

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

**MASTERPLAN 2.0 CENTRUM SCHINVELD,
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
HERONTWIKKELING DEELGEBIED HOEK BEEKSTRAAT/
PRES. ROOSEVELTSTRAAT**

tussen

Gemeente Beekdaelen

en

Weller



Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

INHOUDSOPGAVE:

INHOUDSOPGAVE	2
PARTIJEN	3
IN AANMERKING NEMENDE DAT	3
KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST	4
(I) ALGEMENE BEPALINGEN	5
1. Definities, interpretaties en context	5
2. Doel en aard van de overeenkomst	7
3. Taak- en risicoverdeling van partijen	7
4. Opschortende voorwaarde(n) en duur van de overeenkomst	8
(II) ONTWIKKELING, PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING EN NADEELCOMPENSATIE	8
5. Subsidies	8
6. Verwerving gronden, herhuisvesting en uitgifte	9
7. Projectorganisatie en communicatie	9
8. Publiekrechtelijke medewerking	10
9. Nadeelcompensatie en gemeentelijke kosten	11
(III) (NADERE) REALISATIEVERPLICHTINGEN EN UITVOERINGSAFSPRAKEN	11
10. Planning en fasering	11
11. Milieubepaling	11
12. Realisatie- en instandhoudingverplichting	11
(IV) OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN	12
13. Overdraagbaarheid, rechten en verplichtingen	12
14. Ontbinding	12
15. Onvoorziene omstandigheden	13
16. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze	14
17. Status considerans en bijlagen	15
(V) ONDERTEKENING	16

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE BEEKDAELEN**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73541532 en zetelende aan het Deweverplein 1 (6361 BZ), te Nuth, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de h[REDACTED] wethouder volkshuisvesting, vergunningverlening, ruimtelijke ordening, grondzaken, milieu, bedrijventerrein en economie c.a., daartoe op grond van het bepaalde in art. 171 lid 2 Gemeentewet gemachtigd door [REDACTED], burgemeester, en handelende ter uitvoering van het besluit ex art. 160 lid 1 onder e Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen d.d. 23 juli 2024,

hierna: '**de Gemeente**',

EN

2. de stichting **WELLER**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14021286, statutair gevestigd te Heerlen en kantoorhoudende aan het Spoorplein 43 (6411 NZ), te Heerlen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] statutair bestuurder,

hierna: '**Weller**',

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

IN AANMERKING NEMENDE DAT¹:

- (A) De Gemeente de kern Schinveld en haar centrum wenst te revitaliseren en daartoe een Masterplan heeft vastgesteld waarin deelgebieden zijn aangewezen die beoogd worden om te herontwikkelen;
- (B) De revitalisering van de kern Schinveld en haar centrum alleen in samenwerking met stakeholders, zoals de woningcorporatie(s), gerealiseerd kan worden vanuit een gemeenschappelijke ambitie;

¹ **N.B.** In deze considerans wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de termen met een begin-hoofdletter de betekenis toegekend die in Artikel 1.1 van deze overeenkomst vermeld staat.

