Versie 2 februari 2021

Intentieovereenkomst

PARTIJEN:

- **Gemeente Kerkrade**, gevestigd aan de Markt 1, 6461 EB te Kerkrade,, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 50778692, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Weijers.

- **Achilles-TOP**, gevestigd Parkstraat 4, 6466 BA te Kerkrade, vertegenwoordigd door de heer A. Deckers.

- **HEEMwonen**, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Markt 52, 6461 ED te Kerkrade, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KvK-nummer 14021260, te dezen vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder, de heer W.G.M. Stribos.

- **Stichting Bruis**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur/ bestuurder mevr. V. Lataster, gevestigd te Kerkrade, Abtenlaan 54, 6461 JH.

- **Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen**, vertegenwoordigd door bestuurder dhr. E. Heijnen, gevestigd te Arnhem, Papendallaan 60, 6816 VD.

- De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Roda J.C.**, gevestigd Roda J.C. Ring 1, 6466 NH te Kerkrade, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.W. Wismans, algemeen directeur Roda JC, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 14062877.

- **TCK**, gevestigd te Kerkrade, Parkstraat 1a, 6466 BA.

In aanmerking nemende dat:

a. Er eerder op 12 november 2020 een intentieovereenkomst tussen gemeente Kerkrade en Roda JC is gesloten om tot een duurzame ontwikkeling van de opstallen op Kaalheide te komen.
b. Gemeente Kerkrade eigenaar is van de ondergrond.
c. Gemeente Kerkrade eigenaar is van het merendeel van de huidige opstallen.
d. Roda JC en Achilles-Top huurder zijn van een deel van de opstallen en sportaccommodaties.
e. De kunstgrasvelden, natuurgrasvelden en atletiekbaan in huidige ligging worden gehandhaafd.
f. Voor Roda JC de beide kunstgrasvelden op Kaalheide worden gerenoveerd.
g. Voor Achilles-TOP de atletiekbaan en bijbehorende voorzieningen worden gerenoveerd.
h. Voor Achilles-TOP een onderzoek in 2021 wordt uitgevoerd voor wat betreft renovatie / vernieuwing van het clubgebouw, indien mogelijk / wenselijk in combinatie met eventueel andere nieuw te realiseren opstallen.
i. Door Stichting Bruis in samenwerking met Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen een woon-zorgconcept is ontwikkeld.
j. Voor dit woon-zorgconcept ca. 90 (zorg)woningen en bijbehorende welzijnsvoorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

k. HEEMwonen mogelijk partner wordt in dit woon-zorgconcept.
l. Dit woon-zorgconcept bij voorkeur dient te worden gevestigd op Kaalheide om een verdere samenwerking met Roda JC, Achilles-Top en TCK te bewerkstelligen.
m. Er een nader te bepalen samenwerking wordt gerealiseerd tussen Stichting Bruis, Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen, HEEMwonen, Roda JC, Achilles-TOP, TCK en mogelijk andere partijen.
n. De verschillende initiatieven en voornemens van de verschillende partijen de mogelijkheid bieden om deze integraal met elkaar te verbinden.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Doel van deze overeenkomst

1. Het doel van deze intentieovereenkomst is om de haalbaarheid te onderzoeken ten aanzien van planologische, ruimtelijke, functionele, financiële en juridische aspecten op basis van een nog op te stellen stedenbouwkundig plan.
2. Dit haalbaarheidsonderzoek geschiedt in 2 fasen:
   a. Fase 1
   Het opstellen van een vlekkenplan voor Kaalheide (Bijlage A), eventueel als tussenstap meerdere varianten waarbij invulling wordt gegeven aan:
   - een nieuw of gerenoveerd onderkomen voor Roda JC;
   - een nieuw of gerenoveerd onderkomen voor Achilles-Top;
   - realisatie van een woon-zorgcomplex door Stichting Bruis / Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen;
   - een maximale interactie tussen de diverse partijen waarbij de eigen belangen niet in het geding mogen komen.

   Het vlekkenplan (eventueel in meerdere varianten) moet een eerste indicatie geven over de planologische, ruimtelijke, functionele, financiële en juridische haalbaarheid zodat een afgewogen keuze gemaakt kan worden.

   b. Fase 2
   Op basis van de resultaten van fase 1 opstellen van een stedenbouwkundig plan met bijbehorend programma en financiële onderbouwingen en hieruit voortvloeiend het opstellen van (een) ontwikkelingsovereenkomst(en), een en ander op basis van de haalbaarheid voor de betreffende partijen. Deze ontwikkelingsovereenkomst(en) zal (zullen) tussen (diverse) partijen worden gesloten indien partijen overeenstemming hebben over bedoeld stedenbouwkundig plan en over de verdeling van taken, kosten, opbrengsten en risico's tussen partijen bij de realisatie van bedoeld stedenbouwkundig plan en diverse bouwvoornemens.

Artikel 2: Positie ten opzichte van derden

1. Tijdens de duur van deze overeenkomst onthouden partijen zich van contacten, onderhandelingen en overeenkomsten met derden die van invloed kunnen zijn op de uitgangspunten en het doel van deze overeenkomst, tenzij hiertoe door partijen in gezamenlijkheid anders wordt besloten.
2. Gemeente Kerkrade ziet een taak als intermediair tussen de in deze overeenkomst genoemde partijen, heeft belang in de ruimtelijke ontwikkeling van Kaalheide en heeft

belang als eigenaar van de ondergrond en de aanwezige opstallen. Gemeente Kerkrade participeert financieel niet in de realisatie van opstallen en bijbehorende semi-openbare ruimte behoudens die van Achilles-Top.

Artikel 3: Plan en programma

1. Door en voor rekening van de partijen worden ten behoeve van het door een externe partij opstellen van het vlekkenplan en het stedenbouwkundig plan de volgende plandocumenten opgesteld:
   Fase 1: Vlekkenplan
   a. Een plan van aanpak / planning;
   b. Het vastleggen van uitgangspunten van de afzonderlijke partijen;
   c. Een verkenning van mogelijkheden, zo mogelijk meerdere varianten;
   d. Een ruimtelijke visie;
   e. Een globale risico-analyse waarin ruimtelijke, financiële en juridische aspecten aan de orde komen.

   Na afronding van fase 1 vindt besluitvorming door (afzonderlijke) partijen plaats over een "go / no-go" voor het uitvoeren van fase 2.

   Fase 2: Stedenbouwkundig plan
   a. Het programma (onder andere sportaccommodaties, hieraan gerelateerde opstallen, (zorg)woningen en zorgvoorzieningen) met bijbehorende verkeers- en parkeeroplossingen;
   b. Stedenbouwkundige massastudies;
   c. Ontwerp / Invulling van de openbare ruimte;
   d. Ruimtelijke relaties met de omgeving;
   e. Een financiële verkenning waaruit blijkt dat het plan haalbaar is voor de verschillende partijen.
2. De documenten worden uitdrukkelijk opgesteld in samenspraak tussen partijen waarbij rekening wordt gehouden met voorzieningen elders in Kerkrade, de wet- en regelgeving en het gemeentelijke beleid. Daarbij wordt gekeken naar de haalbaarheid ten aanzien van planologische, ruimtelijke, functionele, financiële en juridische aspecten.
3. Partijen verplichten zich om binnen de grenzen van hun bevoegdheden en verantwoordelijkheden, al het nodige te doen dat in redelijkheid en billijkheid van hen verwacht mag worden om te komen tot een aanvaardbaar resultaat van het haalbaarheidsonderzoek, respectievelijk al datgene na te laten wat een aanvaardbaar resultaat van het haalbaarheidsonderzoek frustreert.
4. De gemeente zal, bij een eventueel vervolg, met inachtneming van het bepaalde in deze intentieovereenkomst de (ontwikkelings)overeenkomst(en) (laten) opstellen, voor zover de gemeente als partij dient te ondertekenen. Overige (ontwikkelings)overeenkomst(en) worden in onderling overleg door de betreffende partijen opgesteld.

Artikel 4: Informatie en communicatie

1. Partijen stellen onderling informatie beschikbaar en wisselen ervaringen uit die nodig zijn voor de uitvoering van deze intentieovereenkomst.

2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en het voeren van communicatie met belanghebbenden en betrokkenen en zullen daarbij steeds met elkaar afstemming zoeken.

Artikel 5: Besluitvorming en tijdsbepaling

1. Vóór 1 november 2021, of zoveel eerder indien mogelijk, besluiten partijen op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek (zowel fase 1 als fase 2 doorlopen), of een haalbare visie tot stand kan komen en er (een) (ontwikkelings)overeenkomst(en) kan (kunnen) worden gesloten.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde einddatum kan worden verlengd indien partijen daartoe in gezamenlijk overleg besluiten. In dat geval wordt de tijdsduur van deze verlenging tussen partijen schriftelijk vastgelegd.
3. Indien uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt, dat niet alle afzonderlijk door partijen genoemde doelen kunnen worden bereikt, dan wel één of meerdere partijen om moverende andere redenen geen vervolg willen geven aan het proces, treden partijen in overleg. In dit overleg wordt afgetast of een vervolgproces met die partijen met een eventueel aangepaste doelstelling zinvol is en wordt afgesproken hoe afspraken dienaangaande worden vastgelegd.

Artikel 6: Financiële gevolgen

1. Gemeente Kerkrade en Stichting Bruis / Stichting Maatschappelijk Ondernemen gezamenlijk dragen ieder voor eigen rekening en risico het volgende aandeel in de kosten voor de gezamenlijk uit te voeren onderzoeken van de in artikel 3 lid 1 en lid 2 opgenomen zaken, gemeente 67% en Stichting Bruis / Stichting Maatschappelijk Ondernemen gezamenlijk 33%.
2. De kosten van specifieke onderzoeken voor (een) partij(en) komen in principe voor de partij welke deze initieert, tenzij hierover in nader overleg tot een kostenverdeling wordt overgegaan. Een kostenverdeling dient voor de start van het betreffende onderzoek te zijn afgesproken en tussen partijen vastgelegd.
3. Eventueel te maken overige kosten voor eigen uit te voeren onderzoeken c.q. in te huren medewerkers zijn voor eigen rekening en risico van de betreffende partij.
4. De in gezamenlijkheid opgestelde producten zijn eigendom van gemeente Kerkrade en Stichting Bruis / Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen gezamenlijk.
5. Bij beëindiging van de overeenkomst door gemeente Kerkrade, Stichting Bruis / Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen gezamenlijk en/of Roda JC blijven de tot dan geproduceerde stukken eigendom van de gemeente Kerkrade en Stichting Bruis / Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen gezamenlijk. Er is hierbij geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 7: Ontbinding van de intentieovereenkomst

1. Gemeente, Stichting Bruis / Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen gezamenlijk en/of Roda JC zijn gerechtigd deze intentieovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden:

a. in geval andere partijen in staat van faillissement raakt, surcéance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;
b. in geval andere partijen zonder daarvoor de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de andere in dit artikel genoemde partijen te hebben gekregen, zijn contractpositie, in welke vorm dan ook, overdraagt.
c. Als uit fase 1 blijkt dat de (financiële) haalbaarheid voor één of meerdere partijen niet is gewaarborgd.

2. Aan een ontbinding op grond van dit artikel hebben de in dit artikel genoemde partijen geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 8: Slotbepalingen

A. Overdraagbaarheid van de rechten:
De rechten en plichten van partijen in welke vorm dan ook zijn niet overdraagbaar aan derden zonder dat de instemming van de andere partijen is verkregen. Partijen kunnen aan een dergelijke overdracht voorwaarden verbinden. Aan de goedkeuring zullen in elk geval als voorwaarden worden gesteld dat alle verplichtingen van de overdragende partij overgaan op de partij die overgedragen krijgt en dat geen vertragingen optreden.

B. Geschillen:
Indien tussen partijen in verband met deze intentieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten een geschil mocht ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen partijen ernaar streven dit in goed overleg op te lossen. Indien door partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, zal het geschil aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond.

Bijlagen:
Als bijlage behoort bij deze overeenkomst het hieronder genoemde en als zodanig gewaarmerkte stuk:
Bijlage A: Kaart Kaalheide.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 7-voud,

Gemeente Kerkrade,

Directeur Stedelijke Ontwikkeling en Beheer,

De heer T. Weijers

[redacted]

Datum: 26-02-2021

Roda JC BV,

Algemeen directeur,

De heer M.W. Wismans

[redacted]

(handtekening)

Datum: 26-02-2021

Stichting Bruis,

Directeur,

Mevrouw V. Lataster

[redacted]

(handtekening)

Datum: 26/2/2021

Stichting Maatschappelijk Ontwikkelen,

Voorzitter,

De heer E. Heijnen

[redacted]

(handtekening)

Datum: 26.02.2021

Achilles TOP,

Voorzitter,

De heer A. Derkers

[redacted]

Datum: 27-2-21

TCK,

Voorzitter,

De heer E. Heijnen

[redacted]

(handtekening)

Datum: 26.02.2021.

HEEMwonen,

Directeur,

De ~~Heer W.G. [illegible]ibes~~ Mevr. L. van Beek

.....

(handtekening)

Datum: 1 maart 2021

[redacted]