OVEREENKOMST EXPLOITATIE EN VAN KOOP EN VERKOOP ONROERENDE ZAAK ENTREE DORPSTRAAT MET STICHTING WONEN LIMBURG

Partijen:

De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Brunssum, gevestigd aan de Lindeplein 1 te 6444 AT Brunssum, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw Wilhelmina Johanna Francisca van der Rijt-Van der Kruis, daarbij handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, d.d. 17 augustus 2021, hierna te noemen '**de Gemeente**';

en

De Stichting Wonen Limburg, gevestigd aan het adres Willem II Singel 25, 6041 HP Roermond, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 13012102, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Directeur / Bestuurder, de heer Gerardus Gertrudis Martinus Petrus Peeters, hierna te noemen '**Wonen Limburg**';

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**';

In aanmerking nemende:

a. Dat deze Overeenkomst betrekking heeft op het in artikel 1 nader aan te duiden Projectgebied dat in eigendom toebehoort aan de Gemeente;
b. Dat Wonen Limburg kenbaar heeft gemaakt interesse te hebben om het gebied al dan niet gedeeltelijk te ontwikkelen;
c. Dat de kaders met betrekking tot de haalbaarheidsverkenning vooraf aan Wonen Limburg zijn medegedeeld en dat hierover bestuurlijk overleg, d.d. 11 november 2020, heeft plaatsgevonden;
d. Dat Wonen Limburg nadien de interesse heeft geuit om tot een gedeelteijke verwerving van onderstaande Bouw- en Woonrijpe percelen te komen ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw in het sociale huursegment, in casu het realiseren van 39 appartementen (3-kamer) in het sociale huursegment en de daarbij behorende 48 normatieve parkeerplaatsen;
e. Dat de Gemeenteraad op 19 januari 2021 de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" heeft vastgesteld, onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg". Door het schrappen van deze compensatieplicht wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale- en middenhuur, alsmede voor starters. Dit is noodzakelijk om te

voldoen aan de veranderende behoeften bij de woningzoekenden. Hiermee is er ruimte ontstaan om af te wijken van de aantallen woningen;

f. Dat dit betekent dat Wonen Limburg het Project kan ontwikkelen. Wonen Limburg in dat kader heeft aangegeven de hierna omschreven percelen van de Gemeente te willen kopen ten behoeve van de ontwikkkeling van het Project. Wonen Limburg heeft de Gemeente ook verzocht om haar medewerking te verlenen aan de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project;

g. Dat blijkens de door Wonen Limburg overgelegde bescheiden de hierna omschreven percelen aan hem in eigendom gaan toebehoren door middel van de in de onderhavige Overeenkomst opgenomen koop en verkoop;

h. Dat de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het in bouwexploitatie brengen van het Projectgebied, indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling en realisering van het Projectgebied, alsmede voor de financiële consequenties daarvan voor de Gemeente;

i. Dat tot de hiervoor bedoelde waarborgen tevens behoort, het treffen van voorzieningen (zowel civiel- als cultuurtechnische werken), waardoor onroerende zaken van derde(n) gebaat zijn;

j. Dat de Gemeente instemt met de verkoop van de betreffende percelen aan Wonen Limburg;

k. Dat de Gemeente voor eigen rekening en risico zorg draagt voor het Bouw- en Woonrijp maken van de betreffende percelen;

l. Dat Wonen Limburg voor eigen rekening en risico het Project ontwikkelt en realiseert;

m. Dat teneinde de voorgenomen bouw mogelijk te maken het bestemmingsplan moet worden herzien, een en ander conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

n. Dat als uitgangspunt bij particuliere exploitatie heeft te gelden dat de Gemeente kostenverhaal op grond van Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke orderning moet kunnen toepassen voor de door haar gemaakte kosten in verband met de voorbereiding van het bestemmingsplan;

o. Dat de kosten voor zover mogelijk zijn opgenomen en meegenomen in de verkoopprijs;

p. Dat Partijen afspraken hebben gemaakt over de voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt;

q. Dat de afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in deze Overeenkomst;

r. Dat Partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;

komen als volgt overeen:

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen Partijen over hun samenwerking aangaande het Project – in het bijzonder de juridische en financiële

voorwaarden waaronde het Projectgebied in exploitatie kan worden gebracht – waaronder in ieder geval:

a. De onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
b. De voor de uitvoering van de plannen benodigde grondtransacties;
c. Het publiekrechtelijk faciliteren van de plannen door de Gemeente, omvattende in ieder geval het tot stand brengen van een planologisch besluit en het daaraan verbonden kostenverhaal conform de Wro, alsmede de vergunningenprocedures waarvoor de Gemeente het bevoegd gezag is;
d. De realisatie van voornoemde plannen voor het vastgoed;
e. De indicatieve planning van het Project.

Artikel 2: Medewerking Gemeente planologische procedure(s)

1. Door de Gemeente wordt medewerking verleend aan de door Wonen Limburg te ontwikkelen woningbouw op de percelen, kadastraal bekend Gemeente Brunssum:
   - sectie A nr. 7040 (ged.);
   - sectie A nr. 5644;
   - sectie A nr. 4575;
   - sectie A nr. 5733;
   - sectie A nr. 5119;
   - sectie A nr. 2787;
   - sectie A nr. 6158 (ged.);
   - sectie A nr. 3095;
   - sectie A nr. 3949;

   tezamen groot ca. 1.715 m^2, plaatselijk bekend Dorpstraat te Brunssum.
2. Het in lid 1 bedoeld Projectgebied is bij benadering aangeduid in het 'Schetsplan Dorpstraat Brunssum, d.d. 30 maart 2021', die als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht.
3. Deze Overeenkomst wordt aangegaan, aangezien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12, lid 1, Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, de percelen van het Projectgebied niet (meer) in eigendom aan de Gemeente toebehoren en nadere eisen aan de locatie dienen te worden gesteld.
4. Het in exploitatie brengen door Wonen Limburg van de betreffende Bouw- en Woonrijpe percelen vindt plaats ten behoeve van de realisering van 39 appartementen (3-kamer) in het sociale huursegment en de daarbij behorende 48 normatieve parkeerplaatsen (hierna: het Project), een en ander aangeduid in de bij deze Overeenkomst behorende en onderdeel uitmakend zoals nader wordt uitgewerkt in het door de Gemeente in procedure te brengen bestemmingsplan.
5. Wonen Limburg zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding, zoals aangegeven in lid 1, alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en in alle redelijkheid en billijkheid de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
6. Wonen Limburg is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle overige voor de realisatie van het bouwplan benodigde vergunningen.

7. Wonen Limburg is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.
8. De Gemeente start conform planning en met inachtneming van het in artikel 12, lid 4, bepaalde, met het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan voor het Projectgebied dat de uitvoering van het Project planologisch mogelijk maakt als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, Wro.
9. De Gemeente zal zich maximaal inspannen om de procedure voor de planologische maatregel, met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke termijnen en te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, zo snel mogelijk te voltooien.
10. Wonen Limburg is ermee bekend dat de Gemeente op grond van artikel 6.24, lid 3, van de Wro verplicht is kennis te geven van de onderhavige Overeenkomst. De verplichte kennisgeving is bedoeld om degenen, die geen partij zijn bij de Overeenkomst, te informeren over het feit dat er een Overeenkomst is gesloten. Daarnaast bepaalt artikel 6.2.12 van de Bro dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de Overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de Overeenkomst ter inzage dient te leggen.
11. De kosten van de Gemeentelijke toetsing van de planologische procedure alsmede de kosten van het op de uitvoering van de werken uit te oefenen Gemeentelijk toezicht (indien van toepassing) komen ten laste van Wonen Limburg. De hier genoemde kosten betreffen de kosten als bedoeld in artikel 6 van deze Overeenkomst.

Artikel 3: Bouw- en woonrijp maken Gemeente

De Gemeente zal voor haar rekening en risico het totale Projectgebied Bouw- en Woonrijp maken (aanleg van zowel civiel- als cultuurtechnische werken, verlichting), zulks Overeenkomstig het door of namens Wonen Limburg en voor haar rekening op te stellen en door de Gemeente goed te keuren stukken benodigd voor de bestemmingsplanwijziging.

Onder het Bouw-en Woonrijp maken van de gronden in het Projectgebied wordt in deze Overeenkomst tenminste verstaan:

a. Het geheel of gedeeltelijk ophogen dan wel afgraven van de gronden;
b. Het verzorgen van, voor zover noodzakelijk, grond- en bodemverbetering, zodat deze geschikt is voor het beoogde gebruik;
c. Het zorgen voor een goede grondwaterregulatie van het oppervlaktewater voor zover binnen de invloedssfeer van het plan;
d. Een ontsluiting van de percelen naar het openbaar gebied door middel van het aanleggen van een toegangsweg;
e. Het verwijderen van zich op het perceel bevindende opstallen/obstakels;
f. Het aanleggen van de benodigde rioolleidingen en nutsvoorzieningen in het openbaar gebied.

Onder civieltechnische werkzaamheden wordt in deze Overeenkomst in ieder geval verstaan iedere roering in de grond ten behoeve van de aanleg van verhardingen, riolering, gebouwen en andere werken, alsmede het hiermee samenhangende onderhoud.

Onder cultuurtechnische werkzaamheden wordt in deze Overeenkomst in ieder geval verstaan iedere roering in de grond ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, de daarmee

samenhangende grondwerkzaamheden (bovenste grondlaag) en drainage, alsmede het hiermee samenhangende onderhoud.

Artikel 4: Verplichtingen Wonen Limburg

De aanleg, alsmede het beheer en onderhoud van de parkeerplaatsen op maaiveld komt voor rekening en risico van Wonen Limburg.

Artikel 5: Realisatie bouwplannen vastgoed

1. Wonen Limburg zal voor eigen rekening en risico het Project in exploitatie brengen en realiseren op basis van de 'Definitieve Grondexploitatie Entree Dorpstraat Brunssum, d.d. 26 mei 2021' (Bijlage 2).
2. De begrenzingen van de in het eerste lid genoemde ontwikkeling en alle daarbij gestelde vereisten zijn vastgelegd in de in lid 1 genoemde 'Definitieve Grondexploitatie Entree Dorpstraat Brunssum, d.d. 26 mei 2021', alsmede in de ruimtelijke onderbouwing, gekoppeld aan de in artikel 2 bedoelde planologische procedure, alsmede op de hiervoor bedoelde exploitatietekening.
3. Wonen Limburg verklaart dat zij de bepalingen en regels, zoals geconcretiseerd in de in het derde lid bedoelde ruimtelijke onderbouwing en in deze Overeenkomst, zal naleven en uitvoeren.
4. Wonen Limburg zal binnen zes (6) maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te starten met de bouw van het Project als bedoeld in het eerste lid.
5. Wonen Limburg is verplicht om binnen twee (2) jaar na verkrijging van de onherroepelijke omgevingsvergunning(en) het Project als bedoeld in het eerste lid geheel en gebruiksklaar op te leveren.
6. Ten behoeve van de bewaking van de voortgang in het ontwikkelproces en de onderlinge afstemming tussen partijen, komen partijen op initiatief van Wonen Limburg tijdig en frequent bijeen. Partijen zullen in het proces de gelegenheid krijgen om de bouw te toetsen en de voortgang te bewaken.
7. Partijen informeren elkaar actief over de voortgang van de ontwikkeling en realisatie.
8. Partijen treden in overleg, op initiatief van de meest gerede partij, indien de termijn als bedoeld in lid 5 en lid 6 niet gehaald wordt of kan worden.

Artikel 6: Kosten van de grondexploitatie

Ten behoeve van de realisering van het onderhavige project is Wonen Limburg op grond van artikel 6.2.4 Bro gehouden aan de Gemeente een bijdrage in de kosten van het in exploitatie brengen van gronden te betalen. Deze door Wonen Limburg verschuldigde kosten zijn verdisconteerd in de koopsom.

Artikel 7: Planschade

Partijen komen overeen dat een mogelijke tegemoetkoming in de planschade ex. artikel 6.1 Wro, welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Gemeente.

Artikel 8: Exploitatieplan

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 9: Publiekrechtelijke bevoegdheden Gemeente

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Wonen Limburg ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of op onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
3. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Wonen Limburg en/of door Wonen Limburg ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 10: Grondoverdracht aan Wonen Limburg

1. De Gemeente verkoopt en zal in eigendom overdragen aan Wonen Limburg voornoemd, die koopt en in eigendom zal aannemen de Bouwrijpe percelen, kadastraal bekend Gemeente Brunssum
   - sectie A nr. 7040 (ged.);
   - sectie A nr. 5644;
   - sectie A nr. 4575;
   - sectie A nr. 5733;
   - sectie A nr. 5119;
   - sectie A nr. 2787;
   - sectie A nr. 6158 (ged.);
   - sectie A nr. 3095;
   - sectie A nr. 3949;

   tezamen groot ca. 1.715 m^2, plaatselijk bekend Dorpstraat te Brunssum, een en ander conform de bij deze Overeenkomst behorende en daarvan deel uitmakende Verkooptekening Dorpstraat, d.d. 29 juli 2021, nr. 2021-009 (Bijlage 3), in totaal verder genoemd als 'het verkochte', tegen de totale koopsom van € 807.250 (zegge: achthonderdzevenduizend tweehonderdvijftig euro), exclusief BTW, kosten koper, een en ander onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders en onder voorbehoud van goedkeuring van het bestuur van Wonen Limburg, alsmede onder voorbehoud van het

besluit van de gemeenteraad dat hij geen wensen of bedenkingen heeft en voorts onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen.

2. De in het eerste lid bedoelde overdracht omvat de grond voor de te realiseren woningen en appartementen, alsmede de parkeerplaatsen. De wegen en de groenvoorziening vallen buiten de overdracht en blijven eigendom van de Gemeente.

Artikel 11: Algemene verkoopvoorwaarden en overige van toepassing zijnde documenten

1. De Algemene voorwaarden voor het aan- en verkopen van onroerende zaken door de Gemeente Brunssum, (hierna: 'Algemene Verkoopvoorwaarden'), vastgesteld door de Gemeenteraad, d.d. 13 december 1994, zijn uitdrukkelijk van kracht en maken integraal en onlosmakelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst. De algemene verkoopvoorwaarden zijn opgenomen in Bijlage 4.
2. Daar waar deze Overeenkomst strijdig is met de algemene verkoopvoorwaarden, prevaleren de bepalingen uit deze Overeenkomst.

Artikel 12: Voorbehoud goedkeuring

1. Deze Overeenkomst wordt gesloten onder voorbehoud van goedkeuring van het college en onder voorbehoud van goedkeuring door het bestuur van Wonen Limburg.
2. Aan de Gemeenteraad zal deze Overeenkomst eveneens worden voorgelegd. De akte zal niet eerder passeren, dan nadat de Gemeenteraad van Brunssum heeft verklaard geen bedenkingen te hebben met de onderhavige grondtransactie.
3. Indien het college of het bestuur van Wonen Limburg niet instemt met de Overeenkomst en of de Gemeenteraad bedenkingen heeft op grond waarvan de transactie niet plaats kan vinden, kan Wonen Limburg, respectievelijk de Gemeente, op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoe ook genaamd.
4. De Gemeente spant zich maximaal in om de Gemeenteraad in zijn vergadering van 28 september 2021 of in de eerstvolgende raadsvergadering daarna het besluit te laten nemen dat hij geen wensen of bedenkingen heeft bij de onderhavige grondtransactie. Het bestuur van Wonen Limburg zal uiterlijk vóór 1 november 2021, nadat de Gemeenteraad het besluit heeft genomen dat hij geen wensen of bedenkingen heeft, haar besluit tot goedkeuring kenbaar maken.

Artikel 13: Akte van levering en betaling koopsom

1. De notariële akte van levering dient uiterlijk te zijn gepasseerd zes (6) maanden nadat het bestemmingsplan, die deze ontwikkeling mogelijk maakt, is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.
2. Indien Wonen Limburg niet meewerkt aan het passeren van de akte van levering binnen de daarvoor gestelde termijn, dan verbeurt zij aan de Gemeente een - na ingebrekestelling en na verloop van de daarin te stellen termijn - direct opeisbare boete van € 10.000 (zegge: tienduizend euro) voor elke volle week waarmee de hiervoor gestelde termijn van drie maanden wordt overschreden.

3. De koopsom moet worden voldaan bij het passeren van de in voorgaand lid genoemde akte van levering.
4. Alle kosten, rechten en belastingen van deze overeenkomst en de vereiste notariële akte, alsmede de kosten van een eventuele kadastrale opmeting zijn voor rekening van Wonen Limburg.

Artikel 14: Overdracht contractpositie

1. Het is Wonen Limburg niet toegestaan aan één of meer derden rechten of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, behoudens schriftelijke goedkeuring van de Gemeente. Deze verplichting geldt vervolgens ook voor de rechtsopvolger(s) die, na goedkeuring, treedt in de rechten en verplichtingen van zijn rechtsvoorganger.
2. Wonen Limburg is verplicht om voor een periode van minimaal 15 jaar, te rekenen vanaf het moment dat de woningen en of de appartementen in gebruik worden genomen, de huursituatie in stand te houden, behoudens schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
3. In de gevallen als bedoeld in het eerste en tweede lid is Wonen Limburg gehouden de verplichtingen uit hoofde van deze bepalingen bij wijze van kettingbeding op te nemen in de Overeenkomsten dan wel akten met derden, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare dwangsom ten bedrage van € 25.000,- (zegge vijfentwintigduizendeuro) voor elke niet-nakoming of overtreding. Het kettingbeding als bedoeld in de vorige volzin komt te vervallen 15 jaar nadat het Project volledig is opgeleverd.
4. Daarnaast verbeurt Wonen Limburg voor elke gehele dan wel gedeeltelijke dag dat zij met het hiervoor bepaalde in gebreke blijft, een direct opeisbare en niet voor (rechterlijke) matiging vatbare boete ten bedrage van € 1.000,= per dag (zegge: éénduizendeuro), tevens met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 15: Faillissement van Wonen Limburg

Indien vóór het passeren van de akte van levering, Wonen Limburg in staat van faillissement wordt verklaard of aan haar surséance van betaling is verleend, dan wel haar roerende en/of onroerende zaken geheel of ten dele in beslag genomen zijn, alsook indien om welke reden ook een bewindvoerder over zijn persoon of vermogen is benoemd, vindt géén eigendomsoverdracht plaats en is de Overeenkomst van rechtswege en zonder tussenkomst van de rechter geheel ontbonden, zonder dat enige sommatie of ingebrekestelling zal zijn vereist.

Artikel 16: Kosten van deze Overeenkomst

Alle kosten en rechten van de Overeenkomst en van de levering, zijn voor rekening van Wonen Limburg.

Artikel 17: Aanvaarding en risico

1. Wonen Limburg kan het aan haar verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden per datum van de notariële akte van levering, of vanaf zoveel eerder als partijen nader overeenkomen.

2. Het verkochte is voor risico van Wonen Limburg vanaf de datum van de akte van levering of vanaf zoveel eerder als de feitelijke in gebruik name door Wonen Limburg plaatsvindt.

Artikel 18: Toestand van de bodem

1. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen partijen het navolgende overeen.
2. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
3. Op de locatie is een tankstation aanwezig geweest. Er zijn diverse onderzoeken naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het Verkochte verricht op grond waarvan rapportages zijn overgelegd. De meest recente onderzoeken betreffen:
   - Een actualiserend nader onderzoek is uitgevoerd door Geonius B.V.. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport 'Actualiserend nader bodemonderzoek Prins Hendriklaan 2 te Brunssum', d.d. 10 september 2015, nr. MA150165.R01 Versie 1.0. De conclusie luidt: 'De bodem (grond en grondwater) is verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten in gehalte die de interventiewaarden overschrijden. Op basis van de mate en omvang van deze verontreiniging is op de locatie, conform de Wet bodembescherming, sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van de risicoberekening is geen sprake van spoedeisenheid. Alvorens kan worden overgegaan tot het (her)inrichten van de locatie/ nieuwbouw, dient de verontreinigde grond / het verontreinigde grondwater gesaneerd te worden. Op grond van de saneringsparagraaf in de Wet bodembescherming dient, bij een geval van ernstige bodemverontreiniging, een saneringstraject doorlopen te worden.';
   - Een aanvullend nader onderzoek is uitgevoerd door Geonius B.V.. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport 'Actualiserend nader bodemonderzoek Prins Hendriklaan 2 en omgeving te Brunssum', d.d. 22 februari 2016, nr. MC150165.R01 Versie 1.1. Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:
     - Ter plaatse van boring 001, die zo dicht als mogelijk bij de werkplaats is geplaatst is visueel geen olie aangetoond. De in het Roumaat onderzoek aangetoonde olieverontreiniging in de werkplaats betreft dan hoogstwaarschijnlijk een kleine lokale spot.
     - Ter plaatse van boring 012, naast het ontluchtingspunt op de gevel, is geen olieverontreiniging aangetoond en verder ook geen olietank aangetroffen. De kans dat daadwerkelijk een tank aanwezig is wordt zeer klein geacht.
     - Op basis van boring 014 blijkt dat de interventiecontour van het reeds bekende geval van bodemverontreiniging iets groter (circa 5 m^2) dan vooraf is ingeschat.

De totaalhoeveelheid niet toepasbare grond blijft hetzelfde alsmede de hiermee gepaarde kosten.

- Ter plaatse van proefgat 003 is op het maaiveld een stukje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Het asbest is hechtgebonden.
- In de actuele contactzone (0-0,5 m-mv) is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.

4. Er is een 'Deelsaneringsplan Prins Hendrikstraat 2 te Brunssum' opgesteld door Peeters Milieuadvies, d.d. 28 juni 2017, nr. 170002-02. De doelstelling luidt: 'Doelstelling van de sanering is het verwijderen van de grondverontreiniging tot aan de perceelsgrens van het over te dragen perceel, waarbij de aanwezige (rest) bodemverontreiniging geen belemmering vormt voor zowel de sloop- als toekomstige bouwwerkzaamheden. Hierbij wordt niet gestreefd naar een verbetering van de bodemkwaliteit (géén terugsaneer-waardes)'.
5. Op 13 mei 2017 wordt bij de Provincie Limburg een Meldingsformulier Wet bodembescherming ingediend. Op 14 augustus 2017 besluiten Gedeputeerde Staten, op basis van de in lid 3 genoemde rapportages en het in lid 4 bedoelde saneringsplan, om (onder de verplichting om beheersmaatregelen na te komen) in te stemmen met het deelsaneringsplan.
6. Partijen verklaren in het bezit te zijn van de in lid 3 genoemde rapportages, het in lid 4 bedoelde saneringsplan en het in lid 5 bedoelde besluit (Bijlage 5).
7. De Gemeente zal op haar kosten zorgdragen voor de overdracht van geschikte bouwgrond.

Artikel 19: Toestand waarin het verkochte wordt overgedragen

1. Het verkochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op de datum van de akte van levering, met dien verstande dat de grond Bouwrijp dient te zijn. Bij eerdere ingebruikneming wordt het overgedragen in de toestand waarin het zich bevond op de datum van ingebruikneming, met dien verstande dat de grond ook in dat geval Bouwrijp dient te zijn.
2. Het verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheken en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen, evenwel vrij van pacht. Deze rechten en verplichtingen - althans voor zover bekend - worden in de akte van levering opgenomen en door Wonen Limburg uitdrukkelijk aanvaard. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 20: Ontbindende voorwaarden

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het bestemmingsplan voor het Project onherroepelijk is geworden.
2. Iedere partij draagt in dat geval zijn eigen kosten.

Artikel 21: Over- of ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven oppervlakte van het verkochte wordt niet verrekend.

Artikel 22: Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen komen voor rekening van Wonen Limburg vanaf 1 januari van het jaar volgende op de datum van de akte van levering.

Artikel 23: Boete op niet-nakoming Overeenkomst

Ingeval een van de Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van een van haar verplichtingen op grond van deze Overeenkomst, verbeurt de wederpartij, nadat zij daartoe schriftelijk ingebreke is gesteld en de in de ingebrekestelling genoemde termijn is verstreken, een direct opeisbare boete van € 1.000,00 voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt met een maximum van € 100.000,00 per tekortkoming. In afwijking van artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek is de Gemeente gerechtigd van Wonen Limburg aanvullende schadevergoeding te vorderen. Het vorenstaande zondert de vordering(en) tot betaling van boete of schade op grond van de Overeenkomst niet uit, hetgeen wil zeggen dat deze vorderingen cumulatief kunnen worden ingesteld.

Artikel 24: Ondeelbaarheid van de verplichtingen van Wonen Limburg

Indien in het hoofd dezer Overeenkomst meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon als Wonen Limburg staat genoemd, rusten de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen hoofdelijk en ondeelbaar op ieder van hen.

Artikel 25: Nadere bepalingen

1. Iedere partij draagt zijn eigen kosten in de voorbereiding van deze Overeenkomst, die niet verrekenbaar zijn ingevolge de 'Definitieve grondexploitatie Dorpstraat', d.d. 26 mei 2021 (Bijlage 2).
2. Partijen hebben in de 'Ontwikkelingsplanning Dorpstraat Brunssum, d.d. 5 juli 2021' (Bijlage 6), een indicatieve planning opgenomen en zullen handelen zoveel mogelijk naar die indicatieve planning.
3. Na besluitvorming en na ondertekening van onderhavige Overeenkomst start de Gemeente met de planologische procedure tot wijziging van het bestemmingsplan. Wonen Limburg start op dat moment met de ontwikkeling, zodanig dat direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend.
4. De in dit artikel vermelde bepalingen dienen in de akte van levering van het verkochte als kettingbeding te worden bedongen en woordelijk te worden opgenomen. Het boetebeding zoals opgenomen in artikel 20 van Hoofdstuk III van de algemene verkoopvoorwaarden dient daarbij eveneens in de akte te worden opgenomen.

Artikel 26: Kwalitatieve verplichting

Partijen verklaren de in artikel 24 omschreven verplichtingen als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen. Deze kwalitatieve verplichting zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere

titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

Artikel 27: Schade openbare ruimte, groenvoorzieningen, wegen en overige infrastructuur

1. Teneinde ontstane schades aan de openbare ruimte, groenvoorzieningen, wegen en overige infrastructuur te kunnen bepalen zal vóór aanvang en ná beëindiging van de werkzaamheden in het plangebied door partijen een gezamenlijke 0-meting plaatsvinden van de bestaande toestand van de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied.
2. De 0-meting zal uiterlijk één week voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden plaatsvinden en uiterlijk één week na beëindiging van de werkzaamheden in het plangebied door Wonen Limburg van het verkochte.
3. Wonen Limburg zal alle noodzakelijke maatregelen voor eigen rekening en risico nemen om beschadigingen aan openbare ruimte, groenvoorzieningen, wegen en overige infrastructuur te voorkomen.
4. Schade aan de openbare ruimte, groenvoorzieningen, wegen en overige infrastructuur binnen en in de directe omgeving van het plangebied als gevolg van de bouwactiviteiten dient op eerste aanzegging van de Gemeente en voor rekening en risico van Wonen Limburg te worden hersteld.
5. Zo nodig dienen bestrating e.d. op kosten van Wonen Limburg tijdelijk te worden opgenomen en in depot te worden gezet waarvoor Wonen Limburg verantwoordelijk blijft. Bij beschadiging of ontvreemding dient Wonen Limburg voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor vervanging van deze materialen.

Artikel 28: Schade aan gebouwen en panden

1. Wonen Limburg is aansprakelijk voor alle schade aan Gemeentelijke gebouwen en vermogensschade van derden die aan Wonen Limburg is toe te rekenen, voortvloeiende uit de uitvoering van de Overeenkomst.
2. Wonen Limburg vrijwaart de Gemeente tegen alle financiële gevolgen van aanspraken van derden in enig verband staande met de uitvoering van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst.

Artikel 29: BIBOB

De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

a. er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
b. er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de wederpartij in relatie staat tot strafbare feiten;

d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;

e. Wonen Limburg heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden of heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
De begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot strafbare feiten", "feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden", hebben in deze Overeenkomst de betekenis zoals die is gegeven in de Wet Bibob. De Gemeente is gerechtigd en kan, nadat zij daartoe een eigen vooronderzoek heeft verricht, het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid, Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 30: Considerans

Het gestelde in de considerans wordt geacht deel uit te maken van de Overeenkomst.

Artikel 31: Notariskeuze

De akte van levering wordt gepasseerd voor een notariskantoor zulks ter keuze van Wonen Limburg.

Artikel 32: Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze Overeenkomst en alle hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze Overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Limburg.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Brunssum op <Datum ondertekening>

de Gemeente, **Wonen Limburg,**

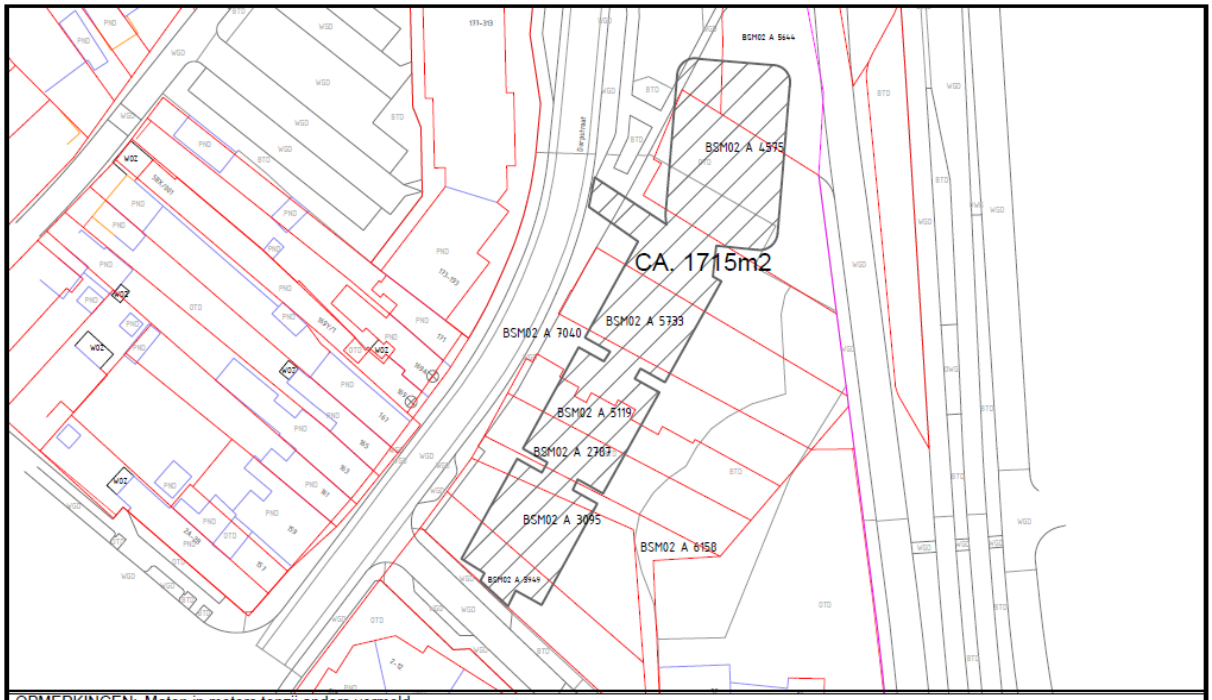
---------- ----------

Mevrouw W.J.F. van der Rijt-Van der Kruis De heer G.G.M.P. Peeters

Bijlagen

1. Schetsplan Dorpstraat Brunssum, d.d. 30 maart 2021;
2. Definitieve Grondexploitatie Entree Dorpstraat, d.d. 26 mei 2021;
3. Verkooptekening Dorpstraat, d.d. 29 juli 2021 nr. 2021-009;
4. Algemene Verkoopvoorwaarden, vastgesteld door de Gemeenteraad van Brunssum, d.d. 13 december 1994;
5. Documenten m.b.t. bodemonderzoek:
   a. Rapport actualiserend nader bodemonderzoek Prins Hendriklaan 2 te Brunssum, Geonius, kenmerk MA150165.R01, d.d. 3 september 2015;
   b. Rapport aanvullend bodemonderzoek Priins Hendriklaan 2 te Brunssum en omgeving, Geonius, kenmerk MC150165.V1.1.R01, d.d. 12 februari 2016;
   c. Deelsaneringsplan Prins Hendriklaan 2 te Brunssum, Peeters milieuadvies, kenmerk 170002-02, d.d. 28 juni 2017;
   d. Het besluit van Gedeputeerde Staten, d.d. 14 augustus 2017;
6. Ontwikkelingsplanning Dorpstraat Brunssum, d.d. 05 juli 2021.

Bijlage: Verkooptekening Dorpstraat



OPMERKINGEN: Maten in meters tenzij anders vermeld

REV:	REVISIE OMSCHRIJVING:			DATUM:	VER.:
NO: 2021_009	SCHAAL: 1:1000	BLAD: 1/1	GETEKEND: PHe	DATUM: 29-07-2021	AKKOORD:
gemeente Brunssum	AFDELING INFORMATIEMANAGEMENT TEAM BAG/GEO		Dorpstraat Verkoop grond Exploitatie Dorpstraat Wonen Limburg A 5644, A 4575, A 5733, A 7040, A 5119, A 2787, A 6158, A 3095, A 3949		