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- (C) De Gemeente deswege d.d. 4 juli 2023 een intentieovereenkomst (aangehecht aan de Overeenkomst als **Bijlage II**) heeft gesloten met onder andere Weller als samenwerkings-partner;
- (D) In Deelgebied Hoek Beekstraat ter plaatse in 2020 door woningstichting Vanhier Wonen een appartementencomplex genaamd Beekstaete met levensloopbestendige sociale huurwoningen is gerealiseerd, welke nu beoogd wordt om uit te breiden met de realisatie van tweemaal acht appartementen in hetzelfde segment (**Bijlage III**);
- (E) De Gemeente deswege – in eerste aanleg – met woningstichting Vanhier Wonen en Bouwbedrijf Jongen (als onderdeel van VolkerWessels en in zijn hoedanigheid als eigenaar van de Pres. Rooseveltstraat 5 tot en met 7), Deelgebied Hoek Beekstraat wenste te herontwikkelen en daartoe een intentieovereenkomst met voornoemde partijen overeengekomen is. Welke intentie op initiatief van woningstichting Vanhier Wonen en Bouwbedrijf Jongen niet is voortgezet.
- (F) De Gemeente en Weller middels deze Overeenkomst de samenwerking met elkaar wensen aan te gaan om Deelgebied Hoek Beekstraat te herontwikkelen;
- (G) De voorgenomen herontwikkeling globaal inhoudt:
- i. Verwerving van de gronden gelegen in het Deelgebied Hoek Beekstraat (taak: de Gemeente);
 - ii. De herhuisvesting van de huurders in de bestaande bebouwing in het Deelgebied Hoek Beekstraat, die voor sloop in aanmerking komt (taak: Weller)
 - iii. Sloop van de bestaande bebouwing, zijnde de Beekstraat 29 tot en met 29G, en Pres. Rooseveltstraat 5 tot en met 7 (taak: de Gemeente);
 - iv. Bouwrijp maken van de gronden (taak: de Gemeente);
 - v. Nieuwbouw van tweemaal acht appartementen, waarvan veertien levensloopbestendige sociale huurwoningen en twee reguliere sociale huurwoningen (taak: Weller); en
 - vi. Aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van het Binnenterrein (taak: Weller);
- (H) De Gemeente ten behoeve van de revitalisering op percelen en ter ondersteuning van de verwerving van percelen in de deelgebieden uit het Masterplan het gemeentelijk voorkeursrecht heeft gevestigd (Gemeentebblad 2 november 2023, Nr. 470866) en dit ook geldt voor percelen gelegen in het Deelgebied Hoek Beekstraat;

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- (I) Partijen hebben besloten dat nadat de Gemeente een perceel/percelen verworven heeft in Deelgebied Hoek Beekstraat, welke voor sloop in aanmerking komt, Weller zich zal inspannen om de dan aanwezige huurders te herhuisvesten;
- (J) De gewenste revitalisering en de achterliggende sociaal-economische doelen, met name gezien de noodzaak de particuliere eigendommen te verwerven, niet realiseerbaar zijn zonder proportionele overheidsbijdragen. En er doorslaggevende redenen van openbare aard bestaan om de revitalisering van overheidswege geldelijk te ondersteunen;
- (K) Met het oog op de uitvoering van het Masterplan zicht bestaat op verschillende subsidiestromen waaronder voor Deelgebied Hoek Beekstraat:
- i. De Raad in haar vergadering van 31 oktober 2023 besloten heeft om voor de uitvoering van het gehele Masterplan ad € 14.100.000,00 beschikbaar te stellen, waarvan een gedeelte ten gunste zal komen van Deelgebied Hoek Beekstraat;
 - ii. Onder meer de Gemeente en de Stadsregio Parkstad Limburg op 10 november 2022 de 'Samenwerkingsovereenkomst Volkshuisvestingsfonds: Deelplan Beekdaelen' gesloten hebben;
 - iii. De Provincie Limburg en de Gemeente op 21 november 2022 de 'Samenwerkings agenda Versterken centra, wijken en kernen gemeente Beekdaelen' hebben afgesloten over de toekenning van subsidies vanuit de KLC Subsidie voor een aantal projecten in Beekdaelen, waaronder een provinciale cofinanciering voor Deelgebied Hoek Beekstraat van het Masterplan;
- (L) De Gemeente, onder de voorwaarden genoemd in de Overeenkomst, en volstrekt onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van haar bestuursorganen, bereid is zich in te spannen om het Masterplan – binnen Deelgebied Hoek Beekstraat, hetzij het Projectgebied – planologisch mogelijk te maken; en
- (M) Partijen met deze Overeenkomst hun samenwerkingsafspraken wensen vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST:

(I) ALGEMENE BEPALINGEN

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 daarnaast staat vermeld:
- a. **(het) Binnenterrein:** het terrein zoals weergegeven op het Bouwplan (**Bijlage III**), welke Weller voor haar rekening en risico zal (laten) inrichten met (doch niet uitsluitend) nuts-, parkeer- en groenvoorzieningen.
 - b. **(het) Bouwplan:** het project 'Deelgebied hoek Beekstraat/ Pres. Roosevelt straat' dat beschreven staat in het Masterplan (**Bijlage I**) en weergegeven is op **Bijlage III**, waarvan Partijen vaststellen dat dit ten minste inhoudt de realisatie van tweemaal acht appartementen, waarvan veertien levensloop bestendige sociale huurwoningen en twee reguliere sociale huurwoningen, en waarbij:
 - i. De Gemeente de gronden, welke voor revitalisering in aanmerking komen, gelegen in het Deelgebied Hoek Beekstraat zal verwerven;
 - ii. Weller zich zal inspannen om de huurders in de bestaande bebouwing, die voor sloop in aanmerking komt, te herhuisvesten;
 - iii. De Gemeente de bestaande bebouwing zal slopen, zijnde de Beekstraat 29 tot en met 29G, en Pres. Rooseveltstraat 5 tot en met 7;
 - iv. De Gemeente de gronden gelegen in het Projectgebied, welke voor nieuwbouw zijn aangewezen, Bouwrijp zal maken;
 - v. De Gemeente de gronden gelegen in het Projectgebied – nadat gebleken is van geen andere serieuze gegadigden – aan Weller zal overdragen tegen een marktconforme prijs (exclusief btw) waarin de Gemeentelijke kosten zijn verdisconteerd;
 - vi. Weller – nadat de Planologische maatregel is vergund en zij onherroepelijk over de gronden beschikt – tweemaal acht appartementen, waarvan veertien levensloop bestendige sociale huurwoningen en twee reguliere sociale huurwoningen zal realiseren, e.e.a. conform **Bijlage I en III**; en
 - vii. Weller het Binnenterrein voor haar rekening en risico zal (laten) inrichten.

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- c. **Bouwrijp:** het geschikt maken van de gronden binnen het Bouwplan voor verdere inrichting en bebouwing door middel van het slopen en het verwijderen van opstallen, het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, - voor zover noodzakelijk - bomen en struiken en - voor zover noodzakelijk - het verrichten van bodemsaneringen en/of grondwatersaneringen.
 - d. **BW:** Burgerlijk Wetboek.
 - e. **(het) College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
 - f. **Deelgebied Hoek Beekstraat:** het te ontwikkelen Deelgebied Hoek Beekstraat/ Pres. Rooseveltstraat, zoals vermeld op pagina 14 van het Masterplan en zoals aangeduid op het Bouwplan (**Bijlage III**).
 - g. **Gemeentelijke kosten:** alle kosten die de Gemeente, wanneer sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten, verplicht is te verhalen die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt.
 - h. **KLC Subsidie:** Financiering uit subsidieregeling 'Kwaliteit Limburgse Centra' van de Provincie Limburg.
 - i. **(het) Masterplan:** het Masterplan 2.0 Centrum Schinveld, opgesteld in september 2023 en d.d. 31 oktober 2023 vastgesteld door de Raad, aan te merken als een integraal geheel en aangehecht aan de Overeenkomst als **Bijlage I**.
 - j. **Nadeelcompensatie:** schade die het gevolg is van - het onherroepelijk worden van - de Planologische maatregel.
 - k. **(de/deze) Overeenkomst:** deze samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en Weller.
 - l. **Ow:** Omgevingswet.
 - m. **Planologische maatregel:** de wijziging van het planologische regime ten behoeve van het Bouwplan.
 - n. **(de) Raad:** de gemeenteraad van de Gemeente.
 - o. **VHF 1 Subsidie:** Financiering uit de regeling specifieke uitkering herstructurering Volkshuisvesting; 'Volkshuisvestingsfonds' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).
- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage of artikel van deze Overeenkomst.

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

2. Doel en aard van de overeenkomst

- 2.1 Het doel van Partijen is, middels een constructieve samenwerking, de realisatie van het Bouwplan.
- 2.2 Deze Overeenkomst met Bijlagen bevat uitputtend de voorwaarden waaronder de realisatie van het Bouwplan dient plaats te vinden.
- 2.3 Partijen leggen in deze Overeenkomst vast wie welke taak en verantwoordelijkheid op zich neemt ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan. Behoudens de wet en andersluidende bepalingen in de Overeenkomst dragen Partijen in dat kader ieder hun eigen kosten.

(II) ONTWIKKELING, PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING EN NADEELCOMPENSATIE

3. Taak- en risicoverdeling van partijen

- 3.1 Partijen spreken met het oog op de in Artikel 2 beschreven gezamenlijke doelstelling de volgende taakverdeling af en in welk kader:
 - i. De Gemeente de gronden, welke voor revitalisering in aanmerking komen, gelegen in het Deelgebied Hoek Beekstraat zal verwerven;
 - ii. Weller zich zal inspannen om de huurders in de bestaande bebouwing, die voor sloop in aanmerking komt, te herhuisvesten;
 - iii. De Gemeente de bestaande bebouwing zal slopen, zijnde de Beekstraat 29 tot en met 29G, en Pres. Rooseveltstraat 5 tot en met 7;
 - iv. De Gemeente de gronden gelegen in het Projectgebied, welke voor nieuwbouw zijn aangewezen, Bouwrijp zal maken;
 - v. De Gemeente de gronden gelegen in het Projectgebied – nadat gebleken is van geen andere serieuze gegadigden – aan Weller zal overdragen tegen een marktconforme prijs (exclusief btw) waarin de Gemeentelijke kosten zijn verdisconteerd;
 - vi. Weller – nadat de Planologische maatregel is vergund en zij onherroepelijk over de gronden beschikt – tweemaal acht appartementen, waarvan veertien levensloop bestendige sociale huurwoningen en twee reguliere sociale huurwoningen zal realiseren, e.e.a. conform **Bijlage I en III**; en
 - vii. Weller het Binnenterrein voor haar rekening en risico zal (laten) inrichten.
- 3.2 Indien lopende de uitvoering van de Overeenkomst zou blijken dat de realisatie van het Bouwplan conform planning en fasering (Artikel 10) financieel moeilijker wordt of niet mogelijk is, komt dit voor risico van de Partij wiens taak het is dat onderdeel van het Bouwplan te realiseren. Zulke risico's worden niet beschouwd als een gezamenlijk risico maar als uitvoeringsrisico die ongedeeld, voor rekening van een beider Partijen komt.

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- 3.3 Bovenstaande risicoverdeling laat onverlet de wettelijke regeling aangaande onvoorziene omstandigheden.
- 3.4 Bovenstaande risicoverdeling laat onverlet de regeling in de Overeenkomst aangaande de publiekrechtelijke bevoegdheden (Artikel 8).

4. Opschortende voorwaarde(n) en duur van de overeenkomst

- 4.1 Deze Overeenkomst is, behoudens een door het college positief genomen besluit over het aangaan van deze Overeenkomst (artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet) en een rechtsgeldige ondertekening namens beide Partijen, gesloten onder de opschortende voorwaarde van een voorbehoudloos goedkeurend besluit ter zake de inhoud van de Overeenkomst incl. bijlagen van de Raad, thans voorzien op 17 september 2024.
- 4.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die noodzakelijk is voor de realisatie en het voltooien van het Bouwplan en de nakoming van de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken in het kader van dat Bouwplan.

5. Subsidies

- 5.1 De volgende drie subsidies zijn essentieel voor de realisatie van het Bouwplan en deze zullen – na verkrijging – door de Gemeente worden aangewend voor het Masterplan en in casu specifiek voor Deelgebied Hoek Beekstraat conform de voorwaarden geldend voor de subsidie en in overeenstemming met de wet:
- i. Subsidie ten bedrage van in totaal € 300.000,00 van de Provincie Limburg en de Gemeente gezamenlijk, geoormerkt voor het kopen en slopen van de woningen in Deelgebied Hoek Beekstraat, specifiek de President Rooseveltstraat.
De Provincie Limburg financiert dit bedrag uit haar subsidieregeling KLC.
 - ii. Subsidie ten bedrage van € 410.000,00 uit de VHF 1 Subsidie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), geoormerkt voor het kopen en slopen van de woningen in Deelgebied Hoek Beekstraat, specifiek de Beekstraat.
- 5.2 De ontvangst, verwerking en verantwoording van de subsidies vindt plaats door de Gemeente.

6. Verwerving gronden, herhuisvesting en uitgifte

- 6.1 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om de gronden, hetzij de particuliere woningen, welke voor revitalisering in aanmerking komen in het Deelgebied Hoek Beekstraat te verwerven. De Gemeente heeft daartoe reeds op percelen het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd (Gemeentebblad 2 november 2023, Nr. 470866).
- 6.2 Weller heeft een inspanningsverplichting om de huurders in de bestaande bebouwing binnen Deelgebied Hoek Beekstraat, welke voor sloop in aanmerking komt, te herhuisvesten, en wanneer een vraag om herhuisvesting zich voordoet aan deze (hulp)vraag – voor zover mogelijk – voorrang te verlenen.

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

6.3 De Gemeente zal – conform de planning en fasering zoals vermeld in Artikel 10 – de gronden Bouwrijp overdragen aan Weller, maar niet eerder dan nadat aan de verplichtingen die door de Hoge Raad zijn geformuleerd in het Didam-arrest is voldaan.

6.4 Indien ter zake een rechterlijk oordeel wordt gewezen zullen Partijen daarnaar handelen.

7. Projectorganisatie en communicatie

7.1 Partijen conformeren zich eraan dat organisatie, participatie en communicatie wordt ingericht zoals vermeld op pagina 17 e.v. in het Masterplan.

7.2 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheid ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moeten worden aangemerkt.

7.3 Het in het voorgaande lid bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures; daar ligt het primaat bij de Gemeente, respectievelijk haar bevoegde bestuursorganen.

8. Publiekrechtelijke medewerking

8.1 Het Bouwplan is niet in overeenstemming met het vigerende planologische regime.

8.2 Weller draagt zorg voor de aanvraag(procedure) van de Planologische maatregel. Weller draagt eveneens zorg voor het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing inclusief bijbehorende onderzoeken voor het Bouwplan.

8.3 De Gemeente zal deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken, voor zover door de Gemeente akkoord bevonden, verwerken in de vóór 2025 in procedure te brengen Planologische maatregel ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan.

8.4 Partijen zijn zich ervan bewust dat er tijdens de looptijd van deze Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals de gevolgen van zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Bouwplan, de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de bestuursrechter of de gevolgen van nieuwe wet- en regelgeving.

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- 8.5 Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan dan wel kan het proces worden beëindigd. In dat geval plegen Partijen binnen één maand na het ontstaan van de belemmering overleg over de alsdan ontstane situatie en nadat daarover tussen Partijen overeenstemming bestaat zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing, welke te allen tijde in onderling overleg tussen en na goedkeuring van Partijen wordt doorgevoerd. Weller zal de Gemeente niet aanspreken voor kosten- en/of schade vergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen.
- 8.6 De verplichtingen in dit artikel hebben ten aanzien van de Gemeente nadrukkelijk het karakter van een inspannings- (en geen resultaats-) verplichting. De Gemeente is in ieder geval van haar inspanningsverplichtingen ontslagen ingeval sprake is van:
- i. juridische gegronde bezwaren van derden of bevoegde organen tegen verdere nakoming van uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en tevens is gebleken dat aanpassing van het vigerende bestemmingsplan binnen de kaders van de Overeenkomst niet mogelijk is; en/of
 - ii. een procedure met betrekking tot een aangepast plan heeft geleid tot juridische gegronde bezwaren van derden of bevoegde organen.

9. Nadeelcompensatie en gemeentelijke kosten

- 9.1 De Gemeente zal de Planologische maatregel in procedure brengen zodra aan alle publiekrechtelijke voorwaarden door Weller is voldaan die aan een aanvraag worden gesteld en Partijen overeenstemming hebben bereikt over nadeelcompensatie door het sluiten van een overeenkomst hieromtrent.
- 9.2 De Gemeente is verplicht de Gemeentelijke kosten middels een (anterieure) overeenkomst te verhalen, welke kosten zullen worden verdisconteerd in de – overeenkomst van – overdracht van de gronden van het Projectgebied.

(III) (NADERE) REALISATIEVERPLICHTINGEN EN UITVOERINGSAFSPRAKEN

10. Planning en fasering

- 10.1 Partijen achten zich gezamenlijk onvoorwaardelijk verbonden aan de uitgangspunten van deze Overeenkomst en verplichten zich over en weer om invulling te geven aan de verdere uitvoering hiervan.
- 10.2 In het kader van de totstandkoming van deze Overeenkomst hebben Partijen overleg gehad met als doel het maken van concrete afspraken te maken omtrent onder meer:
- i. de verdere planning van de planprocedure, waarbij wordt gestreefd naar het beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Bouwplan eind 2024;

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- ii. de nadere afstemming van de verwervingsonderhandelingen, waarbij wordt gestreefd naar het verwerven van (een deel van) de gronden in het Deelgebied Hoek Beekstraat in de loop van 2024;
 - iii. Alsdan een deel verworven is, wordt gestreefd naar een gefaseerde uitvoering van het Bouwplan. Dat wil zeggen dat het Bouwrijp maken – voor zover mogelijk – al kan plaatsvinden; en
 - iv. de realisatie van het Bouwplan, al dan niet gefaseerd, waarbij de start bouw is voorzien in 2025.

11. Milieubepaling

- 11.1 De Gemeente laat voor haar rekening en risico een milieuhygiënisch onderzoek verrichten en zal op de uitkomsten van dit onderzoek anticiperen.
- 11.2 Partijen zijn ermee bekend dat in Deelgebied Hoek Beekstraat sprake is van een hoge grondwaterstand.

12. Realisatie- en instandhoudingverplichting

- 12.1 Weller verplicht zich om – nadat de Planologische maatregel is vergund en zij onherroepelijk over gronden beschikt - tweemaal acht appartementen, waarvan veertien levensloop bestendige sociale huurwoningen en twee reguliere sociale huurwoningen in Deelgebied Hoek Beekstraat e.e.a. conform de planning en fasering (Artikel 10) te ontwikkelen.
- 12.2 Nadat het Bouwplan is ontwikkeld, verplicht Weller zich om de woningen in het segment 'sociale huurwoning' in stand te houden voor tenminste de duur die de subsidies zoals vermeld in Artikel 5 daaraan verbinden.

(IV) OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

13. Overdraagbaarheid, rechten en verplichtingen

- 13.1 Weller is niet gerechtigd haar rechtspositie, waaronder mede te verstaan rechten en plichten, uit hoofde van deze Overeenkomst of hieruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of ten dele aan derden over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 13.2 De Gemeente is bevoegd aan het verlenen van enige toestemming zoals bedoeld in het voorgaande lid, nadere bedingen, bepalingen en voorwaarden te verbinden die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze Overeenkomst. De Gemeente zal derhalve haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- 13.3 Weller verplicht zich jegens de Gemeente alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, het onderhavige artikel daaronder begrepen, in geval van (geheel of gedeeltelijke) overdracht van zijn rechtspositie aan zijn rechtsopvolger(s) onder zowel algemene of bijzondere titel en/of (zakelijk) gerechtigden, bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Gemeente op te leggen.

14. Ontbinding

- 14.1 Weller heeft het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien Weller als gevolg van een wijziging in (Woning)wetgeving of een door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde handhavingsmaatregel niet langer gerechtigd is tot uitvoering van – enig deel van – het Bouwplan.
- 14.2 De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien van haar als gevolg van (gewijzigde) wetgeving en jurisprudentie in redelijkheid niet kan worden verwacht dat zij het betreffende nog niet uitgevoerde deel van de Overeenkomst uitvoert/nakomt en het overleg als bedoeld in Artikel 14.3 niet tot overeenstemming heeft geleid.
- 14.3 Alvorens Weller of de Gemeente overgaan tot ontbinding op grond van het bepaalde in Artikel 14.1, respectievelijk Artikel 14.2, staken Partijen de activiteiten die op grond van Artikel 14.1 en 14.2 niet (meer) toegestaan zijn en treden zij in overleg om te bezien of tot een regeling in der minne kan worden gekomen, bijvoorbeeld door:
- i aanpassing van het Bouwplan;
 - ii overdracht door Weller van haar positie in deze Overeenkomst (artikel 6:159 BW) aan een andere partij, zoals bijvoorbeeld een andere toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 Woningwet. Voor voornoemde overdracht is schriftelijke toestemming van het College benodigd.
- 14.4 Indien Partijen binnen twaalf (12) maanden nadat is aangevangen met voornoemd overleg – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, kan Weller of de Gemeente (pas) overgaan tot ontbinding op grond van het bepaalde in Artikel 14.1, respectievelijk Artikel 14.2.
- 14.5 Alle in deze Overeenkomst opgenomen ontbindingsbevoegdheden laten de bevoegdheid van Partijen om de Overeenkomst op grond van artikel 6:265 BW te ontbinden geheel onverlet.

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

-
- 14.6 In het geval deze Overeenkomst op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook wordt ontbonden, dan wel op enige andere – wettelijke of contractuele – wijze eindigt, dan wel sprake is van nietigheid van – enig deel van – deze Overeenkomst:
- i. duren de verplichtingen voor Weller met betrekking tot de vergoeding van Nadeelcompensatie (Artikel 9) voort, en
 - ii. ontstaat er geen verplichting voor de Gemeente om de reeds door Weller aan haar betaalde bedragen als genoemd in Artikel 9 te restitueren.
- 14.7 Ontbinding op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een per aangetekende post verzonden brief aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond.

15. Onvoorziene omstandigheden

- 15.1 Als zich een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in art. 6:258 BW voordoet, zullen Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden om te bezien of er mogelijkheden bestaan om de realisatie van het Herstructureringsplan alsnog mogelijk te maken en wel op een wijze die recht doet aan de bedoelingen, positie, mogelijkheden en beperkingen van Partijen.
- 15.2 Indien Partijen binnen twaalf (12) maanden nadat is aangevangen met het overleg als bedoeld in Artikel 15.1 – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, staat het ieder der Partijen vrij om het overleg af te breken zonder daarmee gehouden te zijn de andere Partij enige schade- en/of kostenvergoeding te betalen.
- 15.3 Artikel 15.1 en 15.2 zijn van overeenkomstige toepassing op de volgende situaties:
- i. de Planologische maatregel wordt (deels) vernietigd; of
 - ii. een voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunning, toestemming, hoe dan ook genaamd, wordt in hoogste instantie (deels) vernietigd.

16. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze

- 16.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2 Een geschil ('Geschil') bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.
- 16.3 Ten aanzien van alle Geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Overeenkomst zullen Partijen zich inspannen en bijveren het Geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het Geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de Rechtbank Limburg.

Versie d.d. 3 juli 2024

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

17. Status considerans en bijlagen

17.1 De considerans ('IN AANMERKING NEMENDE DAT') en de in Artikel 17.2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):

- i. (de tekst van) de Artikelen.
- ii. (de tekst van) de considerans.
- iii. (de tekst van) de Bijlagen.

17.2 De volgende bijlagen vormen één onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

Bijlage I: Masterplan 2.0 Centrum Schinveld, opgesteld in september 2023 en d.d. 31 oktober 2023 vastgesteld door de Raad

Bijlage II: Intentieovereenkomst revitalisering Schinveld, d.d. 4 juli 2023

Bijlage III: Bouwplan Deelgebied Hoek Beekstraat/Pres. Rooseveltstraat d.d. <datum>

- ondertekening op het volgende blad -

Deze overeenkomst is alleen verbindend indien deze door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft geleid tot instemming met deze overeenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend (tekenen in de vakken):

Voor deze:

Te:

--

Voor deze:

D [REDACTED] en

Te: