle relevante en bij haar beschikbare onderzoeken en gegevens aan de Gemeente.

b) **Bouwplicht**

Voor de bouw van het Ziekenhuis wordt in de koopovereenkomst(en) een bouwplicht opgenomen. Daarbij zal voor de gemeente voldoende zekerheid moeten bestaan dat de bouw ook daadwerkelijk gerealiseerd kan en zal worden na overdracht.

c) **Openbaar parkeren**

De Gemeente is verantwoordelijk voor de tariefstelling en overige voorwaarden verbonden aan het openbaar parkeren.

d) **Verhuur/tijdelijke exploitatie**

Indien de grondtransactie eerder plaatsvindt dan de feitelijke ingebruikname door de Gemeente, treden partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie. Hierbij is het uitgangspunt dat Partijen een fiscaal en staatssteun-technisch verantwoorde oplossing vinden voor tijdelijk gebruik en/of doorverhuur aan St Jansdal, Bergman (eventueel via kadastrale splitsing),

[2] Openbaar gebied heeft niet de betekenis die in de Wegenwet wordt toegekend aan het begrip openbare weg. Het is een aanduiding waarmee Partijen beogen aan te geven dat het parkeren (al dan niet na betaling) toegankelijk is voor publiek. Dit wordt in deze Overeenkomst gezien als openbaar parkeren.

Paraaf Gemeente Lelystad _____ / St Jansdal _____

en mogelijk andere huurders/gebruikers. Uitgangspunt is dat de Gemeente geen ongeoorloofde staatssteun verleent en levering fiscaal optimaal voor beide Partijen kan plaatsvinden.

e) **Zorgprofiel**
De Gemeente wenst in de Koopovereenkomst(en) opgenomen te zien welke zorgfuncties in aanvang in het Ziekenhuis zijn beoogd (Zorgprofiel). Tevens wenst de Gemeente in de koopovereenkomst(en) Procesafspraken te maken over wijzigingen in dit Zorgprofiel.

f) **Bibob en Didam**
In de koopovereenkomst(en) wordt met inachtneming van het gemeentelijk beleid een Bibob voorbehoud en een Didamclausule uitgewerkt.

g) **Financieringsvoorbehoud**
In de koopovereenkomst (en) zal voor de Gemeente een financieringsvoorbehoud worden uitgewerkt. Tevens zal een voorbehoud voor het budgetrecht van de gemeenteraad worden uitgewerkt.

Bij de te voeren onderhandelingen over de te sluiten koopovereenkomst(en) hanteert St Jansdal de navolgende Uitgangspunten:

a) **Naadloze overgang**
Tot het moment van ingebruikname van het Ziekenhuis dient het oude ziekenhuis beschikbaar te blijven voor gebruik door St Jansdal. Bij overdracht van eigendom aan de Gemeente vóór ingebruikname van het Ziekenhuis is – indien rechtens mogelijk - sprake van gebruik om niet. Met Bergman dienen door Partijen afspraken gemaakt te worden over het lopende huurcontract.

b) **Vergunningen Ziekenhuis**
De Gemeente en de ter zake bevoegde organen dienen zich in te spannen om de voor de realisatie van het Ziekenhuis benodigde vergunningen aan St Jansdal met in achtneming van een nader overeengekomen planning te verlenen.

c) **Ontwikkeling overig**
St Jansdal verleent geen enkele garantie dat de door de Gemeente beoogde Ontwikkeling op de door de Gemeente te kopen percelen mogelijk is. De Ontwikkeling op deze percelen komt geheel voor rekening en risico van de Gemeente.

d) **Parkeren**
Er worden ten behoeve van St Jansdal afspraken vastgelegd over de modaliteiten (onder meer prijs en toegankelijkheid) van parkeren voor bezoekers in het openbaar gebied.

e) **Aansluiting Zuigerplasdreef**
St Jansdal heeft aanspraak op een rechtsaf-aansluiting voor nood- en hulpdiensten (spoedpoli, HAP, logistiek) zoals beschreven in **Bijlage 5**.

f) **Energie/Warmte**
De Gemeente spant zich in een warmtevoorziening te realiseren in het Plangebied en als de Gemeente een warmtevoorziening heeft gerealiseerd spant de Gemeente zich in het Ziekenhuis daarop te kunnen laten aansluiten.

g) **Financieringsvoorbehoud**
In de koopovereenkomst (en) zal voor St Jansdal een financieringsvoorbehoud worden uitgewerkt.

h) **Uitbreidingsruimte Ziekenhuis**
De Gemeente laat ruimte voor het Ziekenhuis om uit te breiden en zal in dat kader de gronden zoals weergeven op **Bijlage 6** niet (doen) bebouwen met het oog op toekomstige ontsluiting of uitbreiding van het Ziekenhuis.

4. IN INTENTIEFASE UIT TE WERKEN ONDERWERPEN/UIT TE VOEREN ONDERZOEKEN

Partijen zullen in de intentiefase de navolgende onderwerpen uitwerken en/of doen onderzoeken:

a) Kadastrale recherche op eventuele rechten van derden.
b) Kadastrale verkooptekeningen.
c) Onderzoek naar eventuele (bodem)verontreiniging en de staat (waaronder asbest) van het huidige ziekenhuis.
d) De bij de verko(o)p(en) te hanteren prijs.
e) Een (juridische) staatsteuntoets op de prijs en overige modaliteit.
f) Een fiscale toetst in verband met fiscale optimalisatie.
g) De wijze van voortgezet gebruik door St Jansdal en Bergman.
h) Verkeer en ontsluiting. Daarbij doen Partijen onder meer onderzoek naar de afstemming tussen het parkeren van personeel op eigen terrein en het parkeren van bezoekers in het openbaar gebied, de bij het openbaar parkeren te hanteren modaliteiten (waaronder prijs en toegankelijkheid) en de ontsluiting(en) van het Ziekenhuis.
i) De mogelijkheden tot realisatie van een warmtevoorziening in het Plangebied en de mogelijkheid om daarop aan te sluiten voor St Jansdal.
j) De uitvoerbaarheid van de afspraken tussen Partijen in relatie tot het Omgevingsplan.
k) Procesafspraken over de Ontwikkeling en het Zorgprofiel en een daarbij te hanteren redelijke termijn waarvoor de Procesafspraken gelden.
l) De mogelijkheid en/of noodzaak van overdracht van intellectuele eigendomsrechten en/of het verkrijgen van gebruiksrechten op door een of beide Partijen vervaardigde documenten.
m) De door Partijen te hanteren index voor de koopsom.
n) De mogelijkheden om op gemeentegrond gronddepot te bieden aan St Jansdal tijdens de bouwfase van het Ziekenhuis.
o) Alle overige onderwerpen die nodig zijn om te komen tot een (of meer) koopovereenkomst(en).
p) Een uitwerking van het voorgaande in een (of meer) koopovereenkomst(en).

5. OVERLEGSTRUCTUUR

5.1 Partijen overleggen in de intentiefase met elkaar en werken het bepaalde in Artikel 3 en 4 uit binnen het kader van een projectgroep. Deze projectgroep bestaat uit door een de Gemeente en een door St Jansdal af te vaardigen projectleider. De projectgroep vergadert, in acht genomen de Planning, zo vaak als nodig.

5.2 De projectgroep kan besluiten derden bij het projectoverleg te betrekken indien dat nodig is.

6. PLANNING

6.1 Partijen nemen bij de uitvoering van – hun verplichtingen op grond van – deze Overeenkomst de Planning in acht en zullen zich ertoe inspannen dat vertraging zoveel als mogelijk wordt voorkomen.

6.2 De in de Planning opgenomen data en/of termijnen vormen streefdata/-termijnen.

6.3 Partijen zullen de Planning regelmatig en zo nodig actualiseren. De verder gedetailleerde/geactualiseerde Planning wordt telkens in de plaats gesteld van de vorige versie.

7. PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID / BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID GEMEENTE

7.1 St Jansdal is zich ervan bewust dat de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst gebonden is aan haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, voortvloeiende uit wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

7.2 Gelet op de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente als beschreven in onder meer Artikel 7.1, kan het bepaalde in de Overeenkomst er niet toe leiden dat de Gemeente of één van haar organen niet tot uitoefening van haar/hun publiekrechtelijke taken of bevoegdheden kan overgaan op een wijze die zij in overeenstemming acht met de handelswijze van een behoorlijk handelend overheidsbestuur.

7.3 De Gemeente is niet aansprakelijk voor enig tekortschieten in de nakoming van deze Overeenkomst wanneer dat tekortschieten het gevolg is van een handelen of nalaten van de Gemeente of één van haar organen in de uitoefening van haar/hun publiekrechtelijke taken of bevoegdheden.

7.4 In het bijzonder zal de Gemeente niet aansprakelijk zijn voor schade die St Jansdal lijdt als gevolg van het niet (tijdig) verlenen of onherroepelijk zijn van vereiste vergunningen (waaronder de Omgevingsvergunning), goedkeuringen, beschikkingen, vrijstellingen en/of ontheffingen (waaronder mede begrepen vaststelling van het Omgevingsplan), noch zal de Gemeente aansprakelijk zijn voor vertragingen of het uitblijven van benodigde besluiten indien dit een gevolg is van een handelen of nalaten van de Gemeente of één van haar organen op grond van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden.

7.5 De Gemeente is jegens St Jansdal nimmer aansprakelijk voor het positief contract belang.

8. GEBONDENHEID ST JANSDAL AAN 'ZORGWETGEVING'

8.1 Partijen zijn zich ervan bewust dat St Jansdal gebonden is aan specifieke zorgwetgeving zoals onder meer (de toestemming van het College Sanering Zorginstellingen zoals bedoeld in) de

Paraaf Gemeente Lelystad _____ / St Jansdal _____

Wet toelating zorginstellingen en daarnaast het Waarborg Fonds Zorg (ten behoeve van een geborgde lening).

8.2 St Jansdal niet aansprakelijk voor enig tekortschieten in de nakoming van deze Overeenkomst wanneer dat tekortschieten het gevolg is van een handelen of nalaten van St Jansdal in verband met de in Artikel 8.1 bedoelde wetgeving.

9. KOSTEN EN KOSTENVERAAL

9.1 Partijen dragen gedurende de intentiefase de eigen kosten verbonden aan de onderhandelingen over de totstandkoming van de Koopovereenkomst(en).

9.2 Partijen gaan ervan uit dat er in het kader van de realisatie van het Ziekenhuis geen sprake is van verplicht kostenverhaal als bedoeld in de Omgevingswet.

10. DUUR OVEREENKOMST

10.1 Deze Overeenkomst heeft een looptijd van een jaar na de totstandkoming daarvan en eindigt daarna of zoveel eerder als tussen Partijen de met deze Overeenkomst beoogde koopovereenkomst(en) tot stand gekomen zijn.

11. ONTBINDING

11.1 In aanvulling op het bepaalde in art. 6:265 BW bestaat voor de Gemeente, zonder verplichting tot enige vergoeding van kosten en/of schade, het recht deze Overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden met inachtneming van het bepaalde in dit Artikel indien:

a. St Jansdal in staat van faillissement komt te verkeren;
b. Door St Jansdal surséance van betaling is aangevraagd;
c. St Jansdal schuldeisers een onderhands akkoord aanbiedt, wordt geliquideerd of zijn onderneming staakt.

12. ONDERHANDELINGEN EN TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

12.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:

a. het College overeenkomstig art. 160, lid 1, onder d van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van de Overeenkomst heeft genomen,
b. de Raad van Bestuur van St Jansdal een besluit tot het aangaan van deze overeenkomst heeft genomen, en
c. de Overeenkomst namens alle Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

12.2 Tot het moment dat is voldaan aan alle in artikel 12.1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen rechten ontlenen aan het bepaalde in deze Overeenkomst en/of aan de daaraan voorafgaande onderhandelingen.

12.3 Aan de onderhandelingen in het kader van deze intentiefase kunnen geen rechten ontleend worden en/of kan geen gerechtvaardigd vertrouwen ontleend worden in het tot stand komen van een of meer nadere overeenkomsten. Voor de nader te sluiten koopovereenkomst(en) gelden in die overeenkomsten nog nader uit te werken totstandkomingsvoorwaarden. Tot daaraan is voldaan

ontstaat, behoudens het bepaalde in deze Overeenkomst, geen enkel recht.

13. (ON)OVERDRAAGBAARHEID RECHTEN EN PLICHTEN UIT DEZE OVEREENKOMST

13.1 Het is voor Partijen bij deze Overeenkomst niet mogelijk rechten en/of plichten uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk, direct of indirect over te dragen, te vervreemden, te verkopen en/of anderszins te bezwaren (zoals doch niet uitsluitend door het vestigen van een stil pandrecht) zonder een op schrift gestelde goedkeuringsverklaring voor deze overdracht, vervreemding, verkoop of bezwaring van de andere Partij bij deze Overeenkomst. De rechten en/of plichten van Partijen uit hoofde van deze Overeenkomst en/of eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten zijn zonder nadrukkelijke, schriftelijke toestemming van de andere Partij goederenrechtelijk dus onoverdraagbaar/niet te bezwaren in de zin van art. 3:83 lid 2 BW. Partijen zullen hun goedkeuring als bedoeld in dit Artikel niet op onredelijke gronden onthouden.

14. TOEPASSELIJK RECHT, GESCHILLENREGELING EN FORUMKEUZE

14.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

14.2 Indien er tussen Partijen een geschil rijst dat samenhangt met- of voortvloeit uit deze Overeenkomst, zal een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededelen, onder aanduiding van het geschil.

14.3 Partijen zullen eerst trachten dit geschil in der minne op te lossen. Weten Partijen een oplossing in der minne niet te bereiken, zal het geschil in eerste instantie voorgelegd worden aan de bevoegde rechter van de Rechtbank Midden Nederland.

15. COMMUNICATIE

15.1 Partijen stemmen de externe communicatie tijdens de intentiefase omtrent de realisatie van het Ziekenhuis en de Ontwikkeling onderling met elkaar af.

16. SLOTBEPALING

16.1 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door alle Partijen. Het bepaalde in de vorige volzin geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige volzin; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.

16.2 Indien één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mocht(en) worden, dan blijft het overige in deze Overeenkomst bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien Partijen niet binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen tot overeenstemming zijn gekomen, staat het Partijen geheel vrij het overleg af te

breken zonder enige vorm van schadevergoeding verschuldigd te raken en geldt de geschillenregeling uit artikel 14.3.

17. CONSIDERANS EN BIJLAGEN

17.1 De considerans ("NEMEN IN AANMERKING DAT") en de bij deze Overeenkomst behorende Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

17.2 Bij tegenstrijdigheid tussen de considerans, de Bijlagen en de Overeenkomst geldt de volgende volgorde (waarbij (i) het hoogste in rang staat):
(i) (de tekst van) de artikelen in de Overeenkomst;
(ii) (de tekst van) de considerans;
(iii) (de tekst van) de Bijlagen.

17.3 De volgende Bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

Bijlage 1. Plangebied en kadastrale percelen.

Bijlage 2. Zorgprofiel Ziekenhuis.

Bijlage 3. Planning.

Bijlage 4. Stedenbouwkundig plan IMOSS d.d. 16 mei 2025.

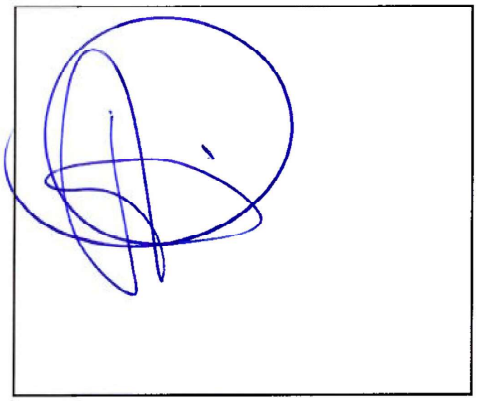
Bijlage 5. Aansluiting Zuigerplasdreef.

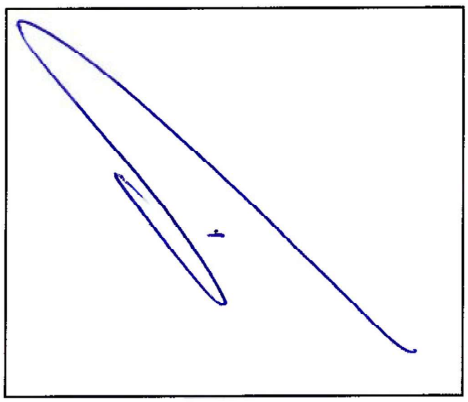
Bijlage 6. Uitbreidingsruimte ziekenhuis.

– ondertekening op het volgende blad –

ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:





de Gemeente Lelystad

Voor deze:

D.A. Grimbergen,
Wethouder

Op: 08/10/2025

Te: Lelystad

St Jansdal

Voor deze:

A.J.T. Poelarends
Bestuurder

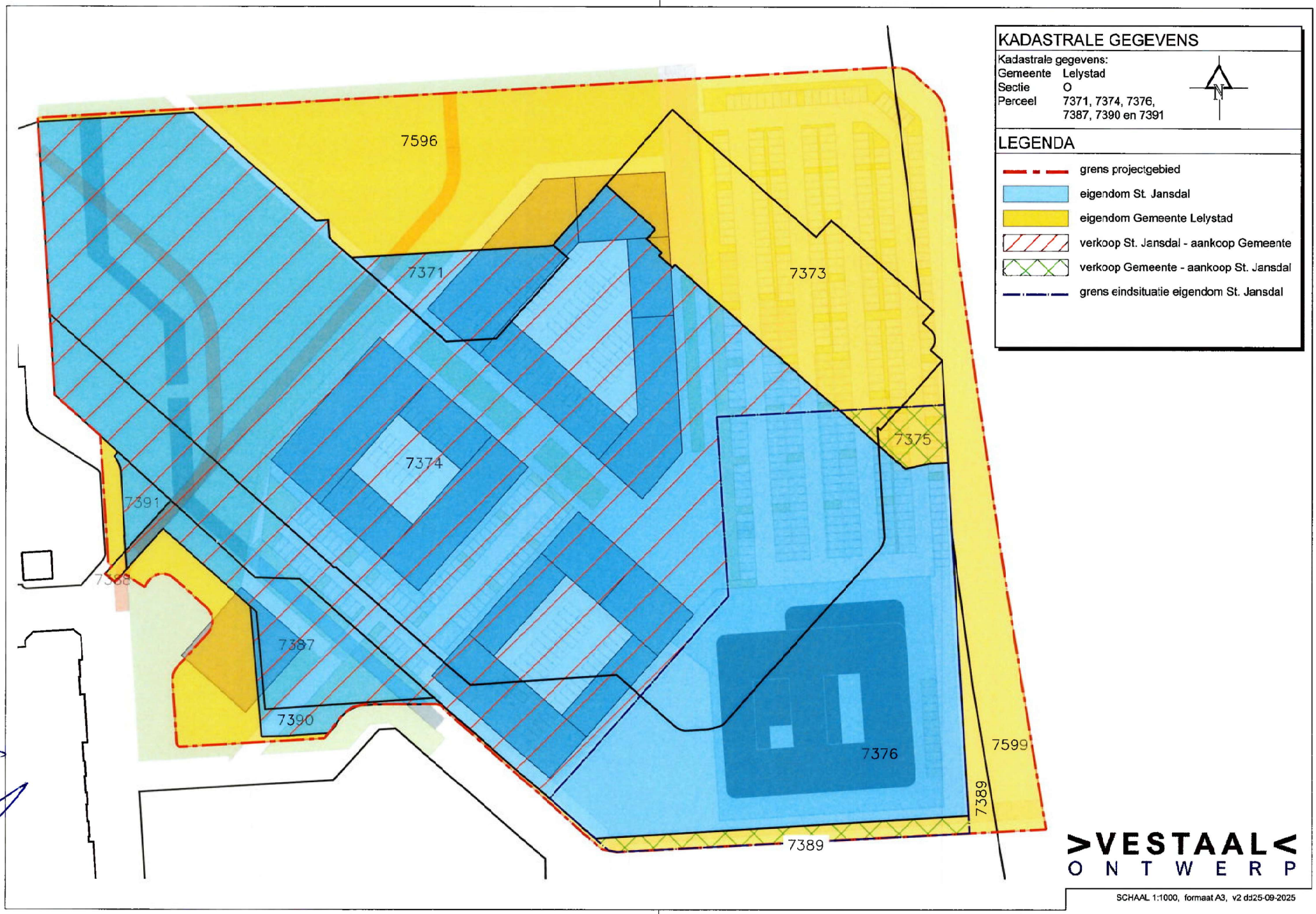
Op: 8 oktober 2025

Te: Lelystad

BIJLAGE 1

Plangebied en kadastrale percelen

1.


KADASTRALE GEGEVENS
Kadastrale gegevens:
Gemeente Lelystad
Sectie O
Perceel 7371, 7374, 7376, 7387, 7390 en 7391
LEGENDA
grens projectgebied
eigendom St. Jansdal
eigendom Gemeente Lelystad
verkoop St. Jansdal - aankoop Gemeente
verkoop Gemeente - aankoop St. Jansdal
grens eindsituatie eigendom St. Jansdal
7596
7371
7373
7374
7375
7391
7387
7390
7376
7599
7389
7389
>VESTAAL<
ONTWERP
SCHAAL 1:1000, formaat A3, v2 dd25-09-2025

BIJLAGE 2

Zorgprofiel Ziekenhuis

Klaar voor de start

Weten wat we moeten bouwen voor de zorg van de toekomst in Lelystad



Uittreksel eindrapportage profiel en programma van eisen nieuwbouw Lelystad

Inleiding

Context: zowel vanuit landelijke als vanuit lokale context blijkt noodzaak van fundamenteel andere zorglevering, bouw en gebruik ziekenhuis

Landelijk beeld: noodzaak tot fundamentele verandering in hoe zorg(infrastructuur) wordt ingericht

Toenemende zorgvraag
Populatiegroei
Vergrijzing
Technologische ontwikkeling

Personele krapte
Toenemende zorgvraag bijt met beschikbare personele capaciteit

Druk op betaalbaarheid

Opdracht voor anders werken
Digitalisering
Passende zorg
Juiste Zorg op de Juiste Plek

Specifieke situatie Lelystad: nieuwbouw is noodzakelijk, druk om volwaardige functie zoveel mogelijk te behouden

Noodzaak tot nieuwbouw
Verouderde infrastructuur
Overtollige capaciteit

Maatschappelijke wens: volwaardig ziekenhuis Lelystad

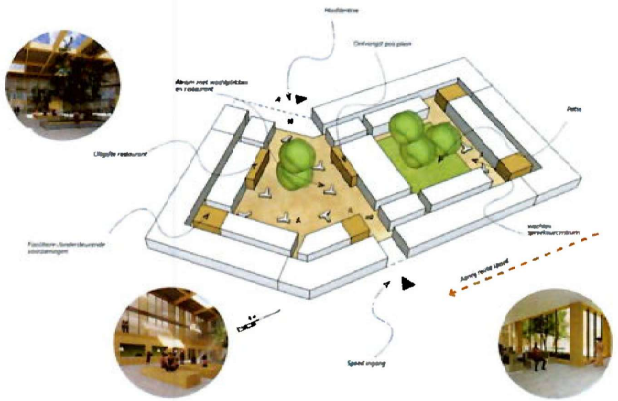


Wens om nieuwbouw te realiseren
Daarbij startend vanuit de eisen, randvoorwaarden en kansen op gebied van zorg

Conclusie

Om in 2029 het nieuwe ziekenhuis te betreden, moet nú gestart worden

Wens om nieuwbouw te realiseren
Daarbij startend vanuit de eisen, randvoorwaarden en kansen op gebied van zorg



Grove tijdslijnen

Q1 2024	2025	Q3 2027	2029	Vanaf 2030
Vaststelling zorgprofiel en plan van eisen vanuit de zorg	start voorlopig ontwerp nieuwbouw	Start bouw	inhuizen vanuit oudbouw naar nieuwe ziekenhuis	start gebieds-ontwikkeling resterend deel van de kavel

Gewenst profiel ziekenhuis: wij streven naar één ziekenhuis met twee hoofdlocaties, die elk hun eigen profiel en focus hebben

Onze uitgangspunten

St. Jansdal zorgt in de regio



Passende & digitale zorg



Gezonde bedrijfsvoering



Wij willen zorg thuis, digitaal en dichtbij leveren

Wij willen efficiënt omgaan met onze voorzieningen en personeel

Onze context

Noodzaak tot nieuwbouw
Verouderde infrastructuur
Overtollige capaciteit

Maatschappelijke wens: volwaardig ziekenhuis Lelystad

Wij willen in Lelystad een volwaardige ziekenhuis voorziening bieden

Conclusie

- Wens om efficiëntie en bieden volwaardige voorzieningen op iedere locatie kunnen elkaar bijten
- Wij zoeken de oplossing in focus: twee hoofdlocaties, ieder met basis- diensten maar complementaire focusgebieden
- Wij hebben ons daarbij voor Lelystad laten inspireren door verschillende electieve centra van ziekenhuizen (zie bijlage voor verdieping)

Gewenst profiel ziekenhuis: de hoofdlocaties Harderwijk en Lelystad vallen binnen een breder zorgmodel van het St Jansdal

Regionale ketenpartners

Lelystad

Focus op Electieve zorg



- *Poliklinische zorg dichtbij*
- *Diagnostiek dicht bij*
- *Eenvoudige spoedvoorziening*
- *Planbare operatieve zorg*

Zorg naar huis

"Zelf" en thuis als het kan



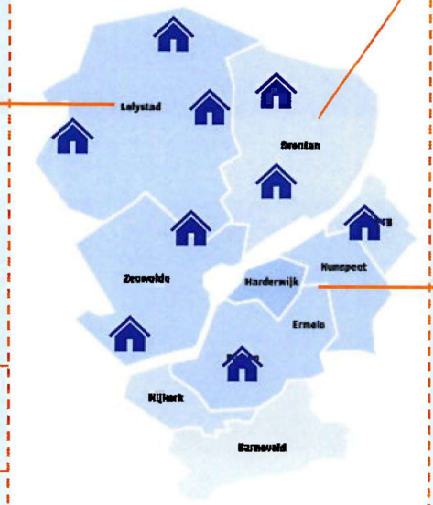
- *Thuis voorbereiden*
- *Thuis naar de dokter*
- *Thuismonitoring*

Digitalisering

Digitaal als het kan



- *Digitale zorg thuis of hybride*
- *Digitale ondersteuning zorgproces in het ziekenhuis*



Dronten

(Buiten)polikliniek



- *Poliklinische zorg dichtbij*
- *Poliklinische ingrepen*
- *Eenvoudige diagnostiek*

Harderwijk

Focus op Acute en complexe zorg



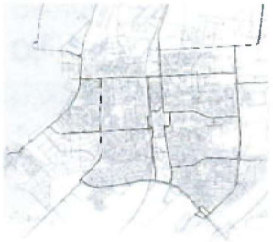
- *Poliklinische zorg & diagnostiek dichtbij*
- *Spoed zorg voor de gehele regio (SEH, IC, CCU, acute verloskunde)*
- *Complexe operatieve zorg*
- *In beperkte mate laag complexe planbare zorg*

3e lijns partners

Locatieprofielen

Focusgebieden per locatie





LELYSTAD

Planbare diagnostiek met verblijf

- Scopie
- Cardio CT
- Slaaponderzoek
- Spoedstraat ouderen

Planbare behandeling met verblijf

- Infuus
- Chemotherapie
- Dialyse

Operatieve behandelingen

OK

- Orthopedie
- KNO
- Chirurgie
- Oogheelkunde

ZBK centraal

- Gynaecologie
- Oogheelkunde
- Chirurgie
- KNO
- Pijn
- Plastische chirurgie
- Urologie
- MKA *



HARDERWIJK

Complexe diagnostiek (en gerelateerde behandeling)

- Complexe scopie
- Radiologie:
  - PET CT
  - Angiokamer
  - HCK
  - ESWL

Operatieve behandelingen

Klinische OK:

- Alle vakgroepen voor hun hoog complexe zorg

ZBK centraal:

- Kindergeneeskunde
- Pijngeneeskunde
- Interne

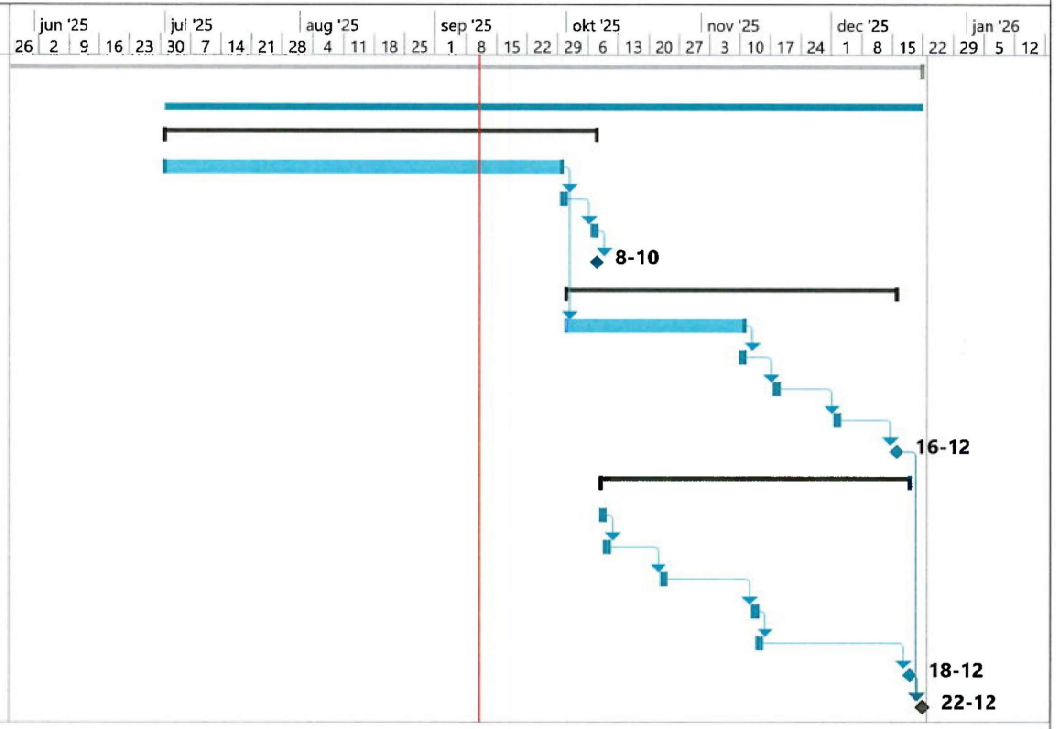
* Onder voorbehoud verdieping vraagstuk facilitering op ZBK centraal voldoence voor MKA

BIJLAGE 3

Planning

2025-09-11 Planning Zorgcampus_fase grondtransactie

Id	Taaknaam	Begindatum	Einddatum
0	O981215 Zorgcampus	woe 13-2-19	maa 22-12-25
1	**1 GRONDTRANSACTIE ST JANSDAL / ZORGCAMPUS**		
2	**1.1 Intentieovereenkomst**	**din 1-7-25**	**woe 8-10-25**
3	1.1.1 Opstellen intentieovereenkomst	din 1-7-25	maa 29-9-25
4	1.1.2 Bespreken bij PHO	din 30-9-25	din 30-9-25
5	1.1.3 Vaststellen in College	din 7-10-25	din 7-10-25
6	1.1.4 Ondertekening intentieovereenkomst	woe 8-10-25	woe 8-10-25
7	**1.2 Koopovereenkomst**	**woe 1-10-25**	**din 16-12-25**
8	1.2.1 Opstellen koopovereenkomst	woe 1-10-25	maa 10-11-25
9	1.2.2 Bespreken PHO	maa 10-11-25	maa 10-11-25
10	1.2.3 Vaststellen in College	din 18-11-25	din 18-11-25
11	1.2.4 Commissie Beheer, Middelen en Economie	din 2-12-25	din 2-12-25
12	1.2.5 Vaststellen in Raadsvergadering	din 16-12-25	din 16-12-25
13	**1.3 Besluitvorming businss case St. Jansdal**	**don 9-10-25**	**don 18-12-25**
14	1.3.1 Afronding business case	don 9-10-25	don 9-10-25
29	1.3.2 SGHV - goedkeurend advies naar BO	vri 10-10-25	vri 10-10-25
30	1.3.3 BO - voorgenomen besluit	don 23-10-25	don 23-10-25
31	1.3.4 Audit commissie - advies aan Raad van Toezicht	don 13-11-25	don 13-11-25
32	1.3.5 Raad van Toezicht	vri 14-11-25	vri 14-11-25
33	1.3.6 Definitief Besluit Raad van Bestuur	don 18-12-25	don 18-12-25
34	**1.4 Ondertekening koopovereenkomst**	**maa 22-12-25**	**maa 22-12-25**



BIJLAGE 4

Stedenbouwkundig plan IMOSS d.d.16 mei 2025
(uittreksel)

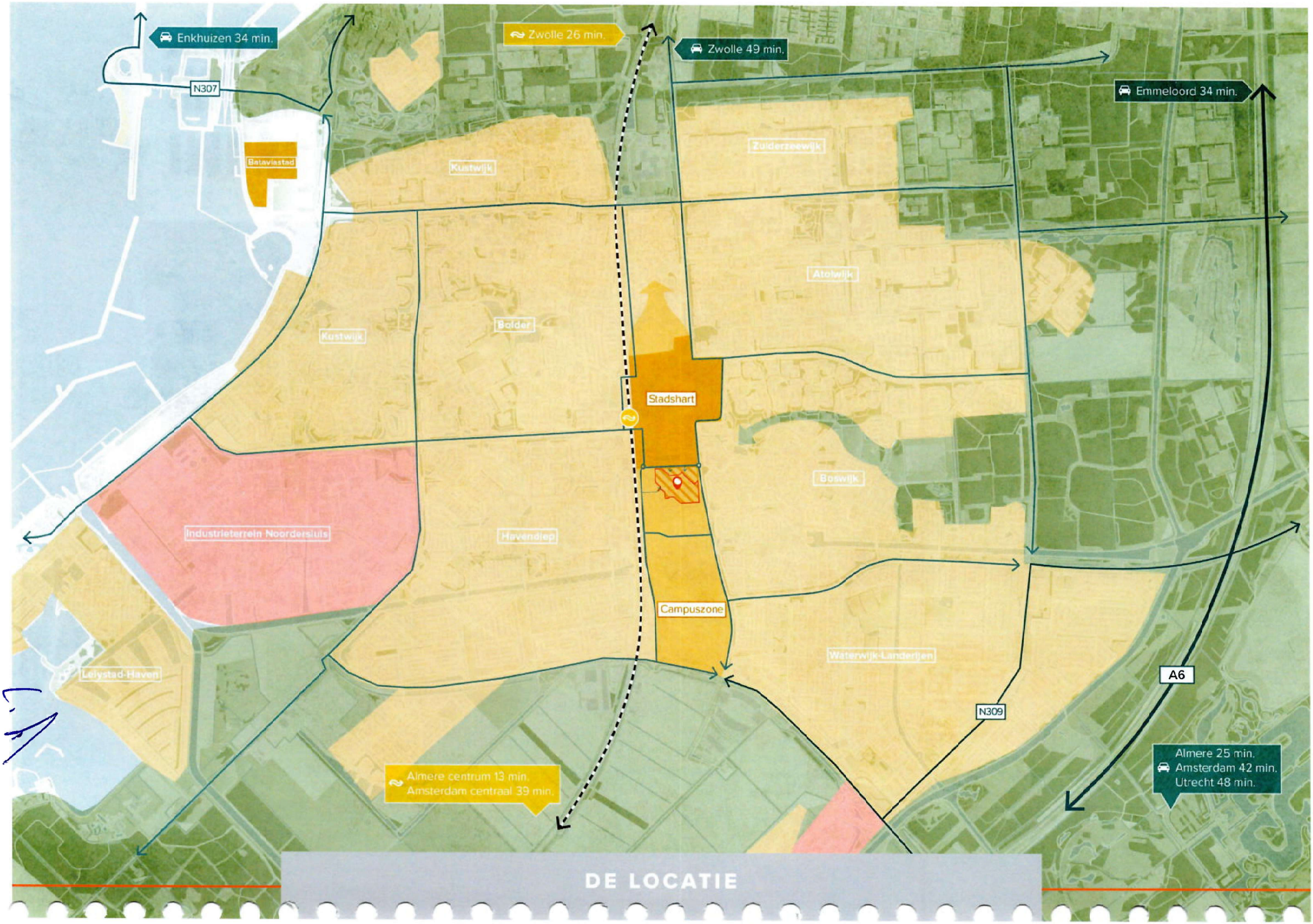


IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

LELYSTAD, ZORGCAMPUS ZILVERPARK HERONTWIKKELING ST JANSDAL

16 MEI 2025
26193-T


Enkhuizen 34 min.
N307
Zwolle 26 min.
Zwolle 49 min.
Emmeloord 34 min.
Bataviastad
Kustwijk
Zuiderzeewijk
Atolwijk
Kustwijk
Bolder
Stadshart
Boswijk
Industrieterrein Noordersluis
Havendiep
Campuszone
Waterwijk-Landerijen
Lelystad-Haven
A6
N309
Almere centrum 13 min.
Amsterdam centraal 39 min.
Almere 25 min.
Amsterdam 42 min.
Utrecht 48 min.

DE LOCATIE


Ziekenhuisweg
WORDT GESLOOPT
Middendreef
Zuigerplasdreef

DE LOCATIE

Met het programma zetten we echter niet alleen in op groei door het bouwen van woningen, maar bouwen we aan een samenleving door inzet op meerdere samenhangende opgaven conform de vastgestelde LNL-ambitie, namelijk via inzet op de opgaven:

- Natuur
- Wonen
- Economie
- Bereikbaarheid
- Voorzieningen
- Onderwijs
- Stedelijke Vernieuwing.



Stationsgebied-Stadshart 2040

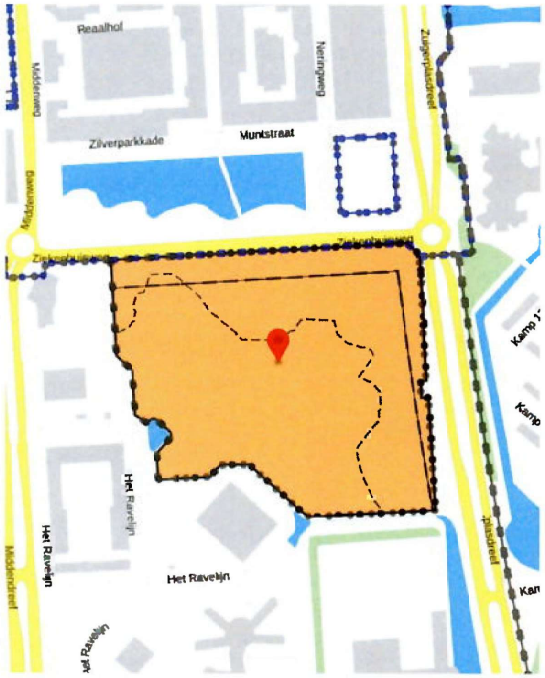
- Prioritair gebied (Stationsgebied-Stadshart)
- Stedelijk woon-werkmilieu met kantoren en dienstverlening
- Voorzieningencentrum met stedelijke aantrekkingskracht: detailhandel en dienstverlening
- Cultureel hart van de stad
- Klimaatadaptief mogelijkerwijs door groene daken, gevels en klimaatrobuuste openbare ruimte
- Focus op fiets, OV en lopen



Bestaande wijken 2040

- Prioritaire gebieden: Wijken ('70-'85) met vernieuwingsopgave en verduurzaming van de woningvoorraad en openbare ruimte
- Menselijke maat centraal, elkaar ontmoeten en elkaar kennen, herwaardering van de hoven
- Fiets- en voetpadstructuur staan centraal
- Hoven en buurtgroen nieuwe collectieve plekken met ruimte voor sport en spel, stadslandbouw en waarin nieuwe opgaven landen zoals klimaatrobuuste stad
- Dreven behouden structuur, maar kunnen van functie veranderen, huisvesten nieuwe opgaven zoals klimaatrobuuste stad
- Bestaande kracht, identiteit van wijken behouden en versterken

BESTEMMINGSPLAN



Enkelbestemming
Gemengd - 1

Bouwvlak

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage:
45%

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 20 m

- Totaal

39.986 m²

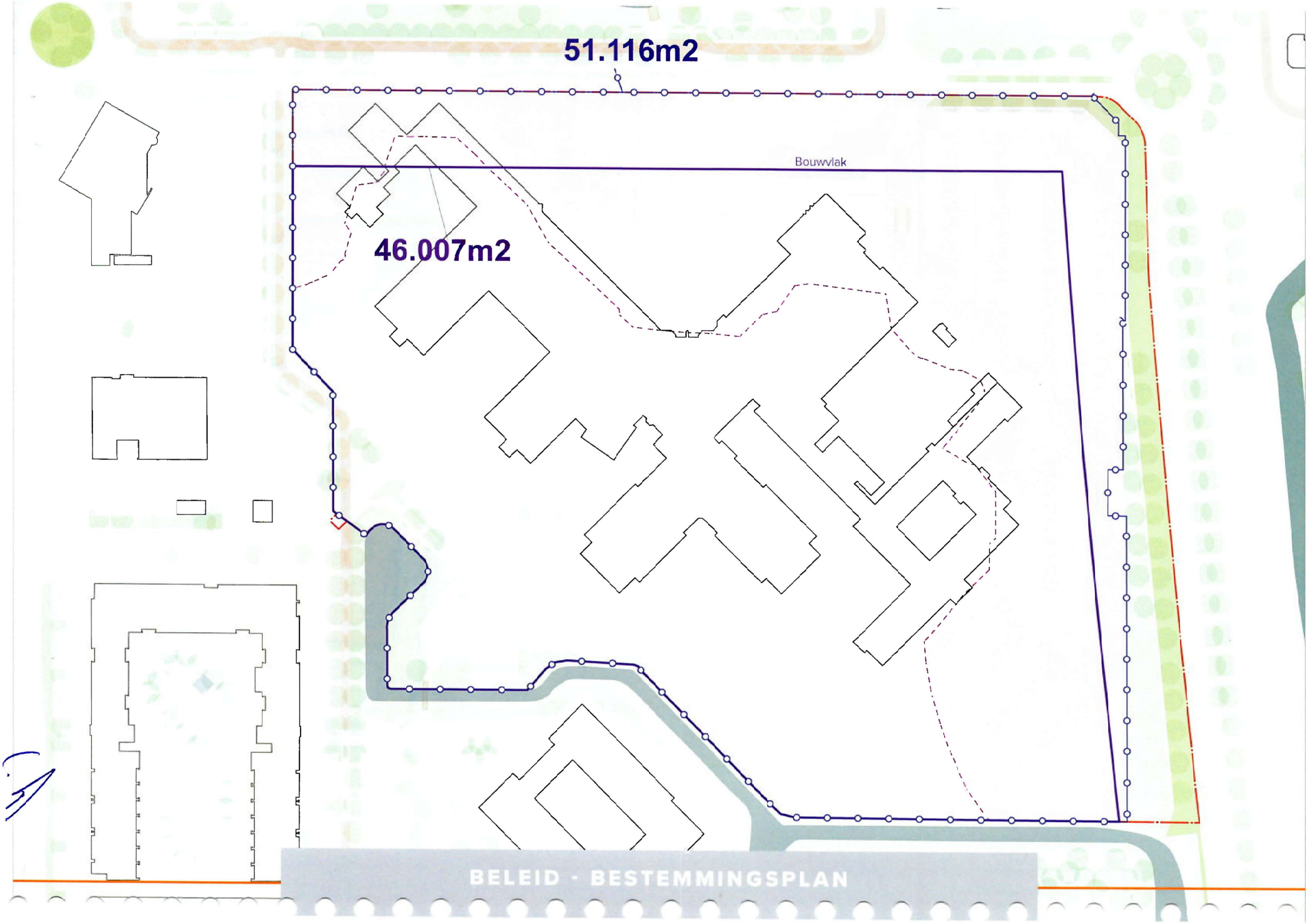
- 45% bebouwingspercentage

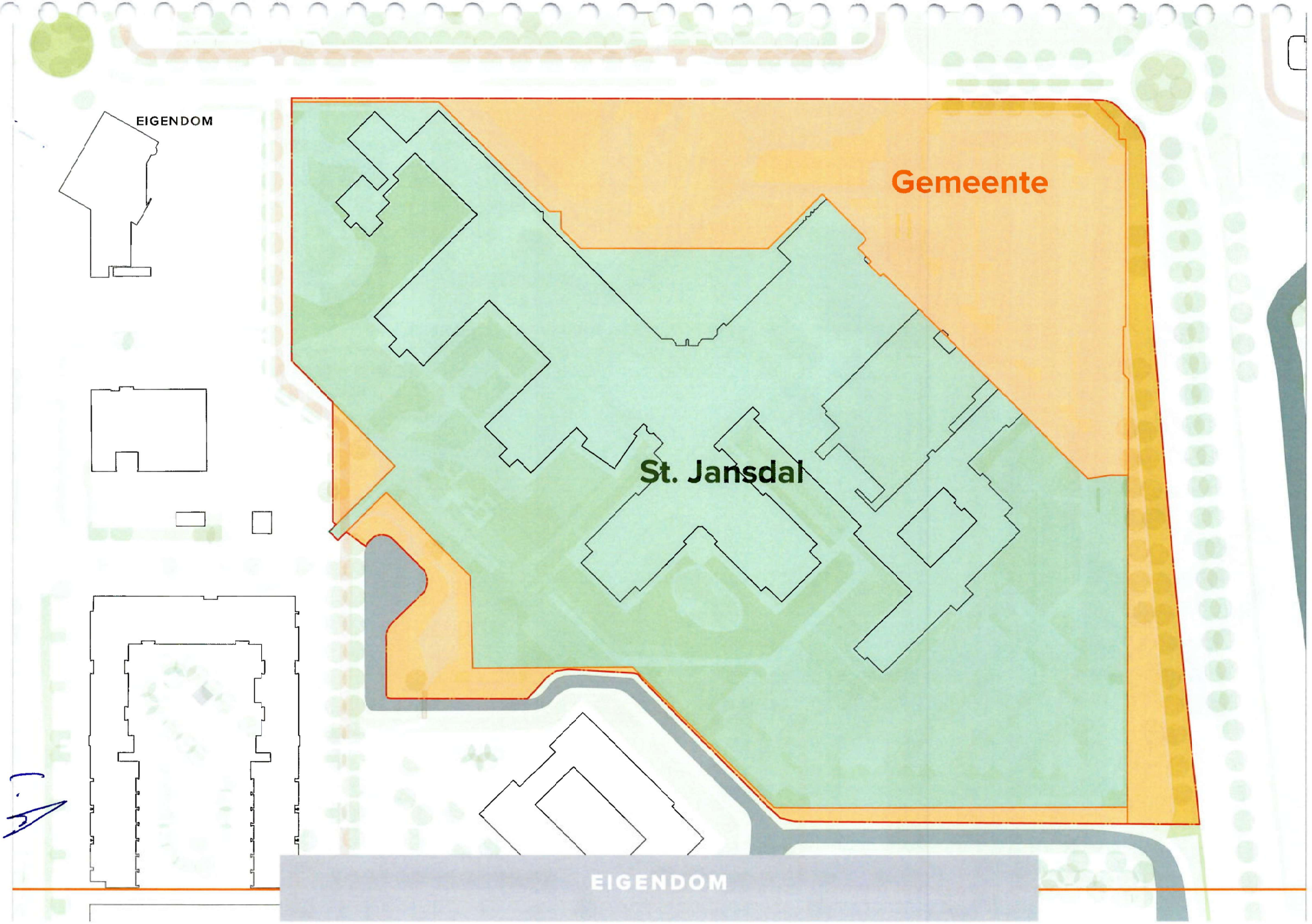
17.994 m²

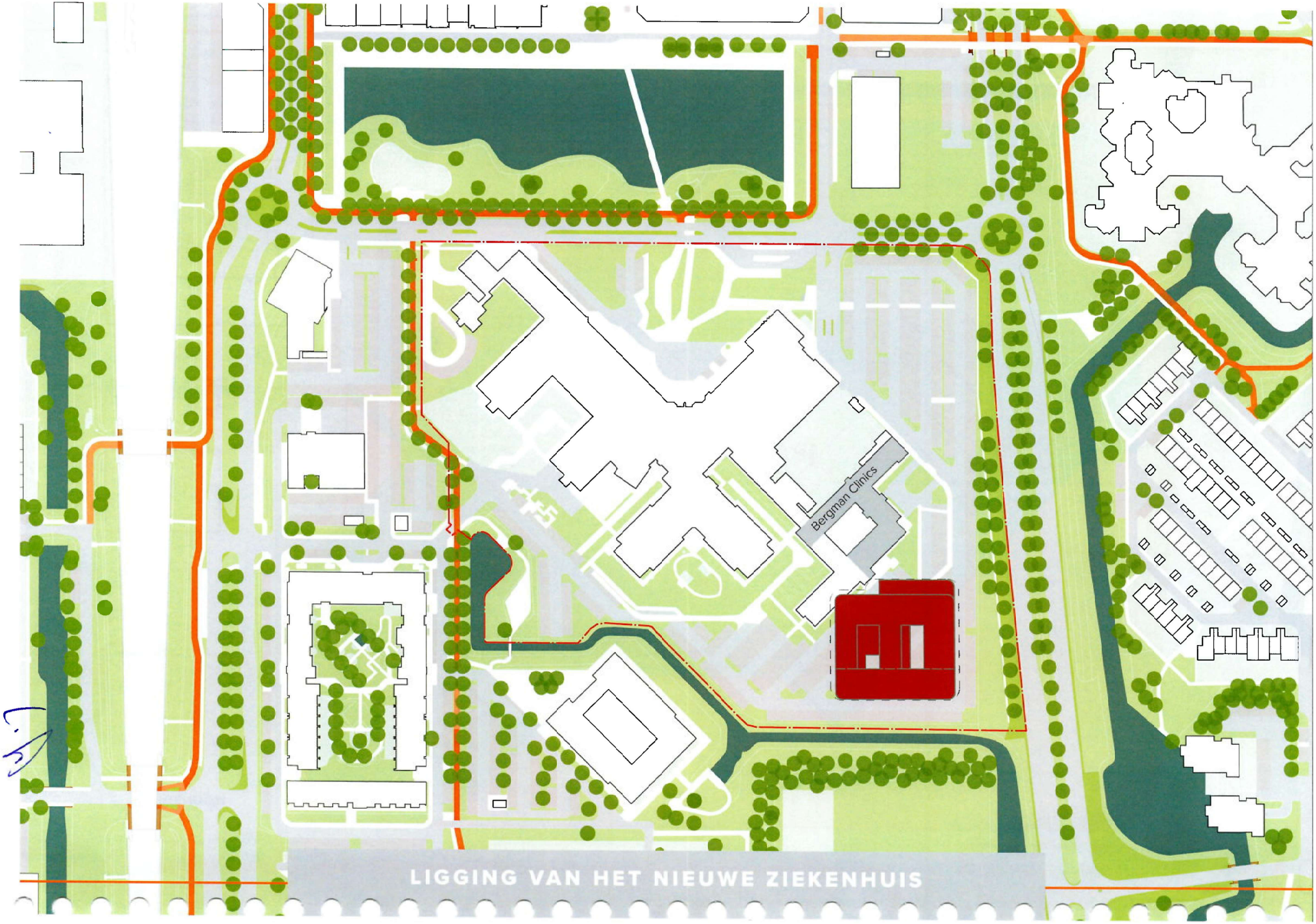
- Bouwhoogte: 20m = 6 lagen

MAXIMALE BVO TOEGESTAAN OP HET KAVEL

107.820 m²


51.116m2
Bouwvlak
46.007m2
BELEID - BESTEMMINGSPLAN


EIGENDOM
Gemeente
St. Jansdal
EIGENDOM

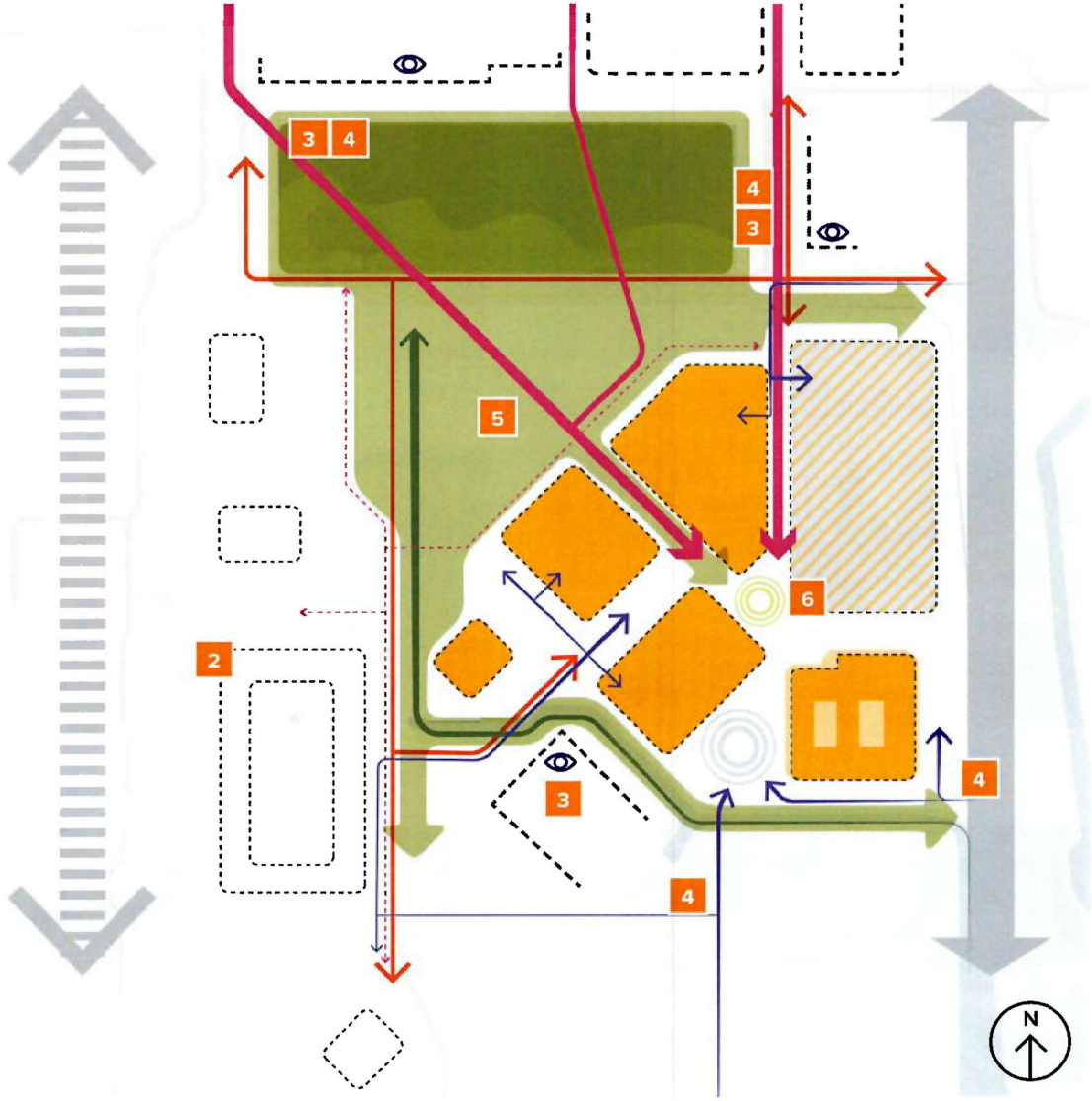


LIGGING VAN HET NIEUWE ZIEKENHUIS

MASTERPLAN

Een van de belangrijkste uitgangspunten die het plan sturen, is de positionering van het nieuwe ziekenhuis binnen het beschikbare gebied van het St. Jansdal-eigendom (1). Zo geplaatst dat tijdens de bouw het ziekenhuis en Bergman Clinic kan blijven functioneren. Daarnaast spelen de stedelijke morfologie van de huidige omgeving (2), zichtlijnen gepaard met belangrijke looproutes (3), de verbinding met de context (4) en het plein voor het ziekenhuis (6) een cruciale rol bij het vormgeven van het masterplan. Deze elementen, samen met de uitgangspunten die zijn gedefinieerd tijdens de NvU, zoals het 1/3-concept van het plangebied dat gereserveerd is voor park (5), bepalen gezamenlijk de indeling en structuur van het masterplan. Dit zorgt voor een geïntegreerde en contextbewuste aanpak die zowel de functionele als de esthetische kwaliteit van het gebied bevordert.





STEDENBOUWKUNDIGE THEMA'S & PRINCIPES

Een succesvol masterplan rust op verschillende thema's die laten zien hoe een stedelijk gebied tot bloei kan komen. Deze thema's helpen om een omgeving te creëren die zowel functioneel als aantrekkelijk is, en ze zorgen ervoor dat de stad leeft, zich aanpast en voorziet in de behoeften van haar inwoners. Door aandacht te besteden aan deze thema's, wordt een stedelijke ruimte ontwikkeld die harmonieus, duurzaam en toekomstbestendig is.



GROENE RUIMTE EN BIODIVERSITEIT



BEBOUWING: PROGRAMMA EN FUNCTIE



MOBILITEIT EN CONNECTIVITEIT



GEMEENSCHAP EN SOCIALE INTERACTIE



DUURZAAMHEID EN VEERKRACHT

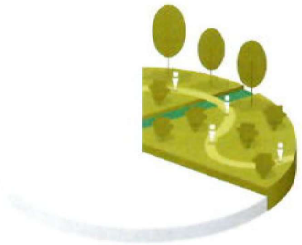


FASERING EN AANPASBAARHEID

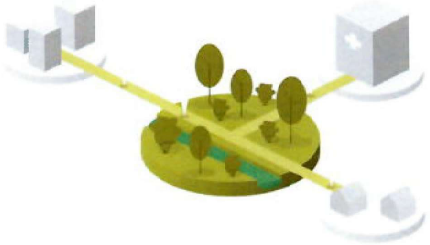
GROENE RUIMTE EN B OD VERSITEIT

De ontwikkeling zou verschillende soorten groene ruimtes moeten omvatten die waarde toevoegen en aan uiteenlopende behoeften voldoen, terwijl ze biodiversiteit bevorderen. Grote, actieve parken kunnen levendige centra vormen voor gemeenschapsinteractie en recreatie, met speelplekken, open grasvelden en schaduwrijke zitplekken. Aan de andere kant kunnen kleinere, rustigere parken nabij zorginstellingen serene plekken bieden voor rust en herstel, wat patiënten, bezoekers en zorgprofessionals ten goede komt. Ecologische corridors tussen fietspaden en actieve groene ruimtes kunnen de lokale fauna ondersteunen, het ecologische evenwicht versterken en verschillende delen van de ontwikkeling naadloos verbinden, wat bijdraagt aan een duurzame en visueel aantrekkelijke stedelijke omgeving.

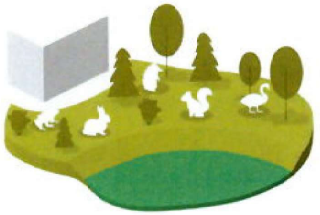




35% Park



Park voor de stad



Ruimte voor biodiversiteit

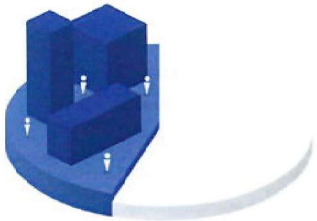


Helende/gezonde omgeving

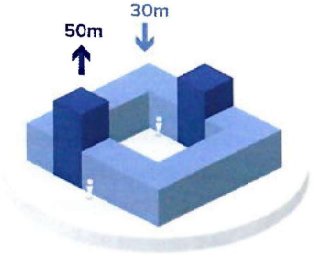
BEBOUWING PROGRAMMA EN FUNCTIES

Een goed doordachte programmamix is essentieel voor het creëren van een levendige en duurzame stedelijke omgeving. De ontwikkeling zou een combinatie van woningen, zorgwoningen en ziekenhuizen moeten omvatten, samen met zorggerelateerde voorzieningen op de begane grond, om het gebied de hele dag door actief en levendig te houden. Zorgprogramma's op de begane grond, zoals apotheken, huisartsenpraktijken en andere ondersteunende diensten, gecombineerd met cafés en ontmoetingsplekken, spelen een cruciale rol in het activeren van de openbare ruimte. Ze trekken mensen aan en bevorderen interactie. Deze gevarieerde mix kan verschillende gebruikersgroepen aantrekken, zoals bewoners, patiënten en zorgprofessionals, en versterkt de levendigheid en functionaliteit van het gebied.

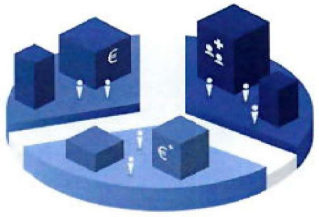




45% bebouwd



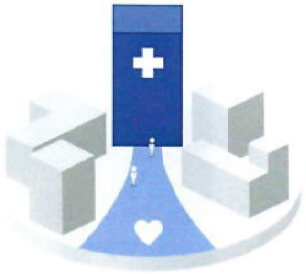
30m hoog met 50m hoogte-accenten



30% sociale huur
36% goedkope/betaalbare koop
34% vrije sector



Levendige plinten



Zichtlijnen richting het ziekenhuis vanaf het stadshart

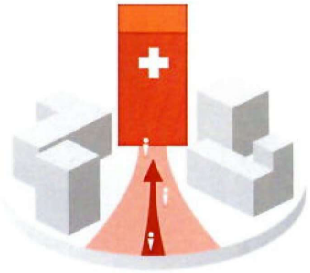
MOBILITEIT EN CONNECTIVITEIT

Zorgen dat toekomstige plannen naadloos aansluiten op het bestaande stedelijke weefsel en het omliggende gebied versterken, is een belangrijk uitgangspunt. Een cruciaal onderdeel van dit thema is het gescheiden houden van verschillende vervoersstromen om zowel veiligheid als efficiëntie te waarborgen. Ziekenhuislogistiek zou eigen routes moeten hebben, fietsers hebben veilige, aparte fietspaden nodig en voetgangers zouden brede, uitnodigende paden moeten krijgen. Voor auto's zouden specifieke toegangswegen naar parkeerplaatsen moeten worden ingericht. Door deze stromen goed te organiseren, kan een veilige en gastvrije omgeving voor voetgangers worden gecreëerd, wat de wandelbaarheid bevordert en bijdraagt aan een leefbare stedelijke ruimte. Deze aanpak sluit aan bij het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit, Privévervoer), waarbij de nadruk ligt op prioriteit voor lopen, fietsen en openbaar vervoer boven autoverkeer.

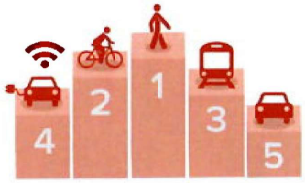




Auto's aan de rand en uit het zicht



Routes met zichtlijnen richting het ziekenhuis



STOMP principe

GEMEENSCHAP EN SOCIALE INTERACTIE

De ontwikkeling zou ruimtes moeten bieden die sociale interacties tussen verschillende gebruikersgroepen bevorderen en een gevoel van gemeenschap en verbinding creëren. Openbare ruimtes moeten uitnodigend en toegankelijk zijn, zodat bewoners, zorgprofessionals, bezoekers en patiënten elkaar kunnen ontmoeten. Naast grotere publieke plekken zoals pleinen en gemeenschappelijke tuinen zouden er ook meer intieme ruimtes binnen de stedelijke blokken moeten worden overwogen, zoals kleine binnentuinen, beschutte zitplekken en halfprivé groene hoekjes. Deze rustigere plekken bieden mogelijkheden voor persoonlijke ontmoetingen en momenten van ontspanning. Voor zorgpatiënten kunnen deze sociale interacties en rustige plekken bijzonder waardevol zijn; ze bieden een gevoel van normaliteit, verminderen eenzaamheid en ondersteunen het mentale en emotionele welzijn. Door een omgeving te creëren waar zowel sociale banden als rustige toevluchtsoorden kunnen floreren, verbetert de ontwikkeling de algehele levenskwaliteit en ondersteunt het de hele gemeenschap.

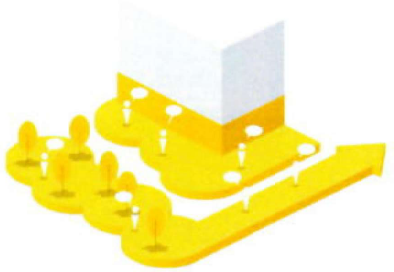




Afwisseling van rust en reuring



Ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten

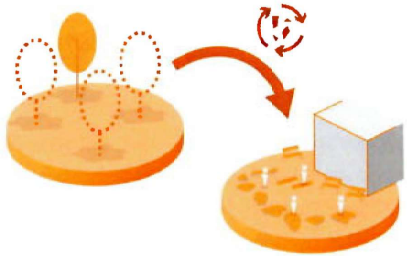


Sociale interactie tussen plint en omgeving

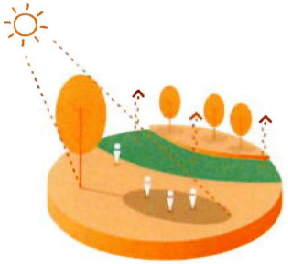
DUURZAAMHEID EN VEERKRACHT

Het bouwen van een nieuw ziekenhuis kan de ecologische voetafdruk verkleinen en de efficiëntie verbeteren door het gebruik van moderne en duurzame bouwtechnieken. Dit zorgt ervoor dat het ziekenhuis energiezuiniger opereert en milieuvriendelijke materialen en technologieën toepast. Het hergebruiken van delen van de oude ziekenhuisgebouwen kan ook bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen door verspilling te verminderen en waardevolle middelen te behouden. De nieuwe gebouwen die in de ontwikkeling worden opgenomen, zouden moeten focussen op duurzame bouwmethoden, met energiezuinige systemen en innovatieve oplossingen om aan milieunormen te voldoen. Met deze integrale aanpak blijft de ontwikkeling veerkrachtig en klaar voor de toekomst, wat bijdraagt aan een gezondere stedelijke omgeving voor toekomstige generaties.

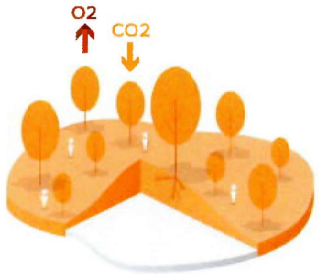




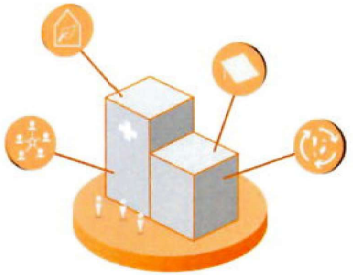
Hergebruik van materialen



Klimaatbestendig



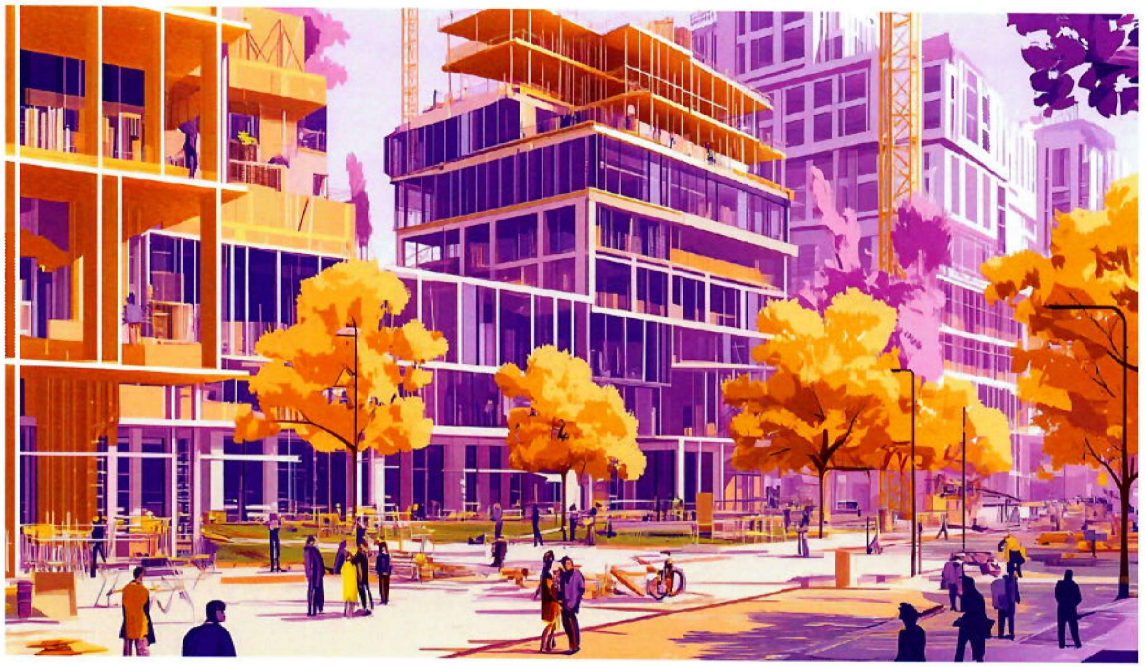
Duurzaam groen

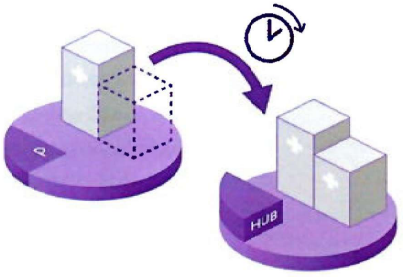


Duurzame bebouwing

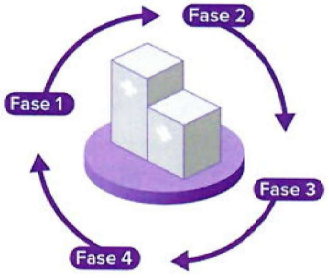
FASERING EN AANPASBAARHEID

Het is cruciaal om een soepele overgang van het oude naar het nieuwe ziekenhuis te garanderen. Dit kan alleen door het nieuwe ziekenhuis volledig af te ronden en in gebruik te nemen voordat het oude wordt gesloopt, zodat de zorgdiensten ononderbroken blijven en er continuïteit voor de patiënten is. Wanneer het oude ziekenhuis wordt gesloopt, komt er veel ruimte vrij voor nieuwe functies en groene gebieden, wat de ontwikkeling verrijkt. Een flexibel masterplan maakt meerdere ontwikkelroutes mogelijk, in plaats van een vast pad, zodat het zich kan aanpassen aan verschillende situaties en toekomstige behoeften. Deze gefaseerde aanpak zorgt ervoor dat het plan kan groeien en evolueren waar nodig, en dat elke stap bijdraagt aan een naadloze en waardevolle transformatie van de stedelijke omgeving.





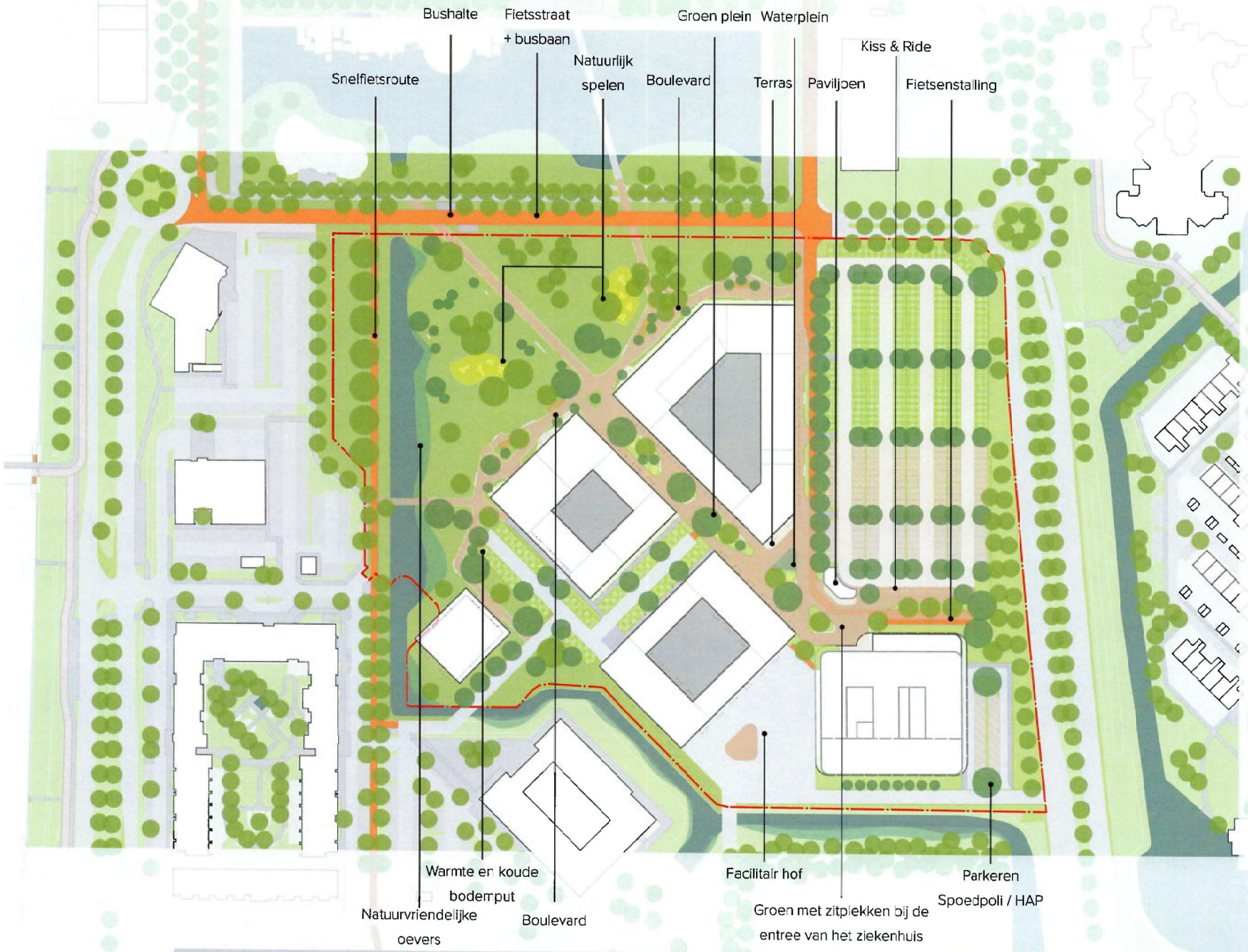
Toekomstbestendig



Continuiteit voor het functioneren van het ziekenhuis

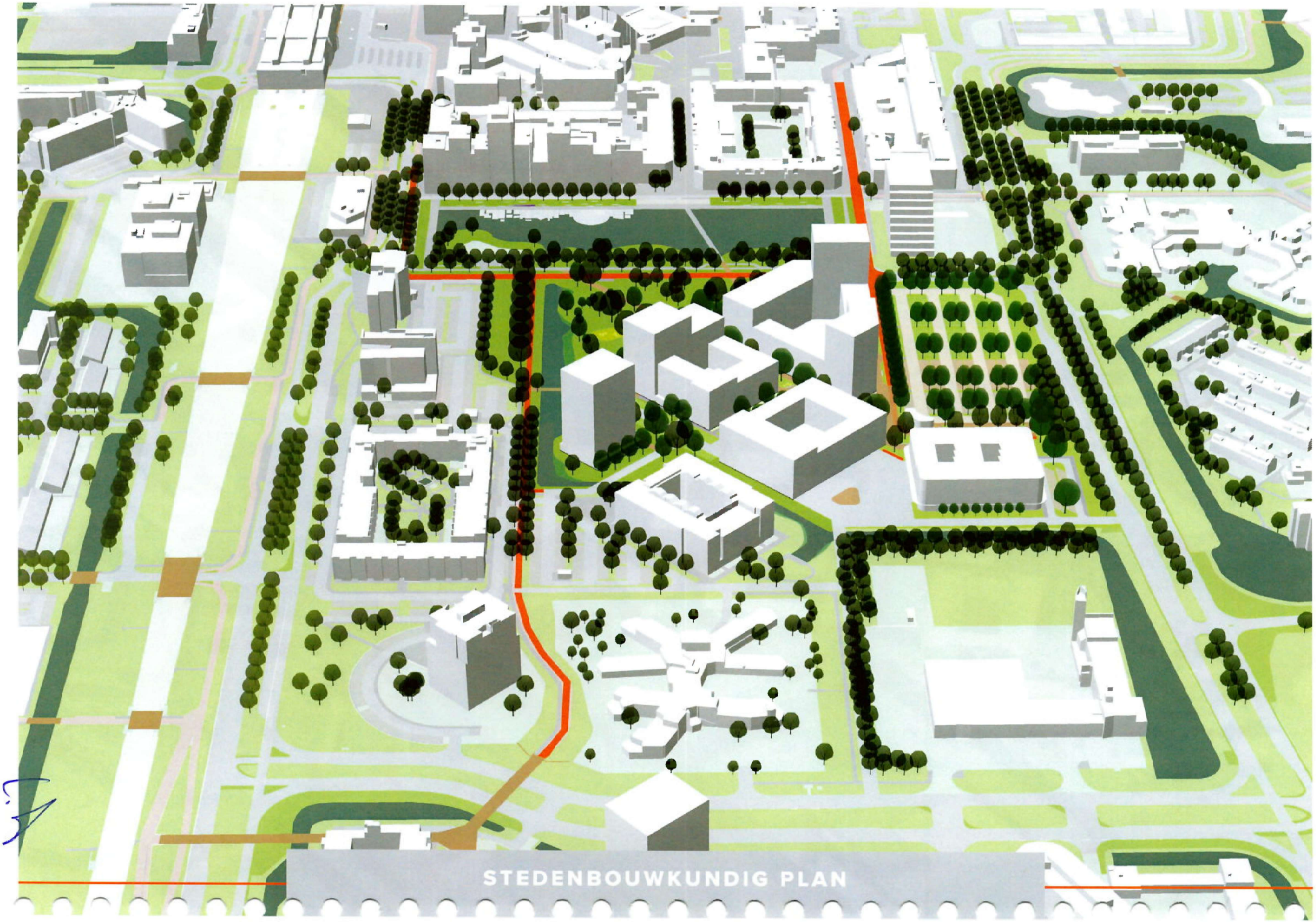


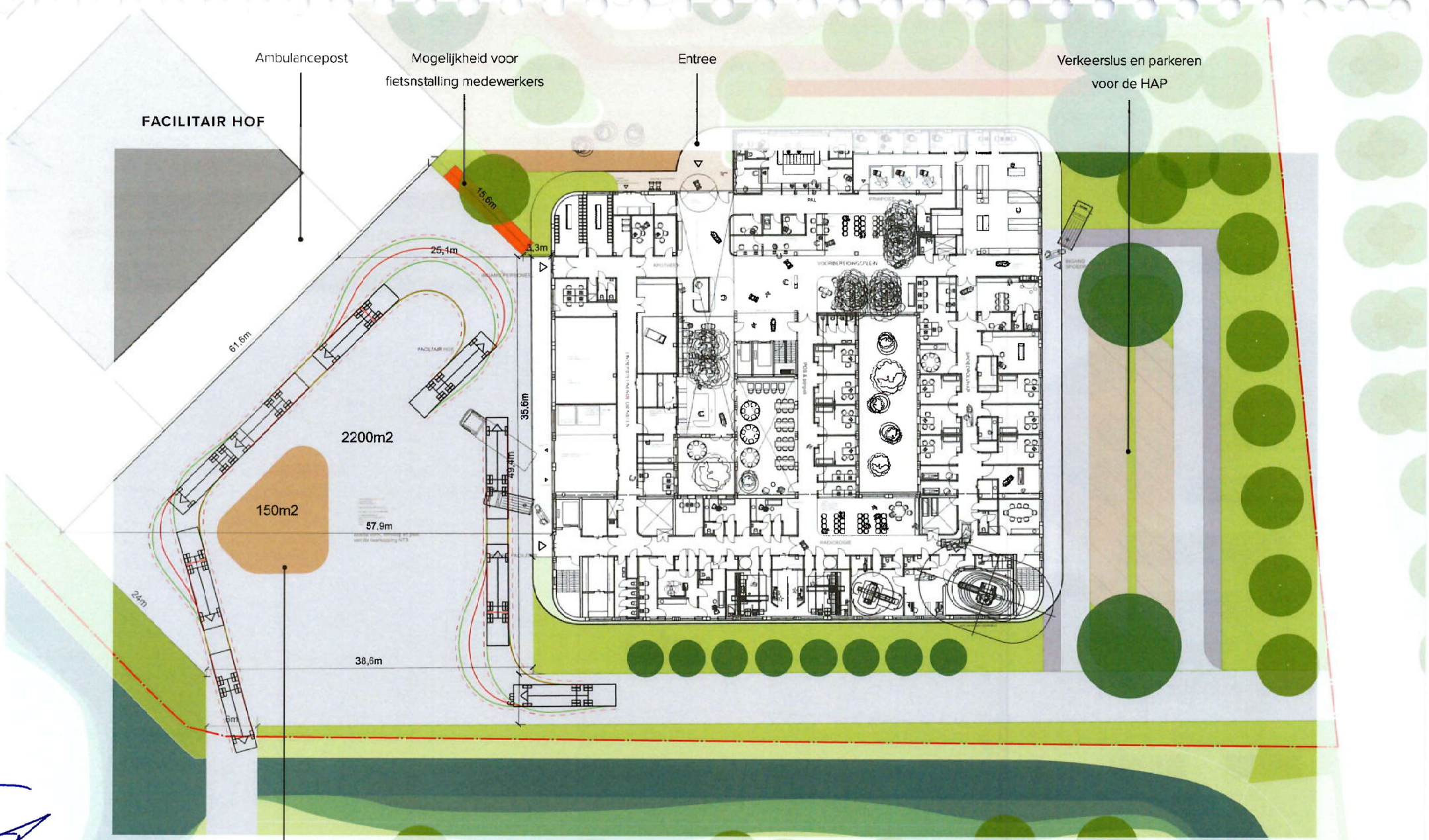
STEDENBOUWKUNDIG PLAN


Bushalte
Fietsstraat
+ busbaan
Natuurlijk
spelen
Snelfietsroute
Boulevard
Groen plein
Waterplein
Terras
Kiss & Ride
Paviljoen
Fietsenstalling
Warmte en koude
bodemput
Natuurvriendelijke
oevers
Boulevard
Facilitair hof
Groen met zitplekken bij de
entree van het ziekenhuis
Parkeren
Spoedpoli / HAP

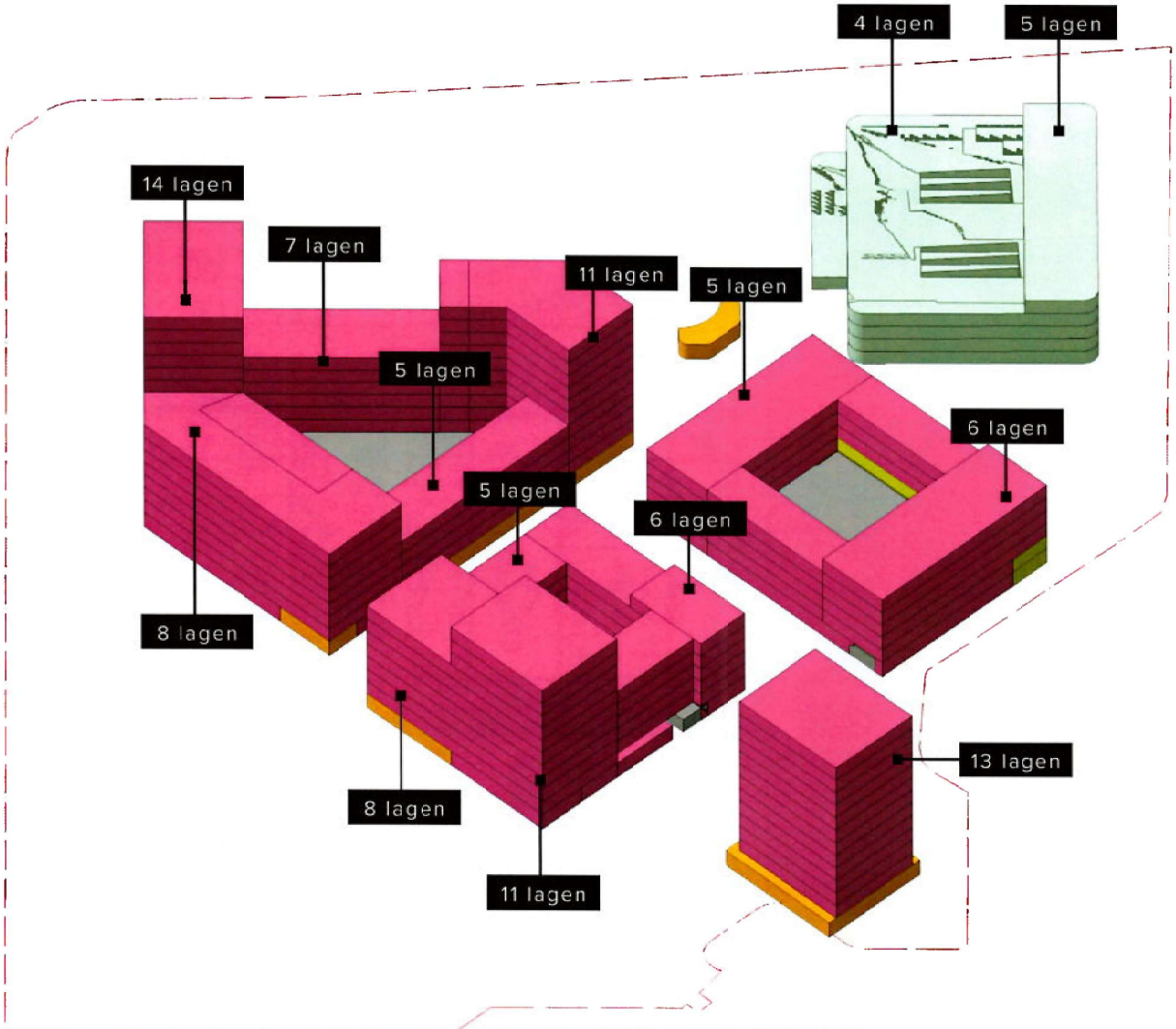


STEDENBOUWKUNDIG PLAN


STEDENBOUWKUNDIG PLAN


FACILITAIR HOF
Ambulancepost
Mogelijkheid voor fietsinstalling medewerkers
Entree
Verkeerslus en parkeren voor de HAP
15,6m
3,3m
25,1m
61,6m
35,6m
2200m2
150m2
49,4m
57,9m
24m
38,5m
6m
Ruimtereservering voor milieustation, perscontainers & gebouwtechniek

PROGRAMMA - BVO'S



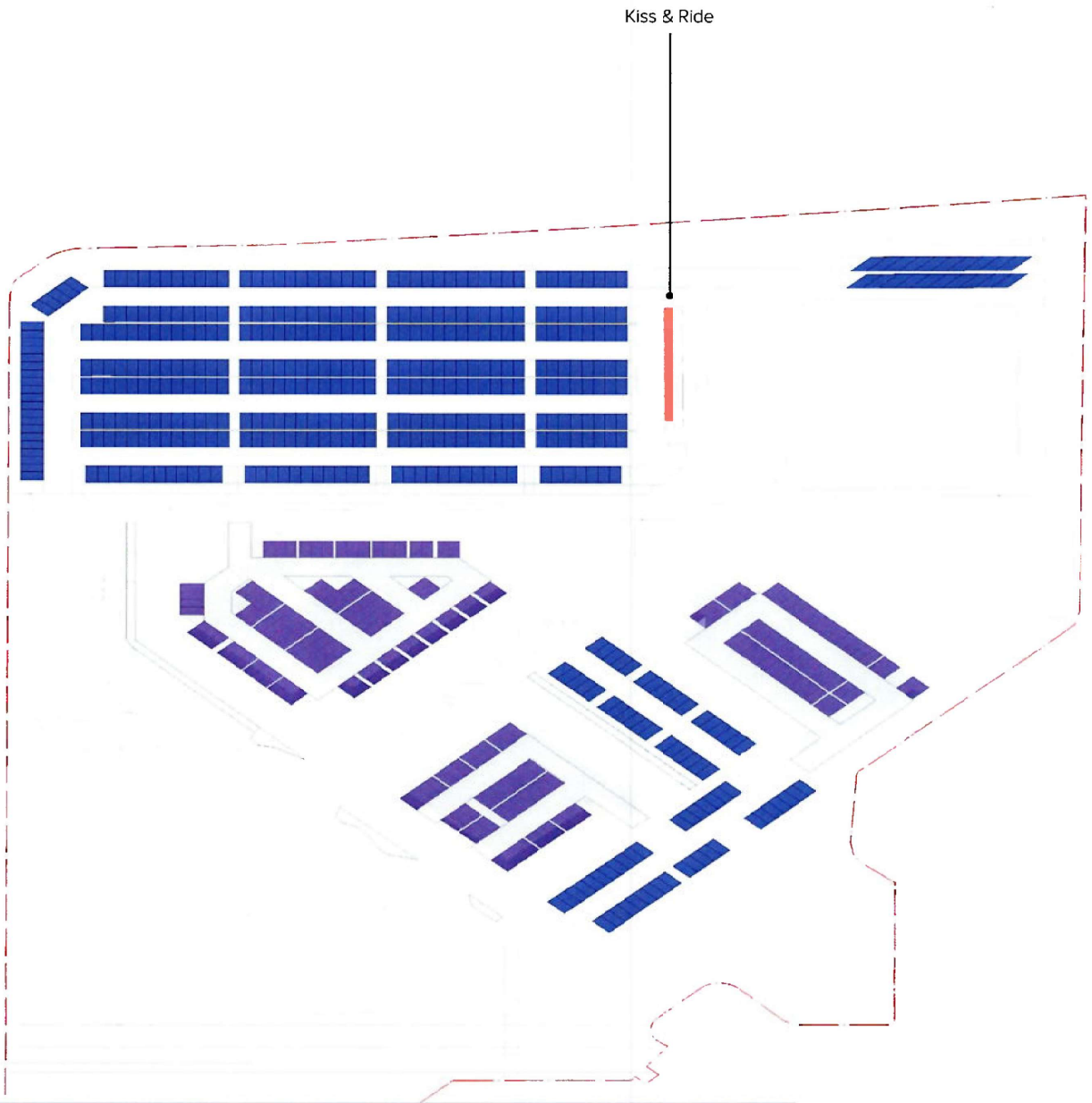
Functies	BVO	Percentage
Ziekenhuis	11.278 m2	14,7%
Ambulance post	1.004 m2	1,3%
Wonen/zorgwonen	61.606 m2	80,5%
Voorzieningen	2.654 m2	3,5%
Totaal m2 bvo	76.542 m2	100%

BVO's zijn inclusief gallerijen, corridors, bergingen, stijgpunten en voorzieningen

PARKEREN

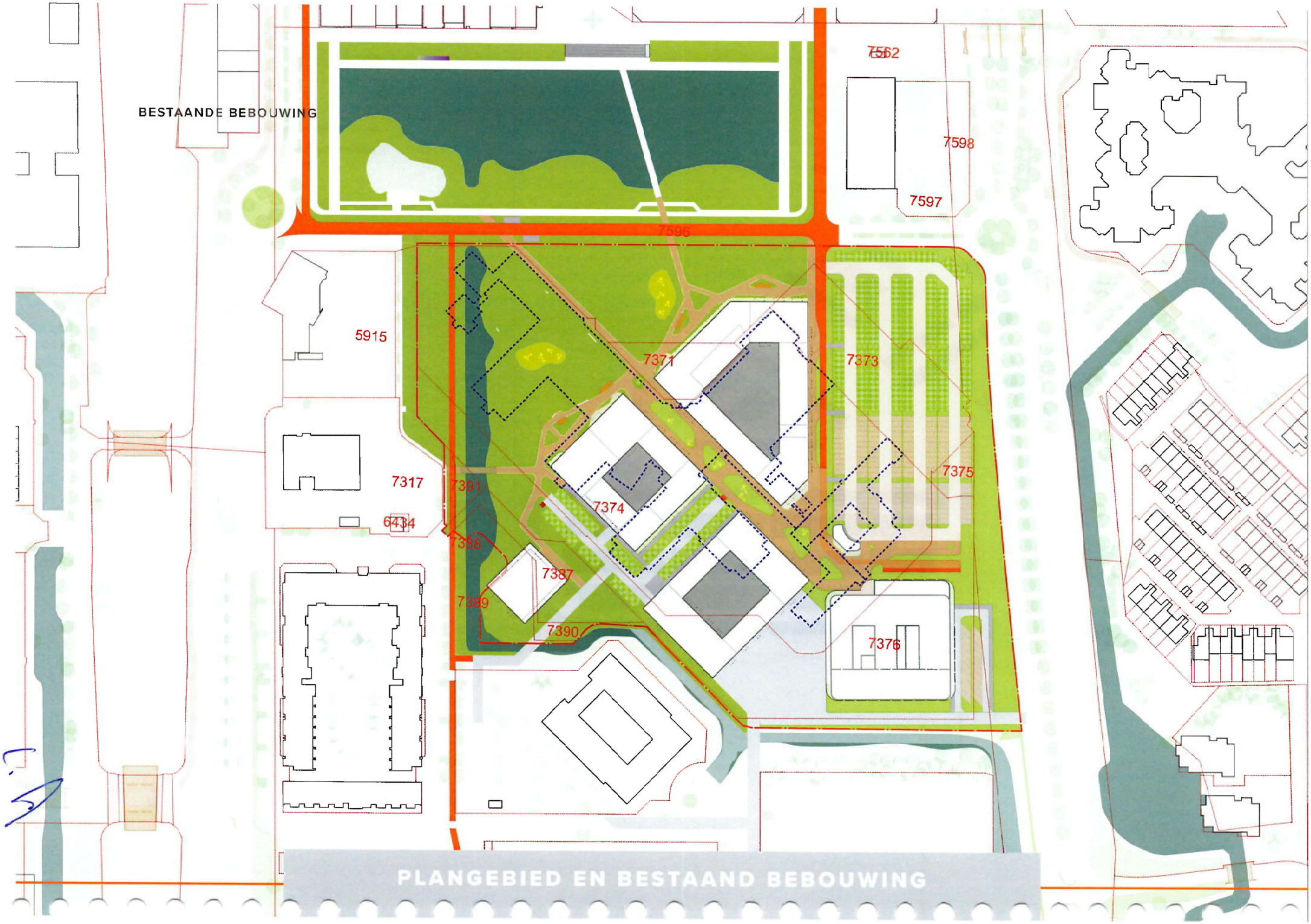
Het parkeren wordt uitgewerkt in het vervolg traject.
Waarbij werknemers St. Jansdal parkeren op eigen terrein en bezoekers in de openbare ruimte.
Indien het parkeren niet sluitend is conform de normen zal er in het vervolgtraject een uitwerking volgen. Mogelijke oplossingen om het parkeren met het beoogde programma sluitend te krijgen:

- Deelmobiliteit.
- Lagere normen vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het centrum, de bushalte en het station.



LEGENDA

- Parkeerplekken openbare ruimte
- Parkeerplekken onder een dek
- Kiss & Ride



PLANGEBIED EN BESTAAND BEBOUWING

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46
Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort
info@imoss.nl
www.imoss.nl

BIJLAGE 5

Aansluiting Zuigerplasdreef

gemeente Lelystad

Ziekenhuis St Jansdal
t.a.v. mevrouw A. van der Haar-Ros
Wethouder Jansenlaan 90
3844 DG HARDERWIJK

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
		U21-122033	22 december 2021
behandeld door	**doorkiesnummer**	**bijlagen**	**dossiernummer**
A Kroes	-	-	

onderwerp **pr-nummer**
Aanpassing verkeersinrichting personeelsingang St Jansdal Lelystad

Geachte mevrouw Van der Haar-Ros,

Wij hebben u verzocht de inrit naar de personeelsingang van het Ziekenhuis St Jansdal in Lelystad (via het Ravelijn) te sluiten. U heeft aangegeven hieraan mee te willen werken, mits het aantal huidige ontsluitingen van het gebied ook in de toekomst geborgd is en alle kosten en werkzaamheden die het gevolg zijn van de afsluitingsmaatregel voor rekening van de gemeente komen. Door middel van deze brief bevestigen wij de afspraken die in goede samenwerking tussen ons zijn gemaakt.

Situatie
De (fiets)verkeersituatie ten westen van het Ziekenhuis St Jansdal Lelystad, nabij de personeelsingang via het Ravelijn, is een knelpunt vanuit verkeersveiligheid. De schuine kruising met het fietspad is onoverzichtelijk en het aantal fietsers neemt toe door de in gebruik name van de Schoolcampus Porteum. De gemeente verbreedt het bestaande fietspad en wil knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid, waaronder deze kruising, oplossen. Door personeel gebruik te laten maken van de ingang van bezoekers kan deze ingang worden dichtgezet en komt deze kruising te vervallen. Hiermee wordt de verkeersveiligheid in het gebied vergroot.

Afspraken
Omtrent bovenstaande situatie zijn de volgende afspraken gemaakt:
- De personeelsingang van Ziekenhuis St. Jansdal Lelystad wordt (tijdelijk) dichtgezet voor autoverkeer door het autoverkeer gebruik te laten maken van de ingang voor bezoekers.
- Het ziekenhuisterrein blijft aan deze zijde (via het Ravelijn) toegankelijk voor fietsers en voetgangers.
- Voor het afsluiten van de personeelsingang via het Ravelijn is het nodig om de toegang voor het personeel (incl. huurders en leveranciers van Ziekenhuis St. Jansdal) via de bezoekersingang te verzorgen. Hiervoor moeten zij gebruik kunnen maken van de slagboom voor bezoekers. De kosten voor deze noodzakelijke maatregel, die het gevolg is van de afsluiting van de personeelsingang, komen voor rekening van de Gemeente.
    - De paaltjes die de personeelsparkeerplaats scheidt van de bezoekersparkeerplaats zijn al verwijderd voor de vaccinatielocatie van de GGD.

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

- Het is de bedoeling dat bezoekers aan de voorkant van het Ziekenhuis blijven parkeren en personeel aan de achterkant. De verwachting is, dat dit in de praktijk goed gaat, gelet op de verschillende ingangen voor bezoekers en personeel. Indien het in de praktijk noodzakelijk blijkt dat er toch aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om het parkeren fysiek te scheiden, zoals het toevoegen van een extra slagboom, dan zijn de kosten hiervan voor de gemeente.
- Ziekenhuis St. Jansdal Lelystad en de gemeente werken samen aan de herontwikkeling van de ziekenhuislocatie. Voor de ontwikkeling van de Zorgcampus van het Ziekenhuisgebied, hebben St. Jansdal en gemeente Lelystad een intentieovereenkomst ondertekend. Hierin is onder andere de inzet van het gemeentelijke parkeerterrein, als onderdeel van de gehele ontwikkeling, opgenomen.
- De Gemeente en Ziekenhuis St. Jansdal Lelystad hebben een gezamenlijk belang bij een goede verkeersafwikkeling van het Ziekenhuisgebied voor nu en in de toekomst. We werken daarom samen aan een principe ontwerp voor de toekomstige hoofdontsluiting van het Ziekenhuisgebied en de verschillende verkeersstromen. Hierin wordt nu uitgegaan van een toekomstige rechtstreekse ontsluiting van de locatie op de Zuigerplasdreef en de Ziekenhuisweg als onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Dit principe voor de hoofdontsluiting wordt in nauw overleg verder uitgewerkt.
- Ziekenhuis St. Jansdal Lelystad krijgt de garantie dat de ontsluiting van het gebied niet minder wordt in de toekomstige herontwikkeling van het Ziekenhuisgebied. Er wordt nu één inrit gesloten, maar dit betreft expliciet een tijdelijke situatie. Indien de gewenste herontwikkeling van het ziekenhuisgebied toch niet slaagt, behoudt het St. Jansdal het recht voor een derde ingang van het gebied. Partijen zullen dan in overleg gaan over een veilige oplossing.

Vervolg
Wij nemen contact met u op over de uitvoering van de maatregelen, de planning en de communicatie met het personeel over de gewijzigde situatie.

Hoogachtend,

Het college van de gemeente Lelystad,

de loco-secretaris

R.J. Oosterloo

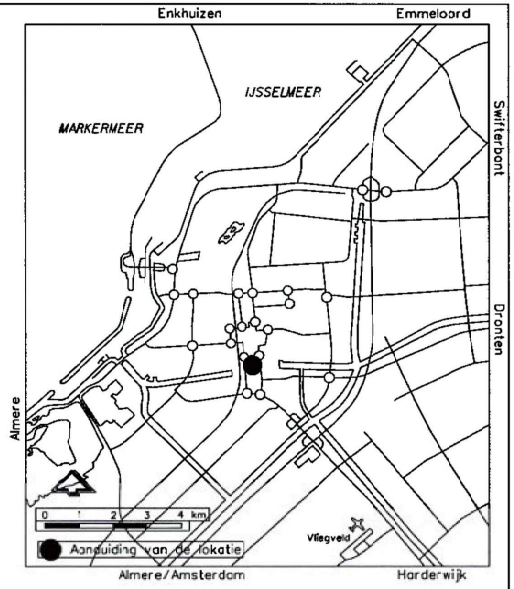
de burgemeester,

A.E.H. Baltus

BIJLAGE 6

Uitbreidingsruimte ziekenhuis





Concept

VERKLARING

Grond niet te bebouwen +/- 835 m2

Kadastrale gegevens

AAN DEZE TEKENING KAN GEEN ENKEL RECHT WORDEN ONTLEEND!

Kad. bekend Gemeente Lelystad sectie O nr. 7376 (ged.), en nr. 7843 (ged.)

gemeente Lelystad

Uitbreidingsruimte ziekenhuis

Grond niet te bebouwen

Gebied 0.0.6

Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad

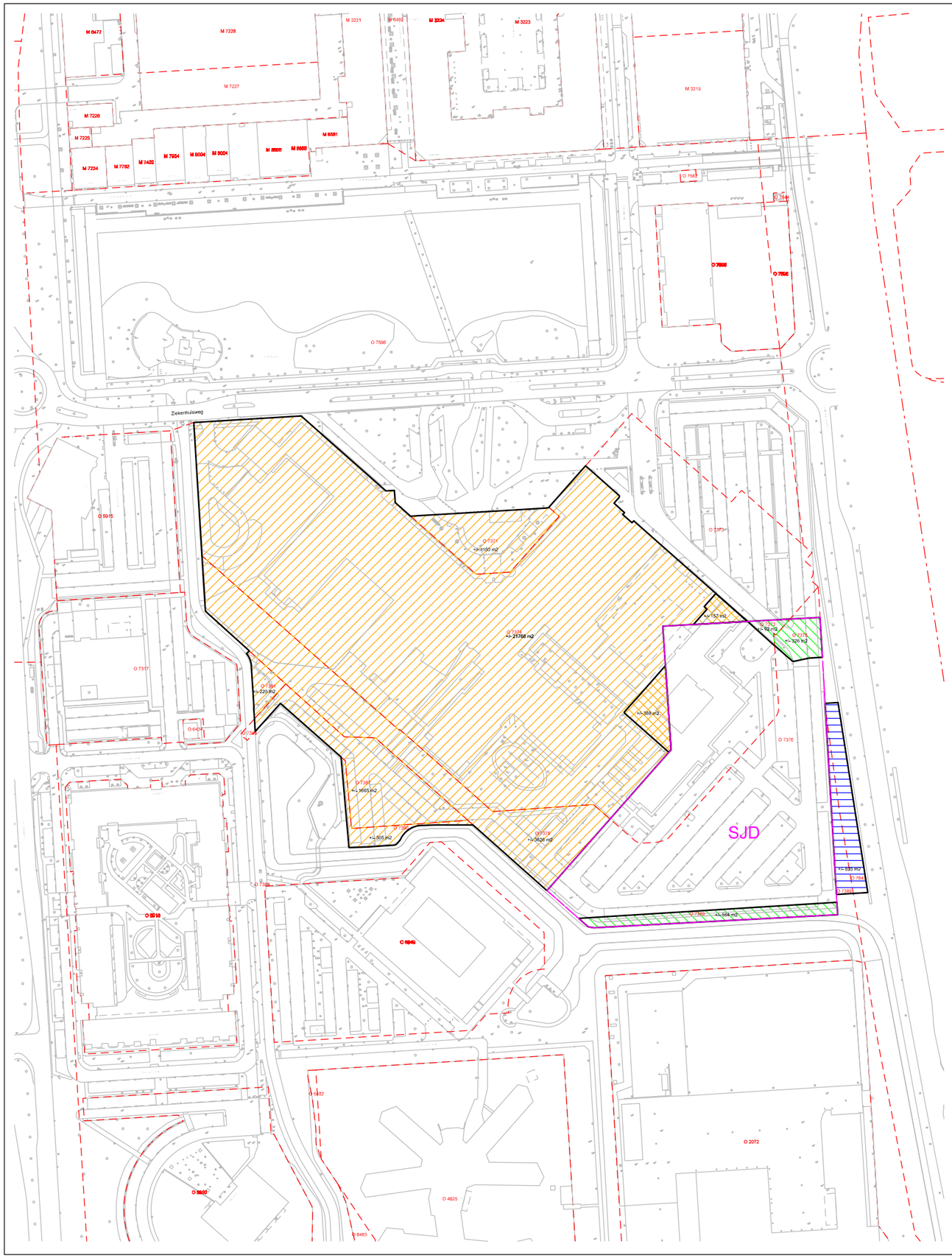
T: 14 0320
www.lelystad.nl
gemeente@lelystad.nl

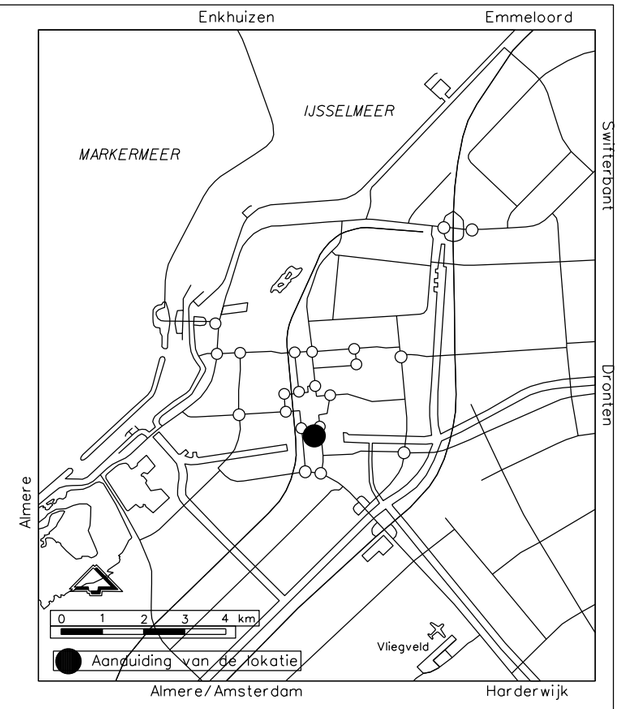
Blad 1 van 1 bladen

Dat. 26-9-25	Get. RSL	Gez.	Gek.	Schaal: 1:1000 op A3
Gew. --	Get. --	Plot		Archiefnr.
Gew. --	Get. --	d.d. 26-9-2025		34-0.0.6-1-9328

BIJLAGE 2

Situatietekening_nr.34-0.0.6-1-9333_12-11-2025





VERKLARING

- Aankoop grond (St Jansdal) door de gemeente Lelystad *(Verkochte Deel A)* van Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal totaal+/- 28.734 m2
- Aankoop grond (Bergman Clinics) door de gemeente Lelystad *(Verkochte Deel B)* van Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal totaal+/- 545 m2
- Verkoop grond door de gemeente aan Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal totaal +/- 982 m2
- Uitbreidingsruimte ziekenhuis: grond niet te bebouwenl +/- 835 m2
- SJD — Perceel voor het Bouwplan en bijbehorende voorzieningen
- K 9567 — Kadastrale gegevens
- Grens eindsituatie eigendom Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal

DVL: Geoinformatie JI

Kad. bekend Gemeente Lelystad sectie O nr. 7371, nr. 7387, nr. 7390, nr. 7391, nr. 7373 ged., nr. 7374 ged., 7375 ged. 7389 ged., 7843 ged. en nr. 7376 ged.

gemeente Lelystad

Grondverkoop en grondaankooptekening tussen de gemeente Lelystad en Stichting Christelijk Ziekenhuis St Jansdal

Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad

T: 14 0320
www.lelystad.nl
gemeente@lelystad.nl

Blad 1 van 1 bladen

Dat. 07-11-25	Get. RSL	Gez.	Gek.	Schaal: 1:1000 op A3
Gew. --	Get. --	Plot		Archiefnr.
Gew. --	Get. --	d.d. 12-11-2025		34-0.0.6-1-9333

BIJLAGE 3

Algemene verkoopvoorwaarden 2018

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2018

van de gemeente Lelystad

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 2018 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Lelystad

Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad bij besluit van 2 oktober 2018. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn ingeschreven in het kadaster op 15 oktober 2018 in deel 74168 nummer 125. De algemene verkoopvoorwaarden treden per direct in werking.

Algemene Verkoopvoorwaarden 2018 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Lelystad

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel
Artikel 1.2 Definities

Hoofdstuk 2: Algemene bepalingen verkoop onroerende zaken

Artikel 2.1 Geldigheid
Artikel 2.2 Betaling koopprijs
Artikel 2.3 Eigendomsoverdracht
Artikel 2.4 Staat van overdracht
Artikel 2.5 Vervroegde ingebruikneming
Artikel 2.6 Lasten en belastingen
Artikel 2.7 Tekening/over- en ondermaat
Artikel 2.8 Terreingrenzen
Artikel 2.9 Milieukundig onderzoek
Artikel 2.10 Ontgraving, afvoer zand en grond
Artikel 2.11 Faillissement en beslag
Artikel 2.12 Aansprakelijkheid meerdere personen als koper
Artikel 2.13 Parkeren
Artikel 2.14 Erfafscheidingen
Artikel 2.15 Gedoogplicht
Artikel 2.16 Nutsvoorzieningen
Artikel 2.17 Niet nakoming van verplichtingen
Artikel 2.18 Kettingbeding en derdenbeding
Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichting

Hoofdstuk 3: Aanvullende bepalingen in geval van particulier opdrachtgeverschap

Artikel 3.1 Geldigheid
Artikel 3.2 Bouwrijpe staat
Artikel 3.3 Bouwplan
Artikel 3.4 Terug leveringsverplichting
Artikel 3.5 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

Hoofdstuk 4: Aanvullende bepalingen in geval van overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Titel A: Algemeen

Artikel 4.1 Geldigheid
Artikel 4.2 Bouwrijpe staat
Artikel 4.3 Bouwplan
Artikel 4.4 Terug leveringsverplichting

Titel B: Overige woningbouw

Artikel 4.5 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop
Artikel 4.6 Functiebescherming sociale huurwoningen

Artikel 4.7 Omzetting huur in koop
Artikel 4.8 Overdracht bij koop_/aannemingsovereenkomst

Titel C: (Maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.9 Wijziging bestemming en gebruik
Artikel 4.10 Vervreemdingsverbod bedrijfswoning

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke koopovereenkomst tussen de gemeente Lelystad en haar koper(s) aangaande de verkoop van onroerende zaken.

2. Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden 2018 betreffende de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Lelystad" of verkort als "AV 2018".

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

bouwplan (overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed): een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, welke voldoet aan de koopovereenkomst.

bouwplan (particulier opdrachtgeverschap): een plan voor bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau, welke voldoet aan de koopovereenkomst (waarvan het kavelpaspoort (eventueel) onderdeel uitmaakt).

bouwrijpe staat:
a. waar nodig, uitsluiting ter beoordeling van de gemeente, opgehoogd met grond en/of zand.
b. afhankelijk van de keuze van het, door of namens de gemeente aan te leggen, rioleringsstelsel; aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en/of drainage, zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van koper;
c. bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van koper behoort te komen.

burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad.

BW: het Burgerlijk Wetboek

eigendomsoverdracht: de eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.

gemeente: de gemeente Lelystad, ook te noemen: verkoper.

gemeenteraad: de raad van de gemeente Lelystad.

ingebruikneming: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken overeenkomstig het voorgenomen gebruik, er feitelijke werkzaamheden in of op uitvoert/doet uitvoeren of er een afrastering omheen zet/doet zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als ingebruikneming.

koopovereenkomst: de op schrift gestelde, tot betaling en levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop.

koopprijs: het totaal verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak vermeerderd met eventueel verschuldigde omzetbelasting zoals vermeld in de koopovereenkomst.

koper (overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed): (rechts)perso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de koopovereenkomst.

koper (particulier opdrachtgeverschap): natuurlijk(e) perso(o)n(en) die als zodanig staan vermeld in de koopovereenkomst, en die de volledige juridische zeggenschap hebben over en verantwoordelijk zijn voor het gebruik van de onroerende zaak, het ontwerp en de bouw van de woning en die de woning bouwen voor eigen gebruik (en derhalve niet voor de verkoop of verhuur aan derden). Hieronder worden uitdrukkelijk niet verstaan collectieven.

notariële akte: de voor de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering.

omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

onroerende zaak: de grond en de eventueel zich daarop/daarin bevindende opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen.

sociale huurwoning: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag

vervreemden: juridische of economische eigendomsoverdracht, bezwaring met beperkte (zakelijke) rechten dan wel verhuur, pacht of ingebruikgeving.

Hoofdstuk 2: Algemene bepalingen verkoop van onroerende zaken

Artikel 2.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s).

Artikel 2.2 Betaling koopprijs

1. Koper is een aanbetaling van tien procent (10%) van de koopprijs verschuldigd op de in de koopovereenkomst aangegeven datum, tenzij de eigendomsoverdracht binnen 30 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt. Over deze aanbetaling betaalt de Gemeente geen rentevergoeding. Deze aanbetaling wordt verhoogd met eventueel verschuldigde omzetbelasting.

2. In plaats van een aanbetaling kan de Koper binnen de hiervoor in lid 1 genoemde termijn aan de Gemeente een bankgarantie ter hand stellen van tien procent (10%) van de koopprijs, af te geven door een kredietinstelling in de zin van artikel 1 van de Wet op het financieel toezicht. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste twee (2) maanden na de in artikel 2 lid 3 bedoelde eigendomsoverdracht van de onroerende zaak zijn geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten dat de bank op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente het bedrag van de garantie aan de Gemeente uitkeert. Indien de bankgarantie niet wordt ingeroepen door de Gemeente, zal de bankgarantie nadat de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden en/of de financiële afwikkeling daarvan is afgerond, aan de Koper dan wel diens kredietinstelling worden geretourneerd.

3. Uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht dient de volledige koopprijs inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overige verschuldigde bedragen en/of belastingen die vermeld zijn in de koopovereenkomst te zijn voldaan aan de gemeente of in handen te zijn gesteld van de notaris die de akte verlijdt, zoals genoemd in artikel 2.3 lid 1 van de AV 2018.

4. Bij gebreke van tijdige betaling van de in lid 1, lid 2 en lid 3 van dit artikel genoemde bedragen, is koper zonder ingebrekestelling in verzuim overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW en zal over de periode vanaf de in de overeenkomst aangegeven betaaldatum tot aan de datum van betaling een door burgemeester en wethouders (jaarlijks) vast te stellen rente zijn verschuldigd.

Artikel 2.3 Eigendomsoverdracht

1. Uiterlijk op de in de koopovereenkomst vermelde datum dient de eigendomsoverdracht plaats te vinden.

2. Indien de volledige koopprijs niet is voldaan op de in de koopovereenkomst vermelde uiterste datum van eigendomsoverdracht, of indien koper anderszins niet overgaat tot afname van de grond, dan zal de eigendomsoverdracht niet plaatsvinden en is de gemeente gerechtigd de overeenkomst, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete zoals bedoeld in artikel 2.17 van de AV 2018, recht op aanvullende schadevergoeding.

3. Koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden vanaf het moment waarop de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van eigendomsoverdracht is het perceel voor rekening en risico van koper.

Artikel 2.4 Staat van overdracht

1. De onroerende zaak wordt aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van het notarieel transport, tenzij in de koopovereenkomst iets anders wordt overeengekomen.

2. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten en voorts vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij in de koopovereenkomst anders is vermeld. Tot slot levert de gemeente de onroerende zaak vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard.

3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.5 Vervroegde ingebruikneming

1. Vooruitlopend op de eigendomsoverdracht kan koper schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om de onroerende zaak vervroegd in gebruik te mogen nemen. Nadat burgemeester en wethouders hiertoe schriftelijk toestemming hebben verleend, kan koper de onroerende zaak vervroegd in gebruik nemen doch niet eerder dan nadat koper de volledige koopprijs inclusief de (eventueel) verschuldigde rente en inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overige verschuldigde bedragen en/of belastingen die vermeld zijn in de koopovereenkomst en heeft voldaan. De gemeente kan hieraan nadere voorwaarden verbinden.

2. De onroerende zaak is voor rekening en risico van koper met ingang van de datum van ingebruikneming. Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, welke geheel voor rekening en risico komen van koper.

Artikel 2.6 Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop alsmede die met betrekking tot de overdracht en de ingebruikneming zijn voor rekening van koper.

2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van koper.

Artikel 2.7 Tekening/over- en ondermaat

1. Van de koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.

2. Verschil tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals die in de koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte bedraagt. De verrekening ten gunste van koper zal enkel geschieden, indien koper binnen drie maanden nadat koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting daarom schriftelijk verzoekt.

Artikel 2.8 Terreingrenzen

1. Voor start bouw zullen de rooilijnen van de op te richten bebouwing op de onroerende zaak of de kavelgrenzen van de onroerende zaak door de gemeente in bijzijn van de koper worden aangewezen.

2. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien koper

opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de kosten die hiermee zijn gemoeid door koper worden gedragen.

3. Partijen geven op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

4. Koper machtigt de gemeente de kadastrale uitmeting van de onroerende zaak aan het Kadaster te verzorgen.

Artikel 2.9 Milieukundig onderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak is een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport dat bij de gemeente kan worden opgevraagd. In dit rapport is de milieukundige toestand van de bodem van de onroerende zaak omschreven en hieruit blijkt dat de bodem van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.

2. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft koper het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst. De door koper reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.

3. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit dit bodemonderzoek doch na eigendomsoverdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving wel aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van de koper waarvoor de koper de gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.

4. Indien de koper aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in de onroerende zaak, is hij daartoe gerechtigd. Alle gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van de koper.

5. Koper dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem van het verkochte. De gemeente staat niet in voor de draagkracht van de bodem van het verkochte.

6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 2.10 Ontgraving, afvoer zand en grond

1. De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, alvorens door koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak wordt begonnen, door en voor rekening van koper voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen van

of in de aangrenzende gebouwen, terreinen, wegen, vaarwegen of oevers.

2. Koper is verplicht de (zwarte) grond welke vrijkomt bij de (her)inrichting van tuinen/of binnenterrein op de aan koper uitgegeven onroerende zaak - voor zover die grond niet op voornoemde onroerende zaak kan worden (her)verdeeld - af te (laten) voeren naar een erkende eindverwerker dan wel naar een afvalbrengstation. De, met het transport naar en de inname door voornoemde eindverwerker gemoeide, transport- en keuringskosten komen geheel voor rekening van koper.

3. Koper is verplicht een eventueel overschot aan zand en/of grond af te voeren naar een daarvoor door de gemeente aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van koper.

4. Bij overtreding van het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel verbeurt de koper, nadat de overtreding is geconstateerd, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,-) onverminderd de bevoegdheid van de verkoper om de ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 1, 2 en 3 van dit artikel te vorderen.

5. Artikel 2.18 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.11 Faillissement en beslag

1. Indien koper voor de datum van eigendomsoverdracht in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van koper is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van koper wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is.

2. Indien zich één van de situaties voordoet zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en de onroerende zaak op dat moment reeds door koper in gebruik is genomen, dan is koper na een eerste verzoek daartoe door de gemeente verplicht de onroerende zaak onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, in de staat waarin deze zich bevond ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak. Alle kosten die daarmee gemoeid zijn, komen voor rekening van koper.

3. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de koopovereenkomst en de AV 2018 te boven gaan.

Artikel 2.12 Aansprakelijkheid meerdere personen als koper

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtsperso(o)n(en) als koper staat genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de koopovereenkomst.

Artikel 2.13 Parkeren

1. Koper is verplicht het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren overeenkomstig het aantal dat is vermeld in het bestemmingsplan dan wel de verleende omgevingsvergunning, tenzij hiervan in de koopovereenkomst is afgeweken.

2. Koper is verplicht na realisatie van het bouwplan en de realisatie van de parkeerplaatsen op eigen terrein deze parkeerplaatsen in stand te houden en niet in de straat te (doen) parkeren indien deze eigen parkeerplaats(en) onbenut zijn, zulks ten genoegen van de Gemeente.

3. Artikel 2.18 en 2.19 van de AV 2018 zijn van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.14 Erfafscheiding eigen terrein

1. Koper is verplicht om op eigen terrein een erfafscheiding te realiseren overeenkomstig het bepaalde in de koopovereenkomst.

2. Koper is verplicht na realisatie van het bouwplan en de realisatie van de erfafscheiding op eigen terrein deze erfafscheiding in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen en te vernieuwen.

3. Artikel 2.18 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.15 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden, verwijderd, en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen.

2. Het aanbrengen, onderhouden, verwijderen en/of vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met de koper.

3. Koper is verplicht de toestand van al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht in stand te laten.

4. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, voor zijn rekening die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in lid 1 bedoelde zaken, welke de gemeente dan wel de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten.

5. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade aan de in lid 1 genoemde zaken, die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

6. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de koper dient te komen zal door de gemeente, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.

7. Artikel 2.19 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.16 Nutsvoorzieningen

1. De te realiseren woning(en), (maatschappelijke) voorziening(en) en/of het commercieel onroerend goed dienen door of namens koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en, indien van toepassing, stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen voor rekening van koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

2. Artikel 2.18 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.17 Niet nakoming van verplichtingen

1. Koper of diens rechtsopvolger(s) verbeurt zonder rechtelijke tussenkomst bij niet -, niet tijdige -, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of op de

koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2018, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs tenzij op de betreffende niet nakoming in enig ander artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boetebepaling van toepassing is.

2. Wanneer koper of diens rechtsopvolger(s) in verzuim is, is koper en iedere rechtsopvolger na afloop van na te melden termijn van veertien dagen, voor elke nadien ingegane dag tot aan de dag van correcte nakoming, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 500,- per dag of dagdeel.

3. Koper of diens rechtsopvolger(s) is in verzuim jegens de gemeente als deze, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om op correcte wijze aan zijn of haar verplichtingen uit hoofde van uit de koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2018 te voldoen. Eveneens is een koper in verzuim indien een ingebrekestelling achterwege kan blijven op grond van het bepaalde in de artikelen 6:81 tot en met 6:84 van het Burgerlijk Wetboek.

4. Een ingebrekestelling geschiedt schriftelijk, waarbij de koper die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van verplichtingen ingevolge deze koopovereenkomst en/of op de koopovereenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AV 2018, een termijn van veertien dagen wordt gesteld voor zuivering van de tekortkoming.

5. Wanneer een koper of diens rechtsopvolger(s) in verzuim is, is deze verplicht de schade die de gemeente dientengevolge lijdt, te vergoeden. Voorts is de gemeente gerechtigd alsnog correcte nakoming te vorderen van de nalatige partij.

6. Artikel 2.18 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 2.18 Kettingbeding en derdenbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen en de AV 2018, bij vervreemding van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,-) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.19 Kwalitatieve verplichting

1. De in de koopovereenkomst en de AV 2018 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen.

2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Hoofdstuk 3: Aanvullende bepalingen in geval van particulier opdrachtgeverschap

Artikel 3.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s) in geval van particulier opdrachtgeverschap.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.

Artikel 3.3 Bouwplan

1. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een op de in de koopovereenkomst aangegeven datum door koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.

2. Koper verbindt zich geen aanvraag omgevingsvergunning te doen voordat de gemeente het bouwplan heeft goedgekeurd.

3. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, et cetera, die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 3.4 Terug leveringsverplichting

1. Indien niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na eigendomsoverdracht de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal koper binnen vier (4) weken na eerste verzoek van de gemeente de juridisch eigendom van de onroerende zaak terug leveren aan de gemeente, tegen restitutie door de gemeente aan koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door koper voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs, tenzij in de koopovereenkomst een ander percentage is bepaald.

2. De onroerende zaak zal bij terug levering als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en koper zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3 van de AV 2018. De hiervoor bedoelde schade kan onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.

3. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een terug levering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zijn voor rekening en risico van koper.

4. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag koper de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden. Op basis van een door koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

5. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
a. overlijden van koper of één van zijn gezinsleden;
b. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;

c. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.

6. Bij niet nakoming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,-).

Artikel 3.5 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

De gemeente kan aan koper een verplichting tot zelfbewoning en een verbod tot doorverkoop opleggen. Dit wordt in de koopovereenkomst in dat geval verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 4: Aanvullende bepalingen in geval van overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Titel A: algemeen

Artikel 4.1 Geldigheid

De bepalingen in dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar koper(s) in geval van overige woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed, derhalve niet vallend onder Hoofdstuk 3.

Artikel 4.2 Bouwrijpe staat

De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat.

Artikel 4.3 Bouwplan

1. Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een op de in de koopovereenkomst aangegeven datum door of namens koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.

2. Koper verbindt zich geen aanvraag omgevingsvergunning te doen voordat de gemeente het bouwplan heeft goedgekeurd.

3. Een eventuele wijziging van het bouwplan als genoemd in lid 1 van dit artikel kan alleen geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs.

4. Koper is geheel voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen etc. die benodigd zijn voor de realisatie van het bouwplan.

Artikel 4.4 Terug leveringsverplichting

1. Indien niet uiterlijk binnen drie (3) jaar na eigendomsoverdracht de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal koper binnen vier (4) weken na eerste verzoek van de gemeente het juridisch eigendom van de onroerende zaak terug leveren aan de gemeente, tegen restitutie door de gemeente aan koper van negentig procent (90%) van de actuele grondwaarde met een maximum van negentig procent (90%) van de door koper voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs, tenzij in de koopovereenkomst een ander percentage is bepaald.

2. De onroerende zaak zal bij terug levering als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en koper zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij lijdt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3 van de AV 2018. De hiervoor bedoelde schade kan onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door koper gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.

3. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een terug levering als bedoeld in lid 1 van dit artikel zijn voor rekening en risico van koper.

4. Zolang de bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, mag koper de onroerende zaak niet

zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden. Op basis van een door koper schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek kan toestemming tot vervreemding door burgemeester en wethouders worden verleend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

5. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van:
a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.

6. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid 4 van dit artikel is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van honderdduizend euro (€ 100.000,-).

Titel B: overige woningbouw

Artikel 4.5 Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

De gemeente kan aan koper een verplichting tot zelfbewoning en een verbod tot doorverkoop opleggen. Dit wordt in de koopovereenkomst in dat geval verder uitgewerkt.

Artikel 4.6 Functiebescherming sociale huurwoningen (in geval van sociale huur)

1. Koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht zich de op de verkochte onroerende zaak te stichten woning(en) uitsluitend te zullen gebruiken als sociale huurwoning(en). Het is koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders niet toegestaan om de te stichten woning(en) anders te gebruiken dan als sociale huurwoning(en).

2. Aan de toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door deze omzetting. De meerwaarde, en daarmee het te betalen bedrag, zal worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de koopovereenkomst vermelde koopprijs inclusief de indexering zoals vermeld in de koopovereenkomst, en de op het moment van toestemming door de gemeente gehanteerde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.

3. Deze bepaling geldt voor een periode van veertig (40) jaar na datum van eerste notarieel transport. Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een kortere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd, met een minimum van vijfentwintig (25) jaar. Dit dient expliciet te zijn opgenomen in de koopovereenkomst.

4. Artikel 2.18 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.7 Omzetting huur naar koop (in geval van huur)

1. Indien koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) zich overeenkomstig de koopovereenkomst verbindt huurwoningen te bouwen, is koper (c.q. zijn rechtsopvolger(s)) verplicht om bij omzetting van deze huurwoningen in koopwoningen voorafgaand hieraan schriftelijk en gemotiveerd toestemming te vragen aan burgemeester en wethouders.

2. Aan de toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak door deze omzetting. De meerwaarde, en daarmee het te betalen bedrag, zal worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de koopovereenkomst vermelde koopprijs

inclusief de indexering zoals vermeld in de koopovereenkomst, en de op het moment van toestemming door de gemeente gehanteerde grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen.

3. Deze bepaling geldt voor een periode van vijftien (15) jaar na datum van eerste notarieel transport. Partijen kunnen onder nader te bepalen (financiële) voorwaarden overeenkomen dat een langere instandhoudingstermijn wordt gehanteerd, met een minimum van dertig (30) jaar. Dit dient expliciet te zijn opgenomen in de koopovereenkomst.

4. Artikel 2.18 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.8 Overdracht bij koop-/aannemingsovereenkomst

Het is koper toegestaan de onroerende zaak te vervreemden, eventueel voordat de bebouwing tot stand is gekomen, als deze vervreemding geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en (een) derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst ten behoeve van de bouw van woningen en/of appartementen op de verkochte grond, onder de voorwaarden dat:
1. In de tussen koper en zijn koper(s) te sluiten overeenkomst(en) wordt opgenomen de verplichting ten opzichte van de gemeente dat die kopers de door hen gekochte grond door of namens koper zullen doen bebouwen overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd bouwplan. De koper zal daarbij deze verplichting namens de gemeente aanvaarden.
2. Koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw en de gestelde termijnen, waartoe hij zich tegenover de gemeente en de hiervoor in lid 1 bedoelde kopers heeft verplicht.

Titel C: (maatschappelijke) voorzieningen en/of commercieel onroerend goed

Artikel 4.9 Wijzigen bestemming en gebruik

1. Het is koper, nu en in de toekomst, niet toegestaan om het gebruik c.q. de bestemming van de onroerende zaak, zoals omschreven in de koopovereenkomst, behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te wijzigen. Aan de toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.

2. Bij overtreding van het gestelde in lid 1 van dit artikel zal koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een boete verbeuren van tienduizend euro (€ 10.000,-) per dag dat de overtreding voortduurt.

3. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van tien (10) jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de eerste notariële akte.

4. Artikel 2.19 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.

Artikel 4.10 Vervreemdingsverbod bedrijfswoning

1. Het is koper verboden de door of namens hem te bouwen dan wel reeds gebouwde bedrijfswoning met het daarbij behorende perceelsgedeelte afzonderlijk van de rest van de onroerende zaak te vervreemden. Onder vervreemden wordt in dit geval niet verstaan verhuur of ingebruikgeving.

2. Bij overtreding van het in lid 1 van dit artikel genoemde vervreemdingsverbod verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk na constatering van het feit van de zonder toestemming gerealiseerde verkoop, opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,-).

3. Artikel 2.18 van de AV 2018 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel.