Versie datum 12 november 2025

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **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; ('**Verkoper**'); en

2. **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 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 …….. ('**Koper**' of de '**Gemeente**'),

komen hierbij het volgende overeen:

ARTIKEL 1. DEFINITIES.

1.1 In deze koopakte wordt verstaan onder:

- '**Akte van Levering**':
  de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering.
- '**Bouwplan**':
  Het door Verkoper opgestelde en nader tot een vergunningaanvraag uit te werken bouwplan voor een nieuw te bouwen ziekenhuis (met bijhorende voorzieningen die nodig zijn voor gebruik als Ziekenhuis) zoals in voorontwerp weergegeven in **Bijlage 1** en zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan**.**
- '**Eigendomsbewijs**':
  de titel waarbij Verkoper (destijds handelend onder de naam Stichting Christelijk Algemeen Ziekenhuis Noordwest-Veluwe) het Verkochte heeft verkregen op 28 februari 2019 verleden voor mr. E.M. Dutmer, notaris te Arnhem, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op 1 maart 2019 in register Hypotheken 4 deel 75106 nummer 102.
- '**Intentieovereenkomst**'
  de door Verkoper door Koper ondertekende intentieovereenkomst, waarvan een kopie als **Bijlage 2** 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**’:
  Een van de notarissen van Hak & Rein Vos Notarissen te Lelystad.
- ‘**Onherroepelijk**’: er staat geen gewoon rechtsmiddel bij een bestuursorgaan of bestuursrechter meer open (geen bezwaar of beroep) tegen een besluit.
- ‘**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,
  a. voor wat betreft het verkochte A twee maanden nadat het Bouwplan operationeel is en in gebruik is genomen door Verkoper doch op uiterlijk **1 juli 2030**, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen en
  b. voor wat betreft het Verkochte B **1 juli 2033**, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen.
- ‘**Projectgroep**’: Een projectgroep die bestaat uit een door Verkoper en een door Koper af te vaardigen projectleider. De Projectgroep vergadert zo vaak als nodig op verzoek van een van Partijen doch in ieder geval 1 x per jaar. De Projectgroep kan besluiten derden bij het projectoverleg te betrekken indien dat nodig is. De Projectgroep is louter bedoeld als overlegorgaan ten behoeve van de afstemming over die onderdeel zijn van de Procesafspraken.
- ‘**Partij**’:
  Verkoper of Koper.
- ‘**Partijen**’:
  Verkoper en Koper gezamenlijk.
- **‘Procesafspraken’**:
  Afspraken over de wijze waarop de andere Partij, binnen een periode van 10 jaar betrokken wordt bij wijzigingen in het Stedenbouwkundig plan 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).
- ‘**Situatietekening**’:
  De als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst gehecht tekening waarop het Verkochte schetsmatig is weergegeven met oranje streeparcering en kruisarcering, alsmede de (middels separate koopovereenkomst) door Koper van Verkoper aan te kopen

percelen welke met een groene streeparcering zijn aangegeven;

- '**Stedenbouwkundige plan'**: Stedenbouwkundig ontwerp (van IMOSS dd. 16 mei 2025) zorgcampus 2025 zoals opgenomen in **Bijlage 4**.
- **'Vergunningen'**:
  de voor de bouw van het Bouwplan benodigde omgevingsvergunning en eventuele overige vergunningen die nodig zijn om de bouw van het Bouwplan te starten en af te ronden.
- '**Verkochte**': het Verkochte A en B zoals weergegeven op de Situatietekening omvattende onderstaande percelen
  1. het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, gelegen nabij de Ziekenhuisweg te Lelystad, kadastraal bekend gemeente **Lelystad**, sectie **O**, nummer **7371**, groot elf are en vijftig centiare (11 a 50 ca);
  2. het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, gelegen nabij de Ziekenhuisweg te Lelystad, uitmakende een gedeelte ter zodanige nadere grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van het perceel kadastraal bekend gemeente **Lelystad**, sectie **O**, nummer **7374**, welk gedeelte schetsmatig met een oranje streeparcering is aangegeven op de Situatietekening;
  3. het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, gelegen nabij de Ziekenhuisweg te Lelystad, uitmakende een gedeelte ter zodanige nadere grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van het perceel kadastraal bekend gemeente **Lelystad**, sectie **O**, nummer **7376**, welk gedeelte schetsmatig met een oranje streeparcering is aangegeven op de Situatietekening;
  4. het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, gelegen nabij de Ziekenhuisweg/Gordiaandreef te Lelystad, kadastraal bekend gemeente **Lelystad**, sectie **O**, nummer **7391**, groot twee are en twintig centiare (2 a 20 ca);
  5. het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, gelegen aan de Ziekenhuisweg te Lelystad, kadastraal bekend gemeente **Lelystad**, sectie **O**, nummer **7387**, groot zestien are en vijfenzestig centiare (16 a 65 ca);
  6. het perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, gelegen aan de Ziekenhuisweg te Lelystad, kadastraal bekend gemeente **Lelystad**, sectie **O**, nummer **7390**, groot drie are en vijf centiare (3 a 5 ca).

  Verkochte Deel A (apart te leveren): het gedeelte van voornoemd Verkochte dat met oranje streeparcering is weergegeven op de Situatietekening van circa 28.734 ca.

  Verkochte Deel B (apart te leveren): het gedeelte van voornoemd Verkochte dat met oranje kruisarcering is weergegeven op de Situatietekening van circa 545 ca.
- **'Verontreiniging'**: een verontreinigende stof of groep van stoffen die, vanwege zijn eigenschappen en de introductie ervan in het milieu, schadelijk kan zijn voor het milieu of de menselijke gezondheid zoals bedoeld in de Omgevingswet per datum van inwerkintreding van deze Koopovereenkomst.
- '**Zorgprofiel**':
  de door Verkoper in aanvang in het Bouwplan beoogde zorgfuncties zoals

weergegeven in **Bijlage 5**.

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 Koper, 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'
Het Verkochte wordt op basis van het principe "**as is where is**" verkocht, zulks onder de voorwaarden en bedingen als uiteengezet in deze Koopovereenkomst en dan met name Artikel 27 en in achtgenomen het feit dat Verkoper voor eigen rekening en risico zorgdraagt voor de beëindiging van de huur en sloop van de opstal op het Verkochte B voor Overdracht.

2.3 Koper aanvaart al dan niet na afspraken over een aangepaste koopprijs of andere afspraken als bedoeld in Artikel 20.4 het verkochte bij juridische levering '**as is where is'** 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, met dien verstande dat feitelijk en juridische levering plaatsvindt leeg en ontruimd en vrij van gebruiksrechten of andere aanspraken van derden zodanig dat Koper tot sloop van de opstal op het Verkochte A kan overgaan.

ARTIKEL 3. KOOPPRIJS EN INDEXERING.

3.1 a. De koopprijs van het Verkochte in totaal bedraagt € 18.618.331,-- (zegge: achttien miljoen zeshonderd achttienduizend driehonderd eenendertig euro).
b. De koopprijs voor Verkochte deel A bedraagt € 18.273.972,-- (zegge: achtienmiljoentweehonderddrieenzeventignegehonderdtweeenzeventig euro) te vermeerderen met overdrachtsbelasting.
c. De koopprijs voor Verkochte deel B bedraagt € 344.359,-- (zegge: driehonderd vierenveertigduizend driehonderdnegenenvijftig euro) te vermeerderen met BTW. In deze koopsom zijn de kosten van sloop door Verkoper verdisconteerd.

3.2. De koopprijs wordt (na levering voor het nog niet geleverde deel) 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 Verkoper heeft alle titelbewijzen met betrekking tot het Verkochte, voor zover Verkoper deze bezit, doch in ieder geval het Eigendomsbewijs, vóór de ondertekening van de Koopovereenkomst (in kopie) aan Koper ter hand gesteld casu quo ter hand doen stellen.

4.4 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 en de kadastrale rechten en overdrachtsbelasting of omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

5.2 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.

5.3 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 respectievelijk de partij die zich op ontbinding beroept, 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.

5.4 Partijen gaan ervan uit dat het Verkochte A wordt geleverd in de overdrachtsbelasting. Indien en voor zover in verband met deze levering overdrachtsbelasting is verschuldigd, doet de Gemeente een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, eerste lid onder c Wet op belastingen van rechtsverkeer. Partijen gaan er vanuit dat het Verkocht B wordt geleverd belast met BTW.

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.
d. vrij is van huur- en/of andere gebruiksrechten.
e. voor wat betreft het Verkochte B is gesloopt.

ARTIKEL 10. OPGAVEN EN VERKLARINGEN.

Verkoper verklaart jegens Koper dat Verkoper beschikkingsbevoegd is. De Koper zal zorgdragen voor de kadastrale uitmeting van het Verkochte middels zogenaamde percelen met Voorlopige Kadastrale Grenzen en oppervlakten, waarvoor de Verkoper bij dezen toestemming geeft.

ARTIKEL 11. LEVERING.

11.1 Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum aan Koper feitelijk en 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 het Eigendomsbewijs, in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
"***BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN / (KWALITATIEVE) VERPLICHTINGEN/ KETTINGBEDINGEN***
1. Voor verplichtingen/kettingbedingen die Verkoper verplicht is aan de opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen, alsmede voor bekende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen wordt voor wat betreft ***Verkochte I*** *(kadastraal nummer 7371) en* ***Verkochte IV*** *(kadastraal nummer 7387) verwezen naar een akte van ruiling op zevenentwintig oktober tweeduizend elf (27-10-2011) verleden voor mr. B.J. Binnerts, notaris te Lelystad, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van het kadaster, in register hypotheken 4, op éénendertig oktober tweeduizend elf (31- 10-2011) in deel 60634 nummer 166, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:*
(begin citaat)
"GEDOOGPLICHT/VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.
Artikel 7.
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 leveringsakte 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 bij deze over een weer zijn of worden gevestigd ten behoeve en ten laste van het voormelde bij deze overgedragen perceelsgedeelten en het aan de gemeente en IJsselmeerziekenhuizen in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen.
B. Ten behoeve en/of ten laste van het bij deze akte overgedragen percelen en/of de overige daaraan grenzende percelen, eveneens uitmakende gedeelten van het voormelde kadastrale percelen worden bij deze gevestigd – voor zover zulks nog niet eerder is geschied – de erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin voormelde percelen zich ten opzichte van elkander bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisie-aansluiting; alsmede de erfdienstbaarheden van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringwerken, drainagesystemen of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.
Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.
Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte der tot deze erfdienstbaarheden behorende werken worden gedragen door de eigenaren dier percelen, die ervan profiteren, voor gelijke delen.
Voormelde rechten van erfdienstbaarheden geven aan de eigenaar van het heersend erf te allen tijde het recht het lijdend erf te betreden, indien dit voor het genot der erfdienstbaarheden en het onderhoud of de vernieuwing der daarmede in verband

staande werken nodig is.
C. 1. Ten laste van het aan de gemeente in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Lelystad sectie O nummer 6271, en ten behoeve van het aan IJsselmeerziekenhuizen te leveren gedeelte van voormeld kadastraal perceel gemeente Lelystad sectie O nummer 6271, wordt hierbij gevestigd een erfdienstbaarheid van overbouw en overhang, waarvan de plaats op de tekening is aangegeven volgens de legenda met "nieuwe luifel recht van overhang".
2. Voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid is IJsselmeerziekenhuizen generlei vergoeding, onder welke benaming ook, verschuldigd. Schade door koper veroorzaakt.
Artikel 8.
1. De verkrijgende partij is aansprakelijk voor alle schade welke aan de in of op de aan de verkochte grond grenzende terreinen en/of straten aanwezige kabels en/of leidingen, opstallen, werken en openbaar groen wordt toegebracht door handelingen, welke met de werkzaamheden terzake het voornoemde gebruik verband houden.
2. Partijen kunnen in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaamheden in of op de grond wordt begonnen, door de verkrijgende partij op zijn kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken of wegen." (einde citaat)
2. Voor verplichtingen/kettingbedingen die Verkoper verplicht is aan de opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen, alsmede voor bekende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen wordt voor wat betreft ***Verkochte II*** *(kadastraal nummer 7374) verwezen naar:*
a. een akte van levering op achtentwintig juni negentienhonderd éénennegentig (28-06-1991) verleden voor mr. V.M.J. Hak, destijds notaris te Lelystad, van welke akte een afschrift is overgeschreven op het kantoor van het kadaster (destijds te Lelystad), in register hypotheken 4, op twee juli negentienhonderd éénennegentig (02-07-1991) in deel 110 nummer 23, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld: (begin citaat)
"Artikel 6. Algemene Bepalingen
Voorzover daarvan niet in deze akte uitdrukkelijk is afgeweken zijn op het bepaalde in deze akte van toepassing de artikelen 9, 10, 11 lid 3, 14, 15, 17, 18 lid 2 tot en met 6, 19 en 20 van Hoofdstuk II van de Algemene Bepalingen voor de verkoop van grond der Gemeente Lelystad 1980, zoals deze op elf december negentienhonderd negen en zeventig zijn vastgesteld door de landdrost van de Zuidelijke IJsselmeerpolders onder nummer 26722-4/5/6/7/8/9/10, alsmede de eerste wijziging van de Algemene Bepalingen voor de verkoop van grond der Gemeente Lelystad 1980, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Lelystad op twaalf mei negentienhonderd tachtig, nummer 7272-4/5.
Uitgezonderd hierop zijn artikel 10, lid 3 en artikel 19, lid 3 en die artikelen waarin melding wordt gemaakt van de benodigde goedkeuring van de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, in casu Gedeputeerde Staten van Flevoland.
Gemelde Algemene Bepalingen zijn aan deze akte gehecht. De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat deze Algemene Bepalingen worden geacht letterlijk in deze akte te zijn opgenomen en daarmede 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.
Artikel 7. Erfdienstbaarheden
1. De stichting en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht – wanneer Burgemeester en Wethouders dit nodig achten – te gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsbordjes, drainagebuizen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatputjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwijspaaltjes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven de grond en de daarop gestichte bouwwerken worden aangebracht en onderhouden.
Burgemeester en wethouders kunnen 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 stichting.
Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, vernieuwen en verwijderen van de hiervoor genoemde 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.
2. Voor zover zaken, zoals vermeld in lid 1, al of niet na verlegging in de grond gehandhaafd worden, moeten de stichting en zijn rechtsopvolgers de aanwezigheid hiervan gedogen en wordt bij het verlijden van de transportakte ten behoeve van de belanghebbenden een erfdienstbaarheid gevestigd tot het aanleggen, hebben en onderhouden van deze zaken.
3. De stichting is verplicht op zijn kosten maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, zoals vermeld in het eerste lid van dit artikel, welke burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van de zaken noodzakelijk achten.
4. De stichting 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 reeds nu voor alsdan tot aanleg en/of instandhouding van de hiervoor sub 1 vermelde voorzieningen de nodige erfdienstbaarheden te vestigen ten behoeve en ten laste van het voormelde bij deze overgedragen perceel en het aan de Gemeente Lelystad in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Lelystad, sectie O nummer 856 over en weer. De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaarde alle voormelde bedingen voor de Gemeente Lelystad respectievelijk de Staat, aan te nemen."
(einde citaat)
De toepasselijke bepalingen van gemelde "Algemene Bepalingen voor de verkoop van grond der Gemeente Lelystad 1980" luiden als volgt:
(begin citaat)
Artikel 9.
1. Aan de gemeente wordt, op kosten van de koper, een afschrift en een kopie uitgereikt van de transportakte.
2. Alle kosten en rechten van de overeenkomst van koop en verkoop, van de tenuitvoerlegging daarvan en van de levering, alsmede de kosten van kadastrale

inmeting, zijn voor rekening van de koper.
Voor zover deze kosten en rechten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze uiterlijk bij het verlijden van de transportakte(n) dan wel eerder binnen een maand nadat burgemeester en wethouders daartoe kennis hebben gegeven aan haar worden betaald.
Artikel 10.
1. De grond wordt in eigendom overgedragen in de staat waarin deze zich bij het verlijden van de transportakte bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten. De gemeente is tot geen enkele vrijwaring hoe dan ook genaamd gehouden, met uitzondering van Vrijwaring voor de uitwisseling in eigendom.
2. Vanaf 1 januari volgende op de dag van het verlijden van de transportakte, komen de belastingen en de lasten, welke met betrekking tot de grond worden geheven, die nu of in de toekomst worden geheven voor rekening van de koper."
Enzovoorts
"4. De juiste grootte van de gekochte grond zal bij kadastrale inmeting worden bepaald. Verschil tussen de bij het verlijden van de transportakte over te dragen grootte en de bij kadastrale meting gemeten grootte zal, ingeval de grond wordt uitgegeven in kavels, geen aanleiding-geven tot vermeerdering of vermindering van de koopsom, noch tot ontbinding-van de overeenkomst. Als de grond per m2 wordt uitgegeven zal het verschil in grootte dat de 5% te boven gaat worden verrekend tegen de overeengekomen prijs.
5. Bij het verlijden van de transportakte(n) doen zowel de koper als de gemeente afstand-van het recht ontbinding van de overeenkomst te vragen, op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek.
Artikel 11."
Enzovoorts
"3. De gemeente aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van door derden op de grond gedeponeerd vuil of puin gedurende de tijd dat de levering van de grond nog niet heeft plaatsgevonden.
Artikel 14.
1. De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden, ten genoegen van burgemeester en wethouders. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen voor rekening van de koper.
2. De koper moet voor zover de grond een tot tuin bestemde strook grond bevat deze strook grond als tuin aanleggen en onderhouden.
3. De grond mag zonder toestemming van burgemeester en wethouders niet als opslagterrein voor derden worden gebruikt, behoudens voor wat betreft de materialen welke voor de bouw van de daarop te stichten bebouwing nodig zijn.
4. De grond dan wel gedeelten van de grond welke niet terstond worden bebouwd, moeten een ordelijk aanzien hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van burgemeester en wethouders.
Artikel 15.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de koper te verplichten een deel van de grond aan te leggen als parkeerplaats. Bij ingebruikneming van de bebouwing moeten de parkeerplaatsen gerealiseerd zijn."
Enzovoorts

“Artikel 17.
1. De koper is aansprakelijk voor alle schade welke aan de in of op de aan de verkochte grond grenzende terreinen en/of straten aanwezige kabels en/of leidingen, opstallen, hekwerken en openbaar groen wordt toegebracht door handelingen welke met het bouwen verband houden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgravingen in de grond wordt begonnen, door de koper op zijn kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van verzakkingen in de aangrenzende gebouwen, terreinen of wegen.
Artikel 18.“
Enzovoorts
“2. Gelijke boete als in het eerste lid van dit artikel wordt door de koper van de grond of zijn rechtsopvolgers ten bate van de gemeente verbeurd bij het niet nakomen van de verplichtingen, neergelegd in artikel 14 en in artikel 15.
3. Bij het niet naleven van de krachtens artikel 16, leden 2 en 3, en artikel 17 gegeven voorschriften verbeurt de koper van de grond of zijn rechtsopvolgers een boete van f 250,-- voor elke dag dat de verboden toestand voortduurt.
4. Burgemeester en wethouders zullen de koper of zijn rechtsopvolgers per aangetekende brief opmerkzaam maken op het, verzuim of de overtreding en hem een termijn gunnen om alsnog te voldoen aan zijn verplichtingen of om de verboden toestand op te heffen.
5. Als na afloop van de in het vorige lid bedoelde termijn nog niet aan de betrokken verplichtingen is voldaan of niet de verboden toestand is opgeheven, sommeren burgemeester en wethouders de koper of zijn rechtsopvolgers om binnen veertien dagen de verbeurde boete op een door hen aan te wijzen bank- of girorekening te storten.
6. Elke overtreder is met zijn rechtsopvolgers hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boeten.
Artikel 19.
1. Deze bepalingen blijven onverminderd van kracht bij herbouw of herstel op de verkochte grond na het tenietgaan van de bestaande of goedgekeurde bebouwing.
2. Behoudens ontheffing van burgemeester en Wethouders moeten bij elke vervreemding van het verkochte of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van de grond door anderen wordt verkregen, deze bepalingen, evenals de eventuele bijzondere bepalingen, gesteld ter aanvulling of wijziging hiervan, aan elke opvolger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente worden aangenomen) onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de gemeente verschuldigde, door burgemeester en wethouders vast te stellen een voor vermindering vatbare boete van maximaal tweemaal de, met behulp van het prijsindexcijfer voor "bouwterreinen gekocht van gemeenten" van het Centraal Bureau voor de Statistiek- geïndexeerde, koopsom van het verkochte, dan wel ingeval het betreft een onderdeel van het verkochte een qua oppervlakte evenredig deel hiervan.”
Enzovoorts
“Artikel 20.
1. De bepalingen en bedingen van de verkoopvoorwaarden zijn van toepassing als en voor zover daarvan bij de grondaanbiedingsbrief niet wordt afgeweken.

2. Deze verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene bepalingen voor de verkoop van grond der gemeente Lelystad 1980".
(einde citaat)
De toepasselijke bepalingen van gemelde eerste wijzigingen van de “Algemene Bepalingen voor de verkoop van grond der Gemeente Lelystad 1980” luiden als volgt:
(begin citaat)
"De raad van de gemeente Lelystad,
Enzovoorts
“Besluit vast te stellen de navolgende eerste wijziging van de ‘Algemene bepalingen voor de verkoop van grond der gemeente Lelystad 1980’.
Artikel 1
1. De vierde zin van het tweede lid van de artikelen 2 en 6 wordt gelezen als volgt: "Tevens dient de aanvrager binnen een termijn van zes weken na verzending van de in lid 1 genoemde mededeling eentiende gedeelte van de koopsom aan de gemeente te betalen.".
2. Artikel 2, lid 4, en artikel 6, lid 4, worden als volgt gelezen: "Gedurende de periode, lopende vanaf 6 weken na verzending van de mededeling van burgemeester en wethouders, zoals bedoeld in lid 1, tot de dag waarop het restant van de koopsom is ontvangen, is de aanvrager een vergoeding verschuldigd over het restant van de koopsom, waarvan de grootte zal worden vermeld in de hiervoor genoemde mededeling van burgemeester en wethouders.".,
Artikel 2.
Artikel 4, lid 3, wordt gelezen als volgt:
"Als de aanvrager c.q. de koper vóór het verlijden van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn onroerende goederen, kunnen burgemeester en wethouders bepalen dat de aanvraag is vervallen c.q. de koopovereenkomst is ontbonden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Het reeds betaalde gedeelte van de koopsom, als bedoeld in artikel 2, lid 2, vervalt alsdan aan de gemeente.". Artikel 3.
Artikel 8, lid 4, wordt gelezen als volgt:
"Als de aanvrager c.q. de koper vóór het verlijden van de transportakte in staat van faillissement wordt werkaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn onroerende goederen, kunnen burgemeester en wethouders bepalen dat de aanvraag is vervallen c.q. de koopovereenkomst is ontbonden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Het reeds betaalde gedeelte van de koopsom, als bedoeld in artikel 6, lid 2, vervalt alsdan aan de gemeente.". Artikel 4.
Artikel 9, lid 1, wordt gelezen als volgt:
"Aan de gemeente wordt, op kosten van de koper, een afschrift en een kopie uitgereikt van de transportakte.".
Artikel 5.
1. Artikel 10, lid 3, wordt gelezen als volgt:
"Zolang niet voor het gebied van de gemeente Lelystad een waterschap de zorg voor het algemeen beheer en onderhoud van de waterstaatswerken van de polder op zich heeft genomen, zal de koper jaarlijks, met ingang van 1 januari, volgende op de dag waarop de akte wordt verleden, aan de gemeente vergoeden een door de gemeente te

bepalen bedrag, overeenkomend met een aan de oppervlakte van de verkochte grond evenredig aandeel in de algemene beheers- en onderhoudskosten van deze waterstaatswerken.".
2. Artikel 19, lid 3, wordt gelezen als volgt:
"De bepalingen van artikel 10, lid 3, zolang dit artikel van kracht is, alsmede van dit artikel, moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van de bij deze akte overgedragen grond aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd ten behoeve van de gemeente worden bedongen en aangenomen en in elke akte vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte door de koper iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend gulden (f 100.000,--) ten behoeve van de gemeente' Artikel 6.
Artikel 10, lid 4 eerste zin, wordt gelezen als volgt:
"De juiste grootte van de gekochte grond zal bij kadastrale inmeting worden bepaald.".
Artikel 7.
Artikel 16, lid 1, wordt gelezen als volgt:
"1. De koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht - wanneer burgemeester en wethouders dit nodig achten - te gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsbordjes, drainagebuizen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of -kasten en eventuele aanwijspaaltjes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op in, aan of boven de grond en de daarop gestichte bouwwerken worden aangebracht en onderhouden.
Burgemeester en wethouders kunnen slechts een beroep doen op het hiervoor bepaalde, indien de genoemde zaken redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeente grond kunnen worden aangebracht en mits deze zaken zodanig worden aangebracht dat de rechthebbende in haar eigendom c.q. 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.
Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden vernieuwen en verwijderen van de hiervoor genoemde 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.".
(einde citaat)
b. een akte van levering op dertig december negentienhonderd zevenennegentig (30-12-1997) verleden voor mr. M.C.L. Oldenhof, destijds notaris te Lelystad, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van het kadaster (destijds te Lelystad), in register hypotheken 4, op de dag daarna in deel 1236 nummer 25, welke verwijzing ook geldt voor het ***Verkochte III*** *(kadastraal nummer 7376) en in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:*
(begin citaat)
“Algemene Voorwaarden. Artikel 5.
Voorzover daarvan niet in deze akte uitdrukkelijk 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 twee en negentig. Uitgezonderd 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 daarmede 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.
De comparanten, handelend als gemeld verklaarden het navolgende te zijn overeengekomen:
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 en verwijderen van de hiervoor genoemde 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, zoals vermeld in lid 1, al of niet na verlegging in de grond gehandhaafd worden, moeten de stichting en zijn rechtsopvolgers de aanwezigheid hiervan gedogen en wordt bij het verlijden van de transportakte ten behoeve van de belanghebbenden een erfdienstbaarheid gevestigd tot het aanleggen, hebben en onderhouden van deze zaken.
4. De koper is verplicht op zijn kosten maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, zoals vermeld in het eerste lid van dit artikel, welke burgemeester en wethouders 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 reeds nu voor alsdan tot aanleg en/of instandhouding van de hiervoor sub 1 vermelde voorzieningen de nodige 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, nummers 698 en 2073 over en weer.
De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaarde alle voormelde bedingen voor de gemeente Lelystad aan te nemen."
(einde citaat)

De toepasselijke bepalingen van gemelde "Algemene verkoopbepalingen gemeente Lelystad 1992" luiden als volgt:
(begin citaat)
"Staat van overdracht en bodemverontreiniging 6.1. De grond wordt geleverd in de volgende staat
a. vrij van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen, beslagen of inschrijvingen van beslagen, kwalitatieve verplichtingen en beperkte goederenrechtelijke rechten (behoudens erfdienstbaarheden) en vrij ven andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, alleen voorzover in de grond aanbieding niet anders vermeld;
b. aangesloten op de openbare voorzieningen conform het omschrevene in de grondaanbieding;
c. vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen, een en ander mits nader omschreven in de grondaanbieding.
Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering op grond van de stand van de techniek redelijkerwijs kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de koper deze niet heeft aanvaard.
2. Overigens geeft de gemeente geen enkele garantie of vrijwaring voor niet kenbare gebreken, behoudens die voor uitwinning.
3. Voor het vaststellen ven de referentiewaarden bodemkwaliteit ten behoeve van de milieukwaliteit van de te verkopen grond is een (indicatief) bodemonderzoek verricht, conform de zogenaamde Opzet Standaard Indicatief Bodemonderzoek, volgens het VNG-model (VNGcirculaire d.d. 23 september 1986) en de eisen die zijn neergelegd in het rapport Voorlopige Praktijkrichtlijnen (ministerie van VROM, reeks bodembescherming nr. 558, 1986). De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het in de grond aanbieding genoemde rapport. Zowel uit het rapport als uit het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover bij de gemeente bekend, blijken geen redenen aanwezig te zijn om aan te nemen dot de grond niet voldoet aan de daarvoor gestelde milieukwaliteit.
4. De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen - voorzover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst - indien hij in de grond alsnog voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hen het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de grond aanvaardt.
5. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich - ook ingeval van ernstiger verontreiniging verplicht om op haar kosten maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan.
6. Het in de vorige twee leden bepaalde laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voorzover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
7. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in dit artikel behoefde aan te nemen op

grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
8. Onder voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke of anderszins niet aanvaardbare stoffen wordt in dit verband niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden noch stobben van bomen of struiken."
Enzovoorts
"Paragraaf II De bouwplicht.
10.1. De koper is verplicht de grond aan te wenden overeenkomstig de omschrijving in de grondaanbieding zoals bedoeld in artikel 2, lid 1, van hoofdstuk I, behoudens schriftelijke toestemming van het college van deze omschrijving af te wijken.
10.2. Als het bouwplan wordt gerealiseerd met steun van overheidswege moet de koper tijdig de daartoe strekkende aanvraag bij de gemeente indienen.
10.3 Binnen één jaar na de datum van het verlijden van de transportakte moet de op de grond te realiseren bebouwing voltooid zijn, zodanig dat deze bebouwing geheel gereed is voor ingebruikgeving of inbruikneming. Het college kan deze termijn onder eventueel nader te stellen voorwaarden verlengen.
10.4. Indien bij graafwerk c.a. voorwerpen aan het licht komen als vaatwerk, munten, wapens, beenderen, lijkkisten, palen, stenen etc., die van hoge ouderdom schijnen, dient koper conform het bepaalde in artikel 24 van de Monumentenwet hiervan binnen drie dagen aan de burgemeester van de gemeente Lelystad mededeling te doen.
10.5. Zolang niet is voldaan aan de in lid 3 gestelde verplichting mag de ko per de grond niet zonder toestemming van het college vervreemden of met goederenrechtelijke genotsrechten bezwaren, noch verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kan het college voorwaarden verbinden.
10.6. Het bepaalde in lid 5 is niet van toepassing in geval van verkoop ex artikel 268, Boek 3, BW of op rechterlijk bevel.
10.7. De in lid 5 bedoelde toestemming is niet vereist als de overdracht van de grond plaatsvindt ter uitvoering van een tussen koper en diens wederpartij gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij koper zich verplicht tegenover die wederpartij de in de grondaanbieding ge noemde bebouwing te realiseren, mits het bepaalde in artikel 17 daar bij in acht wordt genomen.
10.8. Het in lid 7 gestelde geldt uitsluitend en alleen voor de rechtspersoon aan wie de grondaanbieding is gericht; niet voor diens rechtsopvolgers
Paragraaf III. Het recht van wederinkoop.
11.1. De gemeente behoudt zich het recht voor op wederinkoop van de grond voor het geval:
a. de koper binnen de gestelde termijn niet heeft voldaan aan de verplichtingen bedoeld in artikel 10, lid 3;
b. de koper lopende de periode, bedoeld in artikel 10, lid 3, in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn goederen.
11.2. Als de gemeente van haar recht tot wederinkoop gebruikmaakt zal hiervan ten minste veertien dagen van tevoren aan de eigenaar en aan de eventueel ingeschreven hypothecaire schuldeisers kennis worden gegeven bij aangetekend schrijven.
11.3. Bij de uitoefening van het recht van wederinkoop zal de uitbetaling van wat te dier zake door de gemeente verschuldigd is, geschieden aan degene die alsdan in de openbare registers als eigenaar te boek is gesteld, danwel aan de ingeschreven

hypothecaire schuldeiser(s), mits deze schriftelijk opgave doet van haar vordering op de eigenaar.
11.4. Bij de uitoefening van het recht van wederinkoop door de gemeente zal worden vergoed:
a. de in de transportakte genoemde koopsom van de grond, verminderd met alle voor de uitoefening van dit recht noodzakelijke kosten;
b. de eventuele waardevermeerdering van de grond in verband met tot stand gebrachte bebouwing of werken.
11.5. Alleen die waardevermeerdering kan worden vergoed welke tot stand is gebracht door handelingen door of vanwege de eigenaar aan, op of in de grond, met dien verstande dat niet zal worden vergoed de waar de van hetgeen gebouwd of aangebracht is in strijd met enig wettelijk voorschrift of enige bepaling in deze voorwaarden of in de grondaanbieding.
11.6. Wordt over de vergoeding geen overeenstemming tussen partijen verkregen, dan wordt het bedrag van de vergoeding vastgesteld door middel van arbitrage conform het bepaalde in het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
Paragraaf IV. De overige verplichtingen.
12.1. De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden ten genoegen van het college. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen voor rekening van de koper.
12.2 De koper moet voorzover de grond een tot tuin bestemde strook grond bevat deze strook grond als tuin aanleggen en onderhouden.
12.3 De grond mag zonder de toestemming van het college niet als op slagterrein voor derden worden gebruikt, behoudens voor wat betreft de materialen welke voor de bouw van de daarop te stichten bebouwing nodig zijn.
1.1 *12.4 De grond, danwel gedeelten van de grond, welke niet direct worden bebouwd moeten een ordelijk aanzien hebben, zulks ter uitsluitende beoordeling van het college.*
Aanleg parkeerplaats.
13. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing, indien en voorzover op de bij de grondaanbieding behorende tekening gronden met de letter "P" zijn aangeduid, op de aldus aangeduide gronden voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijke parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.
Gedoogplicht.
14.1. 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 worde aangebracht en onderhouden.
Het college kan slechts een beroep doen op het hiervoor bepaalde in dien de genoemde zaken redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeente grond kunnen worden aangebracht en mits deze zaken zodanig worden aangebracht dat de rechthebbende in haar eigendom c.q. 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.
14.2. 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.
14.3. Voorzover 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 transportakte ten behoeve van de belanghebbenden een erfdienstbaarheid gevestigd tot aanleggen, hebben, onderhouden en verwijde ren van deze zaken.
14.4. De koper is verplicht maatregelen te nemen ter voorkoming van scha de aan de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid 1, welke het college danwel de eigenaren van de zaken noodzakelijk achten.
14.5 De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, als bedoeld in lid 1, door toe doen van hem of van personen waarvan hij zich bedient of voor wie hij aansprakelijk is wordt veroorzaakt.
Schade door koper veroorzaakt.
15.1. De koper is aansprakelijk voor alle schade welke aan de in of op de aan de verkochte rond grenzende terreinen en/of straten aanwezige kabels en/of leidingen, opstallen, werken en openbaar groen wordt toegebracht door handelingen, welke met het bouwen verband houden.
15.2. Het college kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaam heden in of op de grond wordt begonnen, door koper op zijn kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken of wegen."
Enzovoorts
"Paragraaf V. Boetebepalingen.
18.1. Bij het niet-nakomen van de in artikel 10, de leden 3 en 5, opgelegde verplichting verbeurt respectievelijk verbeuren de koper van de grond of diens rechtsopvolger(s) ten bate van de gemeente een boete gelijk aan 50% van de koopsom van de grond.
18.2. Bij het niet naleven van de krachtens de artikelen 12, 13 en 14, de leden 3 en 4, gegeven voorschriften verbeurt respectievelijk verbeurt de koper van de grond of diens rechtsopvolger(s) een boete van f 250, - voor elke dag dat de verboden toestand voortduurt.
18.3. Het college zal de koper of zijn rechtsopvolger(s) per aangetekende brief opmerkzaam maken op het verzuim of de overtreding en hem een redelijke termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te vol doen of de verboden toestand op te heffen.
18.4. Als na verloop van de in het vorige lid bedoelde termijn nog niet aan de betreffende verplichting is voldaan of de verboden toestand niet is opgeheven, sommeert het college de koper of zijn rechtsopvolger(s) om binnen veertien dagen de verbeurde boete op een door hen aan te geven bank- of girorekening te storten.
18.5. Bij niet-nakoming van enige andere bepaling uit deze voorwaarden of de grondaanbieding verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin te stellen redelijke termijn voor nakoming, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal f 100.000,-, te relateren aan de ernst van het verzuim of de overtreding.
18.6. Naast het hierboven in dit artikel gestelde behoudt de gemeente zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige bepaling uit deze voorwaarden of de grondaanbieding in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

18.7. Elke overtreder is met zijn rechtsopvolger(s) hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boeten en de nakoming van de bepalingen.
Paragraaf VI. Kettingbeding.
19.1. Deze bepalingen blijven onverminderd van kracht bij herbouw of herstel op de verkochte grond na tenietgaan van de bestaande of goed gekeurde bebouwing.
19.2. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 6, 10 tot en met 15, 18 en voorzover daaraan niet is voldaan of deze bepalingen anderszins niet reeds zijn uitgewerkt - bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het bepaalde in de artikelen 6, 10 tot en met 15, 18 en 19, aan de akte van overdracht of verlening van het zakelijk recht te hechten, zulks op verbeurte van een boete conform het bepaalde in artikel 18, de leden 5, 6 en 7.
19.3. Op gelijke wijze als in lid 2 bepaald verbindt de koper jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 6, 10 tot en met 15, 18 en 19, als de verplichting om dit door te geven aan diens rechtsopvolger(s) of zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
19.4. De verplichtingen ex de artikelen 6, 10 tot en met 15, 18 en 19 blijven op het onroerend goed rusten en zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen; daartoe zal een afschrift of uittreksel van de notariële akte worden in geschreven in het daartoe bestemde register, zodra invoering van de daartoe strekkende wetgeving dit mogelijk maakt. Partijen geven elkaar over en weer onherroepelijk volmacht tot deze inschrijving, en alles wat verder gedaan moet worden om bovenbedoelde werking te doen ontstaan."
(einde citaat)
4. Voor verplichtingen/kettingbedingen die Verkoper verplicht is aan de opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen, alsmede voor bekende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen wordt voor wat betreft ***Verkochte V*** *(kadastraal nummer 7390) en* ***Verkochte VI*** *(kadastraal nummer 7391) verwezen naar een akte van levering op éénentwintig juli tweeduizend vijftien (21-07-2015) verleden voor mr. B.J. Binnerts, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van het kadaster, in register hypotheken 4, op de dag daarna in deel 66502 nummer 178, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:*
(begin citaat)
"De koopovereenkomst is voorts gesloten onder de volgende bepalingen, die voor zover te dezen van belang hieronder letterlijk uit de koopovereenkomst worden aangehaald:"
Enzovoorts.
*"****Artikel 8. Gebruik en onderhoud.***
1. Het is niet toegestaan de percelen anders te gebruiken, dan voor het aanleggen van een parkeerterrein ten behoeve van de medewerkers van koper. Koper zal nabij de entree van het parkeerterrein slagbomen plaatsen.
2. Koper dient het voornoemde gebruik op het perceel in stand te houden en de aanwezige parkeerplaatsen en groenvoorziening op haar kosten te onderhouden en

beheren.
3. Koper dient te dulden dat ten laste van het perceel ten behoeve van een de aanwezige brandkranen zoals nader aangeduid op de situatietekening (bijlage 1), wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van overpad om te voet en met gemotoriseerde voertuigen te komen en te gaan van het de brandkranen naar de openbare weg het Ravelijn en vice versa.
Bij de zakelijke rechten wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.
4. Koper dient te dulden dat ten behoeve van het onderhouden, vervangen en herstellen van de beschoeiing, de hiermee belaste personen een vrije toegang te verschaffen tot het perceel.
5. Koper heeft geen recht op schadevergoeding als gevolg van de hiervoor vermelde werkzaamheden. Voor zover in het perceel voornoemde voorzieningen aanwezig zijn, verklaart de koper de mogelijk daarmee verband houdende verplichtingen van de gemeente over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en de gemeente te vrijwaren voor iedere vordering te dier zake.
6. Indien als gevolg van de bebouwing van het perceel kabels en leidingen, huisaansluitingen, lichtmasten en overige voorzieningen moeten worden verlegd, komen deze kosten voor rekening en risico van koper.
7. Partijen stemmen er mee in dat - indien noodzakelijk - ten laste van het perceel en/of ten behoeve van de aan het perceel grenzende percelen, voorzieningen bestemd voor de uitoefening van de openbare nutsdiensten door de Gemeente en/of openbare nutsbedrijven belast met de elektriciteits- en gasvoorzieningen, worden aangebracht. Partijen verleent hierbij een onherroepelijke volmacht met betrekking tot de vestiging van zakelijke rechten ter zake bedoelde voorzieningen.
8. De koper is verplicht de grond, voor zover grenzend aan gemeentelijke percelen en parkeerterrein en geen erf afscheidingen worden verkregen door sloten of opgaande muren, te voorzien van niet mandelige, dat wil zeggen binnen de perceelgrenzen gesitueerde, erf afscheidingen.

Artikel 9. Bijzondere bepalingen

1. Ter voorkoming van grondwateroverlast is koper verplicht op zijn kosten drainage aan te leggen en deze aan te sluiten op de schoonwaterafvoer (SWA) van het te realiseren vastgoed.
2. De Gemeente kan door koper of diens rechtsopvolger(s) niet aansprakelijk worden gesteld indien de woningdrainage niet of onvoldoende blijkt te functioneren.
Evenmin kan de Gemeente koper of diens rechtsopvolger(s) vrijwaren voor schadeclaims die uit deze omstandigheid mogelijkerwijs voortvloeien. Ter zake zal een bepaling in de notariële akte worden opgenomen.
3. Indien en voor zover er tussen het perceel van koper en de openbare weg een inrit dient te worden aangelegd, zal die inrit door de Gemeente worden aangelegd.
De kosten van het aanleggen van de inrit zijn voor rekening van koper. De betaling van die kosten moet plaatsvinden binnen 14 dagen na dagtekening van de door de Gemeente aan koper ter zake te zenden factuur.
4. Het perceel mag zonder toestemming van de Gemeente niet als opslagterrein voor

derden worden gebruikt, behoudens voor wat betreft de materialen welke voor de bouw van het vastgoed nodig zijn, zulks op straffe van een directe door de Gemeente zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete van € 200,- voor elke dag dat niet aan deze verplichting is voldaan.
5. Koper is verplicht de Gemeente, dan wel de door de Gemeente aan te wijzen instellingen / personen te allen tijde tijdens de bouw van het vastgoed toegang tot het perceel te verschaffen teneinde te kunnen vaststellen of koper al dan niet aan de uit dit artikel voortvloeiende verplichten heeft voldaan, zulks op straffe van een directe door de Gemeente zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete van € 200,- voor elke dag dat koper niet aan deze verplichting voldoet.
Artikel 10. Schade veroorzaakt door koper
1. Koper is aansprakelijk voor alle schade welke aan de in of op de aan het verkochte perceel grenzende terreinen en/of straten aanwezige kabels en/of leidingen, opstallen, werken en/of openbaar groen wordt toegebracht door handelingen van koper dan wel door koper ingeschakelde derden, welke met het bebouwen van het perceel verband houden.
2. De Gemeente kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaamheden in of op het perceel wordt begonnen, door of vanwege koper op zijn/haar kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken of wegen.
Enzovoorts.
*"**KWALITATIEVE VERPLICHTING***
Ter uitvoering van hetgeen in de koopovereenkomst is bepaald, wordt bij deze van koper bedongen dat de verplichtingen uit de artikelen 8 tot en met 10 van de koopovereenkomst, zoals hiervoor aangehaald, op het verkochte blijven rusten en overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel verkrijgt of verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed verkrijgen, zoals geregeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, een en ander voor zover dat krachtens het in dat wetsartikel bepaalde mogelijk is.
De Gemeente kiest ter zake deze kwalitatieve verplichting woonplaats op het stadhuis van Lelystad, thans Stadhuisplein 2 te Lelystad."
(einde citaat)""

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. Indien en voor zover voormeld recht door vermenging tenietgaat verzoeken Partijen de Notaris dit bij Akte van Levering op te nemen.

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 anders dan door de sloop door Koper van het Verkochte B, 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 acht weken, 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 acht weken vervalt het recht van Koper om de Koopovereenkomst te ontbinden. Alvorens te ontbinden treden Partijen in overleg teneinde te bezien of zij afspraken kunnen maken over de meerkosten die door het tenietgaan, de beschadiging en/of achteruitgang zijn ontstaan en die niet worden gedekt door de rechten als bedoeld in Artikel 15.2 onder b. Koper zal niet tot ontbinding overgaan indien het tenietgaan, de beschadiging en/of achteruitgang voor Koper niet leidt tot meerkosten.

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.

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht. De begrenzingen en juiste grootte van het Verkochte zal, indien mogelijk voor de Overdrachtsdatum, worden vastgesteld door middel van meting door of vanwege de Openbare Registers, zulks op basis van de aan deze akte gehechte Situatietekening. 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. In het bijzonder heeft Verkoper aan Koper de in **Bijlage 6** genoemde informatie verschaft. Deze informatie geeft naar de mening van Koper onvoldoende inzicht in de staat van het Verkochte. Daarom is in Artikel 27 een mogelijkheid tot nader onderzoek opgenomen en in Artikel 20.4 een mogelijkheid tot ontbinding na het overleg als bedoeld in Artikel 20.5. 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, en nadat verzuim is ingetreden, aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente.

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, 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 boete verschuldigd is van € 5.000,-- per dag met een maximum van € 500.000,-- nadat de tekortschietende partij in verzuim is waarbij de termijn voor ingebrekestelling op twee weken wordt gesteld; of

b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van opeisbare boete verschuldigd is van € 5.000,-- per dag met een maximum van € 500.000,-- nadat de tekortschietende partij in verzuim is waarbij de termijn voor ingebrekestelling op twee weken wordt gesteld.

18.3 Naast de betaalde of verschuldigde boete heeft de rechthebbende aanspraak op nakoming en/of schadevergoeding.

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 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.OPSCHORENDE VOORWAARDE / ONTBINDINGSRECHTEN / TOTSTANDKOMINGSVOORWAARDEN / ONDERHANDELINGEN.

Opschortende voorwaarde

20.1 De Koopovereenkomst komt, in acht genomen het bepaalde in de tweede volzin, tot stand onder de opschortende voorwaarde dat het College Sanering Zorginstellingen en het Waarborgfonds voor de zorgsector uiterlijk 1 juli 2026 schriftelijk goedkeuring voor onderhavige koop hebben gegeven. Indien op voormelde datum geen goedkeuring is verkregen én Koper een beroep doet op de opschortende voorwaarde, treedt deze Koopovereenkomst niet in werking. Alvorens een beroep te doen op de opschortende voorwaarde treden Partijen in overleg over een verlenging van de termijn. Een verlening van de termijn wordt schriftelijk overeengekomen.

Recht tot ontbinding

20.2 Verkoper heeft het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden indien niet uiterlijke 1 april 2027 financiering is verkregen voor de bouw van het Nieuwe Ziekenhuis.

20.3 Koper en Verkoper hebben het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden indien Koper niet uiterlijk 1 juli 2027 beschikt over de voor de bouw van het Nieuwe Ziekenhuis benodigde Onherroepelijke Vergunning(en).

20.4 Koper heeft het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden indien uit de onderzoeken als bedoeld in Artikel 27 blijkt dat de kosten voor het verwijderen van Verontreiniging meer bedragen dan € 250.000 exclusief BTW en Partijen na onderling overleg geen overeenstemming hebben bereikt over de aanpassing van de Koopprijs of het op een andere wijze komen tot een vergelijk. Voormeld bedrag van € 250.000,-- wordt geïndexeerd op de wijze zoals omschreven in Artikel 3.2.

20.5 Alvorens te ontbinden op grond van het bepaalde in de leden 2, 3 en/of 4 van dit Artikel treden partijen in overleg over een eventuele verlenging van de termijnen. De termijnen kunnen door Partijen worden verlengd. Verlenging wordt schriftelijk overeengekomen.

20.6 Koper kan deze Koopovereenkomst ontbinden indien uit het eigen onderzoek en/of een eventueel daarop afgegeven advies van het Bureau Bibob blijkt dat één van de onderstaande situaties zich voordoet:

a) er is sprake van ten minste 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 is sprake van 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 is sprake van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Verkoper in relatie staat tot strafbare feiten die naar het oordeel van de gemeente een integriteitsrisico vormen (ongeacht de mate van gevaar);
d) er is sprake van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
e) Verkoper heeft nagelaten de op grond van artikel 7a, tweede lid, en artikel 7a, derde lid, van de Wet Bibob gevraagde gegevens en bescheiden te verschaffen en/of heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op basis van dat artikel binnen de door de gemeente gestelde termijn volledig en naar waarheid te beantwoorden;
f) Verkoper heeft nagelaten de op grond van artikel 4 van de Wet Bibob gevraagde gegevens en bescheiden te verschaffen en/of heeft nagelaten de vragen die hem door het Bureau zijn gesteld op basis van dat artikel binnen de door het Bureau gestelde termijn volledig en naar waarheid te beantwoorden.
g) indien er sprake is van het niet verschaffen van de gevraagde gegevens en bescheiden, dan wel het nalaten van de gestelde vragen te beantwoorden zoals onder e. en f. is gesteld, kan dit een ernstig gevaar opleveren zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Wet Bibob.

20.7 De mogelijkheden tot ontbinding wordt in de Akte van levering uitgesloten.

Totstandkomingsvoorwaarden

20.8 Deze Koopovereenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:

a. het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente overeenkomstig art. 160, lid 1, onder d van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Koopovereenkomst heeft genomen,
b. de Gemeenteraad in een daartoe geagendeerde raadsvergadering voldoende budget beschikbaar heeft gesteld voor de koop tegen de Koopprijs en in een

daartoe geagendeerde raadsvergadering wensen en bedenkingen heeft kunnen uiten over het voornemen tot het aangaan van deze Koopovereenkomst.

c. de Raad van Bestuur van St Jansdal een besluit tot het aangaan van deze Koopovereenkomst heeft genomen,
d. de Raad van Toezicht van St Jansdal heeft ingestemd met het aangaan van deze Koopovereenkomst
e. deze Koopovereenkomst namens alle Partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

Tot het moment dat is voldaan aan alle in artikel 20.8 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen rechten ontlenen aan het bepaalde in deze Koopovereenkomst en/of aan de daaraan voorafgaande onderhandelingen. 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 deze Koopovereenkomst.

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, nadat minnelijk overleg niet tot beslechting daarvan heeft geleid, 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. PARTIJ-NOTARIS
Door de Notaris wordt in de Akte van Levering aangegeven of deze al dan niet als partij-notaris optreedt.

ARTIKEL 25. DIVERSEN.
25.1 Het is voor Partijen bij deze Koopovereenkomst niet mogelijk rechten en/of plichten uit hoofde van deze Koopovereenkomst 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 Koopovereenkomst 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.

25.2 De Algemene termijnenwet is op de Koopovereenkomst van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 26 INTENTIEOVEREENKOMST

Met de totstandkoming van deze Koopovereenkomst eindigt de Intentieovereenkomst en kan aan het daarin bepaalde door Partijen geen rechten meer ontleend worden.

ARTIKEL 27 ONDERZOEK VERONTREINIGING DOOR KOPER

27.1 Koper zal voor de Overdachtsdatum nader onderzoek doen naar eventuele Verontreiniging in het Verkochte (bodem gehele Verkochte en opstal op Verkochte A). Indien sprake is van Verontreiniging zal Koper de aan het verwijderen van de Verontreiniging (waaronder kosten van afvoeren, verwerken en/of opslaan) verbonden kosten door een ter zake onafhankelijke deskundige voor de Overdrachtsdatum laten begroten. Koper zich zal inspannen om dit onderzoek en de begroting van kosten uiterlijk 1 juli 2026 af te ronden.

27.2 Indien de kosten als bedoeld in lid 1 een bedrag van € 250.000,-- exclusief BTW overschrijden, treden Partijen in overleg over aanpassing van de Koopprijs of het op een andere wijze komen tot een vergelijk. Indien Partijen daarover voor de Overdrachtsdatum geen overeenstemming bereiken geldt het bepaalde in Artikel 20.5. Op het bedrag voornoemd is het bepaalde in Artikel 3.2 over indexering van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 28 BOUWPLICHT

28.1 Op Verkoper rust ten aanzien van de bouw van het Bouwplan een bouwplicht. Verkoper is in dat kader verplicht uiterlijk 31 december 2026 de voor de bouw benodigde Vergunning(en) aan te vragen bij het daartoe bevoegde gezag. De aanvraag zal worden gebaseerd op het Bouwplan zoals dat in ontwerp is opgenomen in **Bijlage 1**.

28.2 Verkoper dient de bouw van het Bouwplan uiterlijk 6 maanden na het verkrijgen van de Onherroepelijke Vergunningen te starten en in een aaneensluitende bouwstroom te voltooien. De bouw dient uiterlijk 2 jaar na de start van de bouw afgerond te zijn en het Bouwplan dient uiterlijk 1 april 2030 in gebruik genomen te zijn zodanig dat Koper vrijelijk kan beschikken over het Verkochte A en tot sloop van de daarop aanwezige opstallen kan overgaan.

28.3 Indien Partijen voorzien dat de termijnen als bedoeld in lid 1 en/of lid 2 van dit Artikel niet haalbaar zijn, treden zij in overleg om te bezien of verlenging van de termijn mogelijk is. Verlenging van de termijn wordt schriftelijk overeengekomen.

28.4 Verkoper en diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel, waaronder mede begrepen zij die van hen een recht van gebruik hebben gekregen, dienen zich, op straffe van een aan de Koper verschuldigde en direct opeisbare boete van € 2.000.000,-- te onthouden van het gebruik van de percelen sectie o nummers 7373 gedeeltelijk, 7375 gedeeltelijk en 7376 gedeeltelijk (het gedeelte zoals nader aangeduid op de Situatietekening waarop het Bouwplan is voorzien met aanduiding SJD) voor iets anders dan de bouw van het Bouwplan. Het voorgaande vormt een kwalitatieve verplichting en, voor zover het beding niet als een kwalitatieve verplichting kan gelden een kettingbeding, welke door de Notaris zullen worden uitgewerkt in de Akte van Levering en daarna zullen worden gevestigd op de percelen voornoemd. De verschuldigdheid van de boete laat het recht op nakoming

en/of schadevergoeding van Koper onverlet.

ARTIKEL 29 PARKEREN EN TOEGANKELIJKHEID

In het kader van de voorbereiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning werken Partijen in overleg over de invulling van het parkeren van personeel en het parkeren van bezoekers en de ontsluiting(en) van het Bouwplan uit. Uitgangspunt voor Partijen is dat personeel op eigen terrein parkeert en dat bezoekers in het openbaar gebied parkeren. Uitgangspunt is voorts dat Verkoper een aanspraak heeft op een rechtsaf-aansluiting van de Zuigerplasdreef voor nood- en hulpdiensten (spoedpoli, HAP, logistiek) naar haar eigen terrein zoals beschreven in **Bijlage 7**. Indien nodig werken Partijen mee aan het vestigen van erfdienstbaarheden om de toegankelijkheid van het Bouwplan, de ontsluiting daarvan en bijbehorend (bezoekers)parkeren mogelijk te maken.

ARTIKEL 30 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

30.1 Koper heeft het voornemen om de op het Verkochte A aanwezige opstal(len) geheel of gedeeltelijk te (doen) slopen en het voornemen om op het Verkochte op termijn het Stedenbouwkundig plan te (doen) realiseren. Bij de realisatie daarvan zal Koper ruimte laten voor Verkoper om uit te breiden en zal in dat kader de gronden zoals weergeven op de Situatietekening niet (doen) bebouwen met het oog op toekomstige ontsluiting of uitbreiding van Bouwplan.

30.2 Koper spant zich in een warmtevoorziening te realiseren in het plangebied waarin het Stedenbouwkundig plan wordt gerealiseerd en als de Koper een warmtevoorziening heeft gerealiseerd spant Koper zich in het Ziekenhuis daarop te kunnen laten aansluiten.

30.3 Koper zal Verkoper in het kader van Procesafspraken gedurende 10 jaar na het sluiten van deze Koopovereenkomst binnen het kader van de Projectgroep betrekken bij de uitwerking/aanpassingen van het Stedenbouwkundig plan.

30.4 Voornoemde verplichtingen zal gelden voor Koper en diens rechtsopvolgers die onder bijzondere titel verkrijgen waaronder begrepen diegenen die een gebruiksrecht verkrijgen van koper en diens rechtsopvolgers en zal door de Notaris worden uitgewerkt in een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding.

ARTIKEL 31 ZORGPROFIEL

31.1 Verkoper is voornemens het Bouwplan in aanvang aan te wenden voor het Zorgprofiel.

31.2 Verkoper zal Koper in het kader van Procesafspraken gedurende 10 jaar na het sluiten van deze Koopovereenkomst binnen het kader van de Projectgroep betrekken bij de aanpassingen in het Zorgprofiel.

31.3 Voornoemde verplichtingen zal gelden voor Verkoper en diens rechtsopvolgers die onder bijzondere titel verkrijgen waaronder begrepen diegenen die een gebruiksrecht verkrijgen van Koper en diens rechtsopvolgers en zal door de Notaris worden uitgewerkt in een kwalitatieve verplichting en, voor het geval het beding niet kwalificeert als een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding in de Akte van Levering.

ARTIKEL 32 PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

32.1 Koper spant zich er, voor zover dat in haar macht ligt, voor in om de voor de bouw benodigde Vergunning(en) te verlenen. Verkoper is zich ervan bewust dat Koper bij de uitvoering van de Koopovereenkomst gebonden is aan haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, voortvloeiende uit wet- en regelgeving en de algemene beginselen van

behoorlijk bestuur.

32.2 Gelet op de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Koper kan het bepaalde in de Koopovereenkomst er niet toe leiden dat Koper 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.

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

32.4 In het bijzonder zal Koper niet aansprakelijk zijn voor schade die Verkoper 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 Koper aansprakelijk zijn voor vertragingen of het uitblijven van benodigde besluiten indien dit een gevolg is van een handelen of nalaten van Koper of één van haar organen op grond van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Koper is jegens Koper nimmer aansprakelijk voor het positief contract belang als het gaat om de uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheden.

ARTIKEL 33 GEBONDENHEID VERKOPER AAN ZORGWETGEVING

33.1 Partijen zijn zich ervan bewust dat Verkoper gebonden is aan specifieke Verzorgwetgeving zoals onder meer (de toestemming van het College Sanering Zorginstellingen zoals bedoeld in) de Wet toelating zorginstellingen en daarnaast het Waarborgfonds voor de zorgsector (ten behoeve van een geborgde lening).

33.2 Verkoper is niet aansprakelijk voor enig tekortschieten in de nakoming van deze Overeenkomst wanneer dat tekortschieten het gevolg is van een handelen of nalaten van Verkoper in verband met de in lid 1 van dit artikel bedoelde wetgeving.

ARTIKEL 34 INTELLECTUEEL EIGENDOM STEDENBOUWKUNDIG PLAN

34.1 Verkoper is houder van alle rechten van intellectueel eigendom ten aanzien van het Stedenbouwkundig Plan. Verkoper draagt – voor zover nog nodig - hierbij over aan Koper, welke overdracht Koper hierbij aanvaardt, alle rechten ten aanzien van het Stedenbouwkundig Plan waaronder alle rechten van intellectuele eigendom ten aanzien van dat Stedenbouwkundig Plan, onder andere met het oogmerk dat Koper het Stedenbouwkundig Plan kan gebruiken bij de uitwerking van de door Koper beoogde ontwikkeling op het Verkochte.

34.2 Verkoper doet, voor zover toegestaan door de wet, afstand van de uitoefening van persoonlijkheidsrechten zoals bedoeld in artikel 25 Auteurswet. Voor zover die persoonlijkheidsrechten door derden kunnen worden uitgeoefend zal Verkoper bewerkstelligen dat die derden afstand van de uitoefening van persoonlijkheidsrechten zoals bedoeld in artikel 25 Auteurswet.

ARTIKEL 35. FLORA- EN FAUNAONDERZOEK

Partijen zullen zo snel als mogelijk na de ondertekening van deze Koopovereenkomst met elkaar in gesprek gaan om de onderzoeken en risico beheersende maatregelen uit te zetten voor wat betreft de flora en fauna. Verkoper informeert koper over de onderzoeken ten aanzien

van het Bouwplan en zal wanneer mogelijk in overleg met Koper meewerken aan uitbreiding van de opdrachten naar de bestaande opstal op het Verkochte. De kosten van onderzoek voornoemd worden door Partijen 50/50 gedeeld. Verkoper stelt Koper in gelegenheid om voor de levering mitigerende maatregelen te nemen in de bestaande bouw op het Verkochte. De kosten daarvan komen voor rekening van Koper.

ARTIKEL 36 TERMIJNEN
Indien in deze Koopovereenkomst is overeengekomen dat Partijen in overleg treden over een termijnverlenging of er is bepaald dat Partijen de termijn in overleg kunnen verlengen, is nimmer sprake van enige verplichting tot daadwerkelijke verlenging van de termijn.

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	**:**	**Bouwplan**
Bijlage 2	**:**	**Intentieovereenkomst**
Bijlage 3	**:**	**Situatietekening**
Bijlage 4	**:**	**Stedenbouwkundig plan**
Bijlage 5	**:**	**Zorgprofiel**
Bijlage 6	**:**	**Lijst met verstrekte informatie**
Bijlage 7	**:**	**Aansluiting Zuigerplasdreef**

BIJLAGE 1

Voorlopig Ontwerp Bouwplan

ZIEKENHUIS St JANSDAL



Bouwplan nieuwbouw ziekenhuis

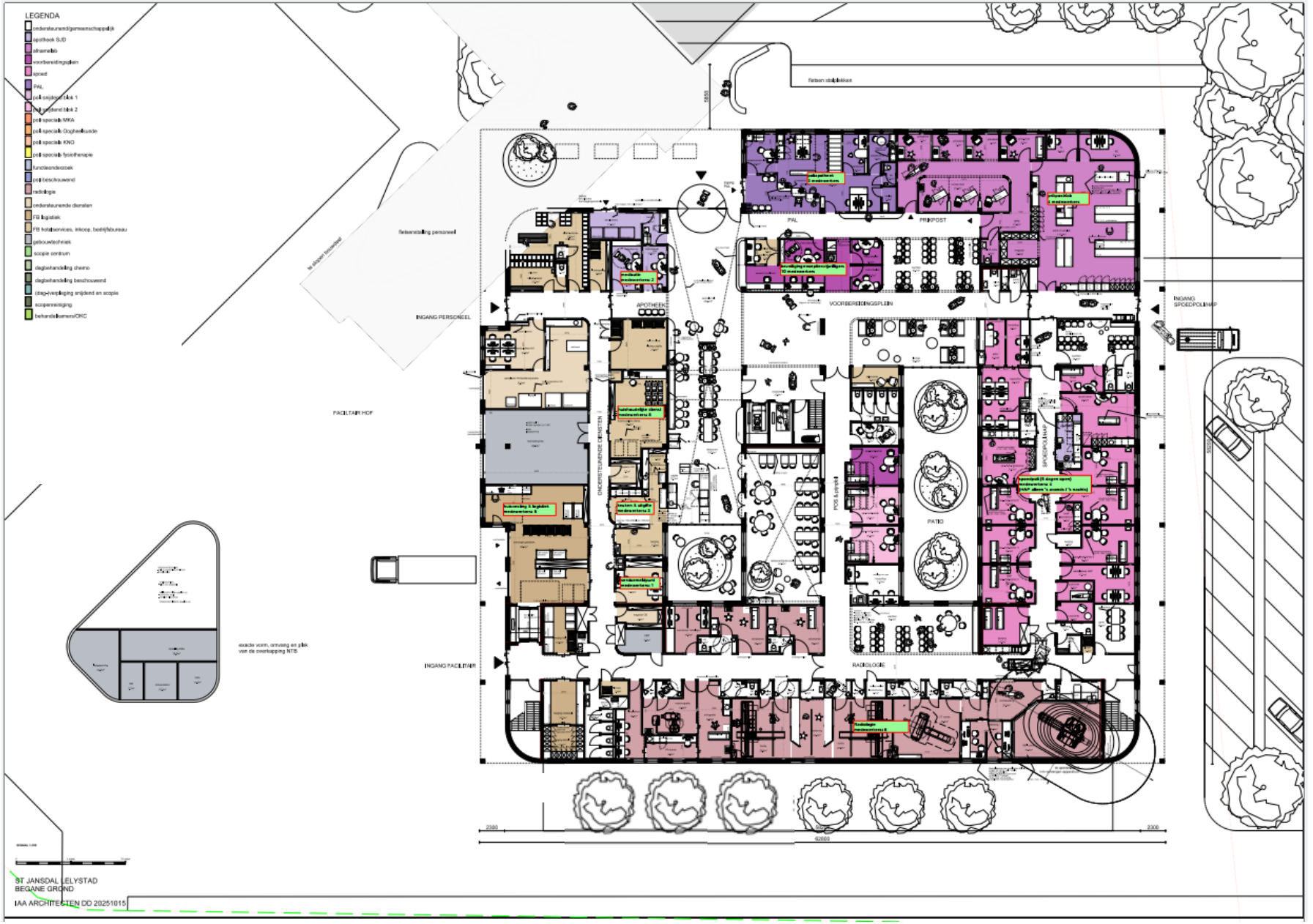
Voorlopig ontwerp

Ter globale toetsing omgevingsplan

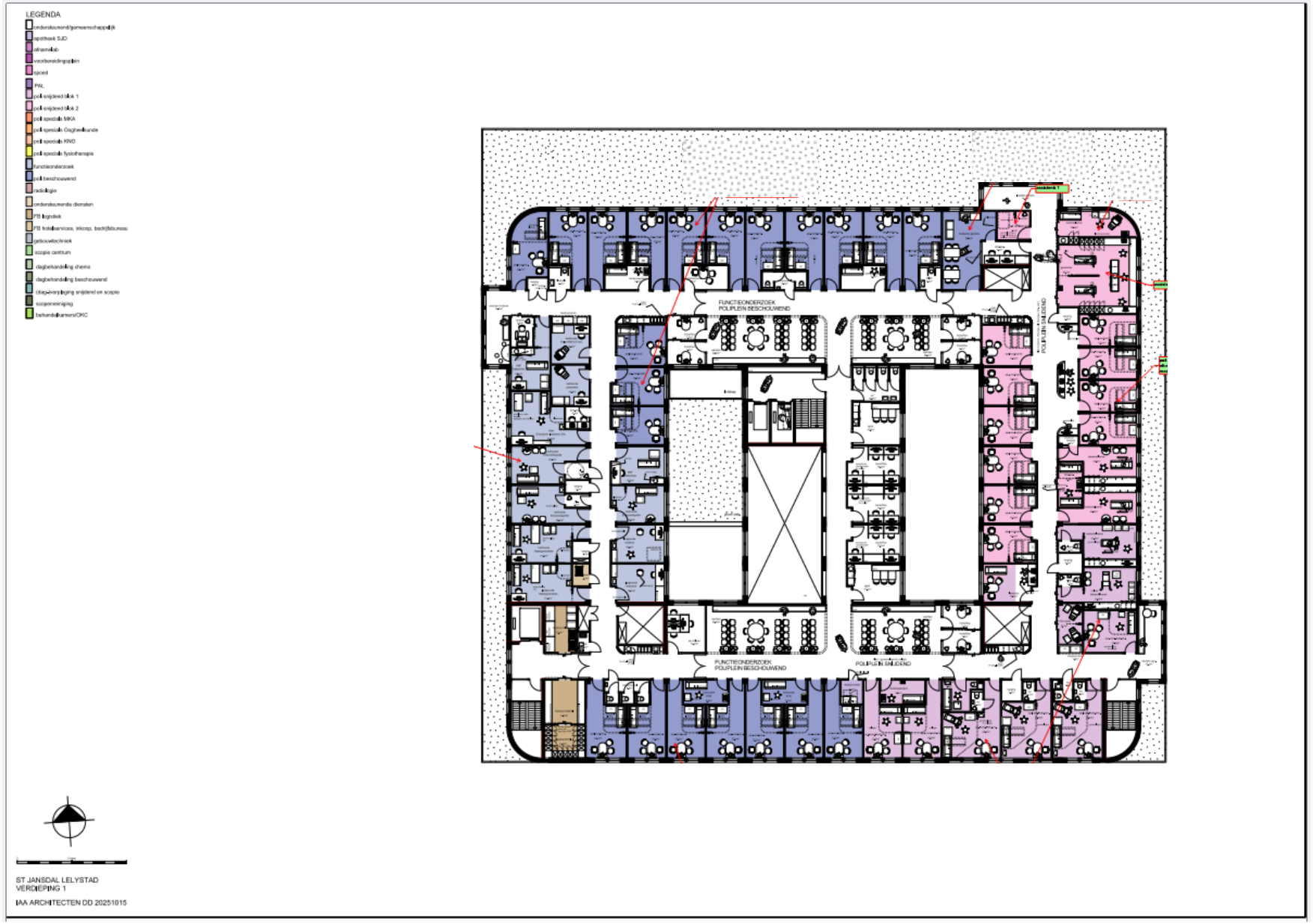
Impressies ontwerp



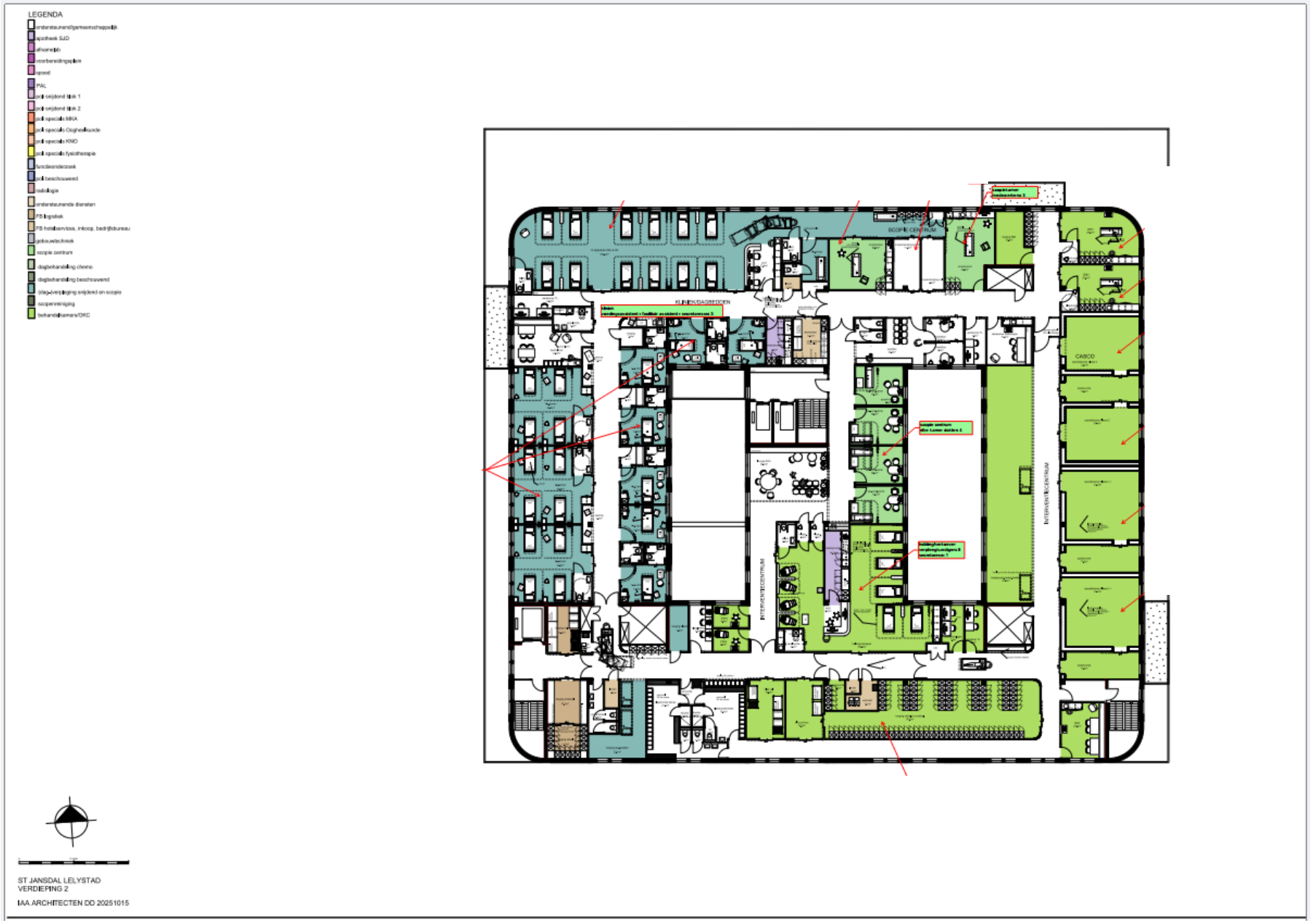
Begane grond



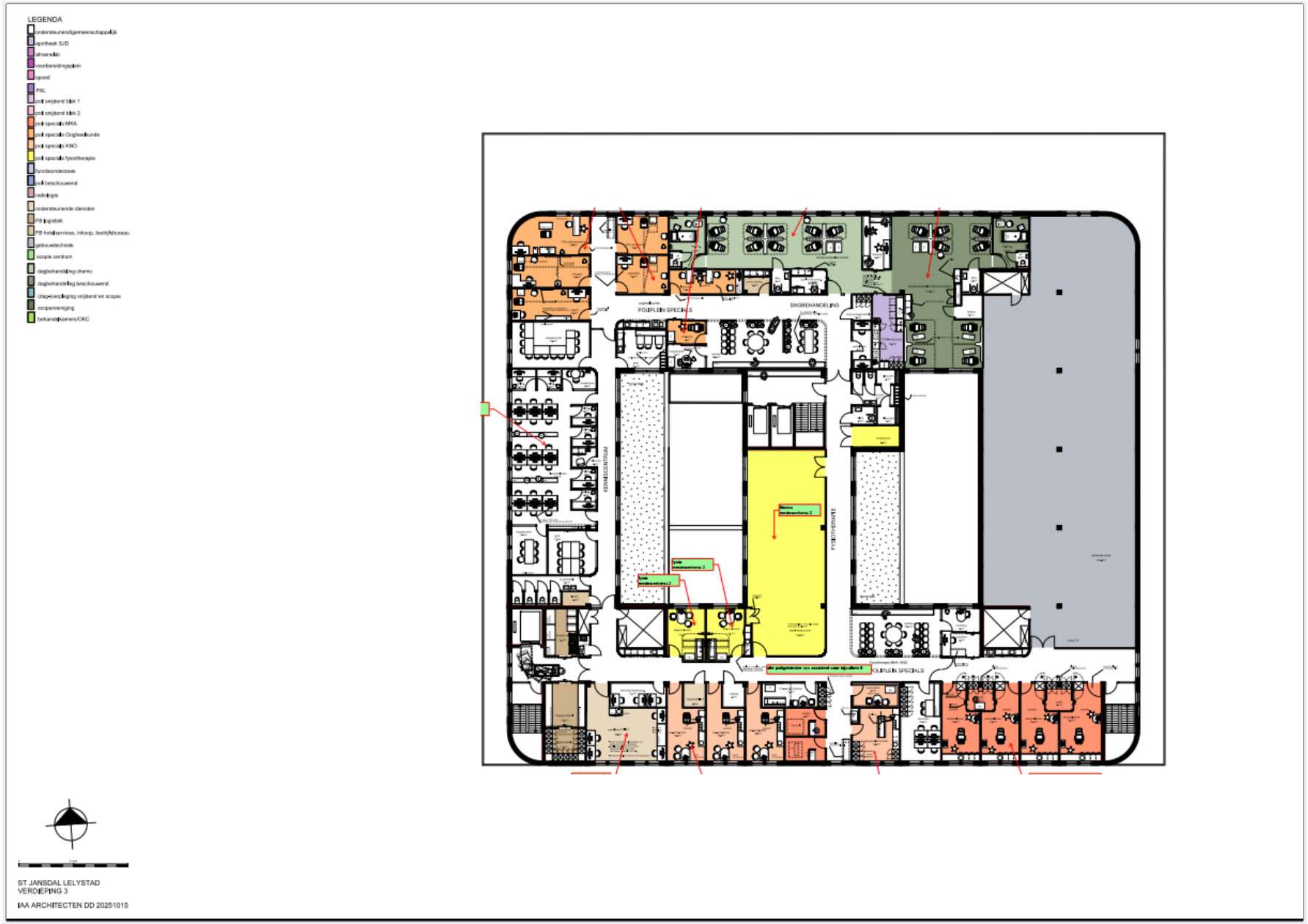
1e verdieping



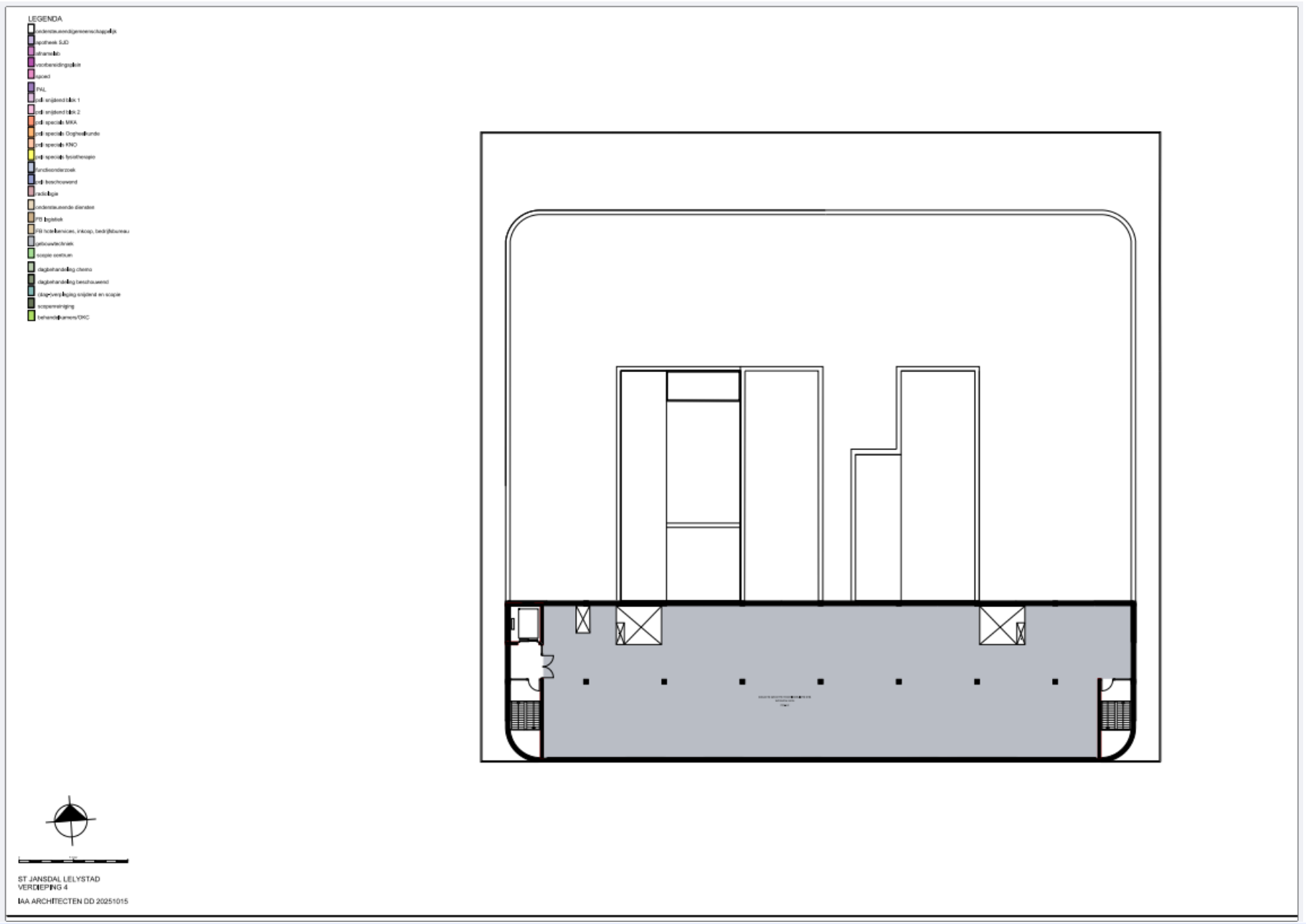
2e verdieping



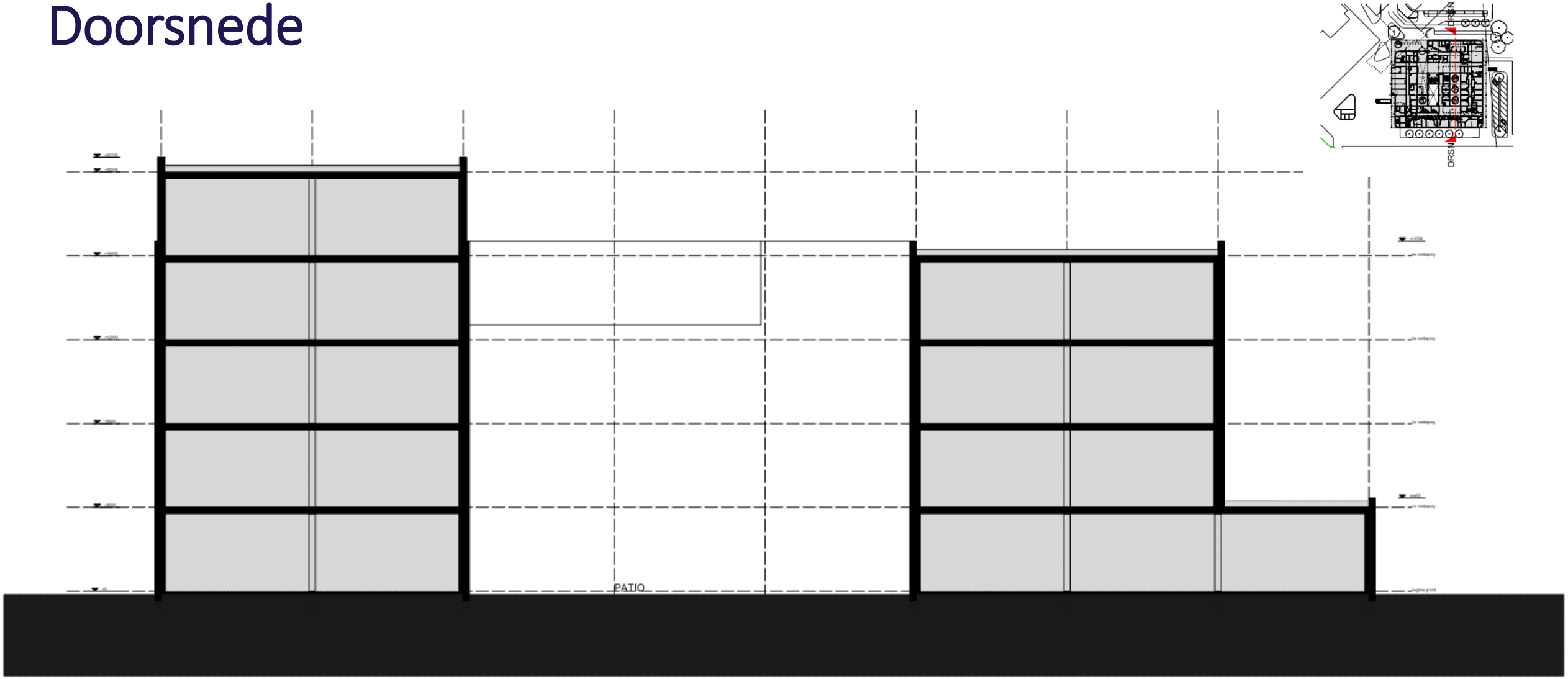
3e verdieping



4e verdieping

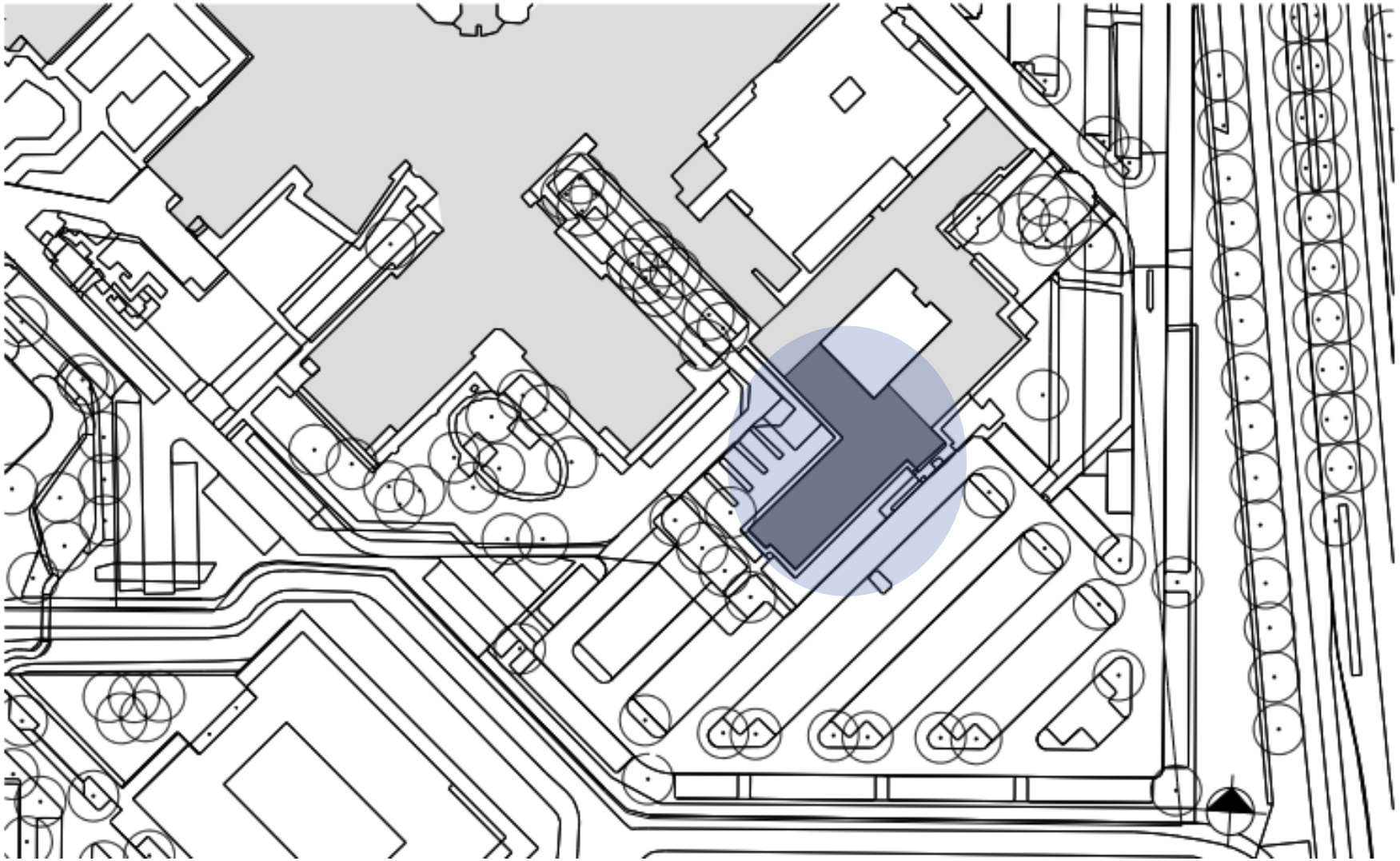


Doorsnede

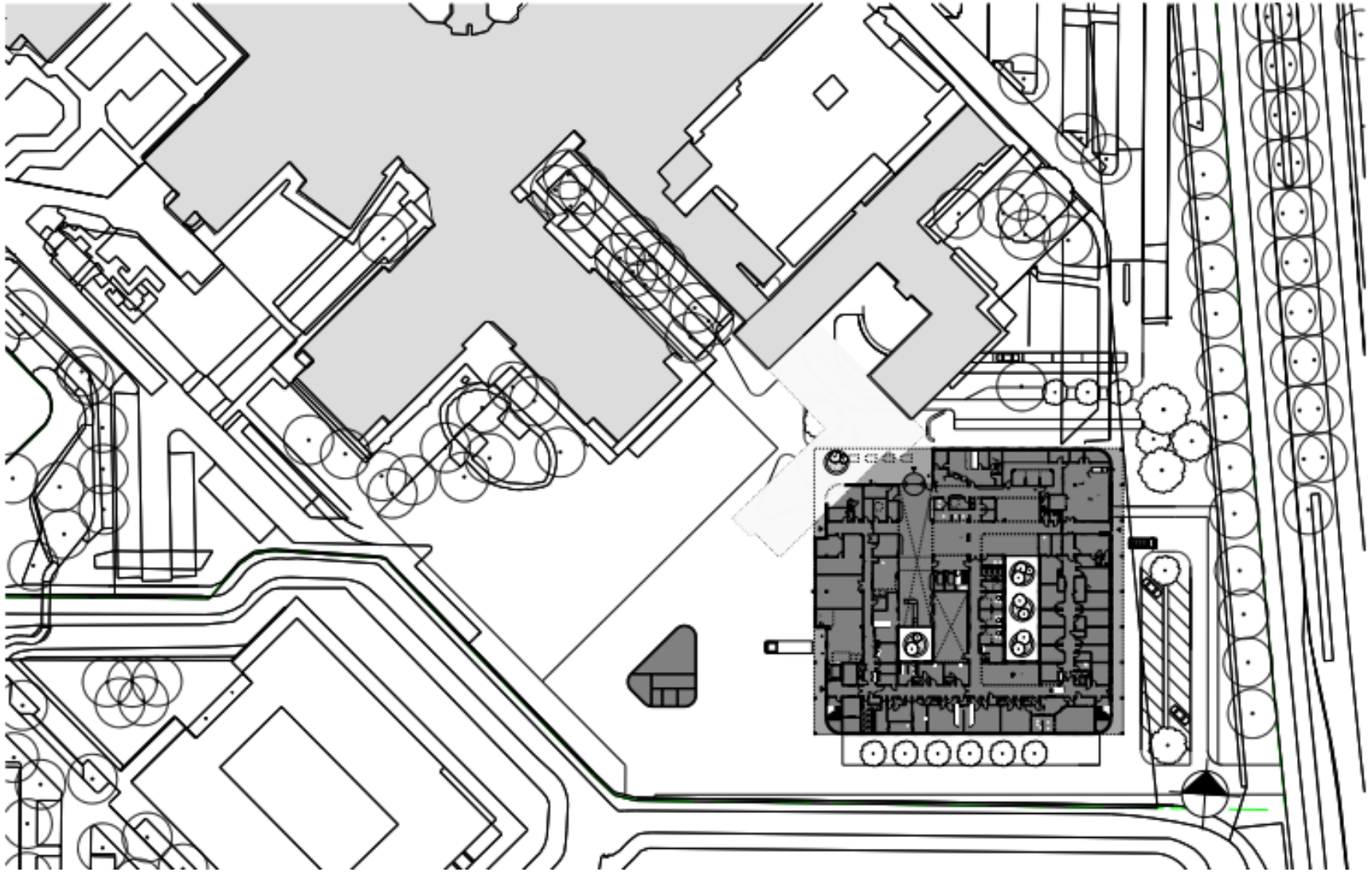


DOORSNEDE

Sloop-deel



Situatie



ZIEKENHUIS
St JANSDAL

BIJLAGE 2

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.

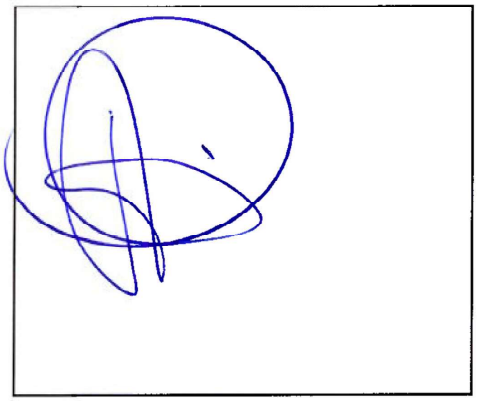
Bijlage 5. Aansluiting Zuigerplasdreef.

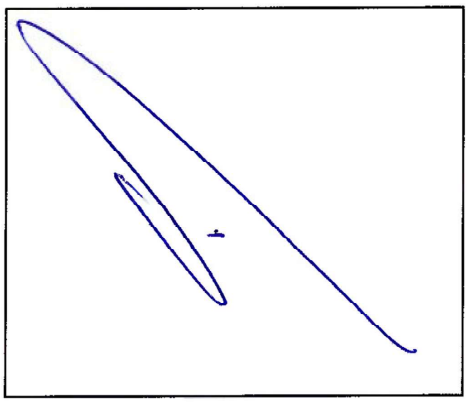
Bijlage 6. Uitbreidingsruimte ziekenhuis.

– 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

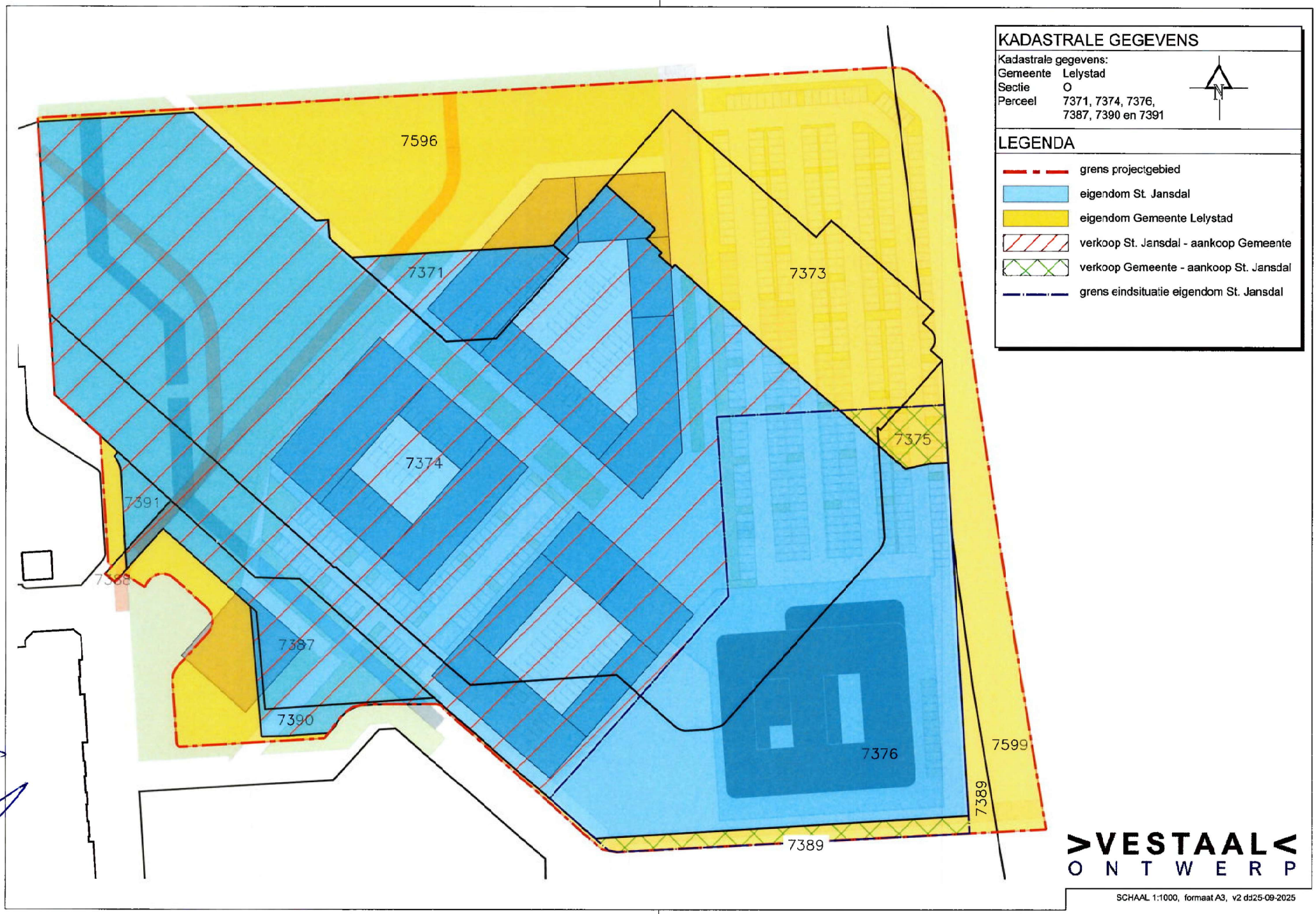
Op: 8 oktober 2025

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

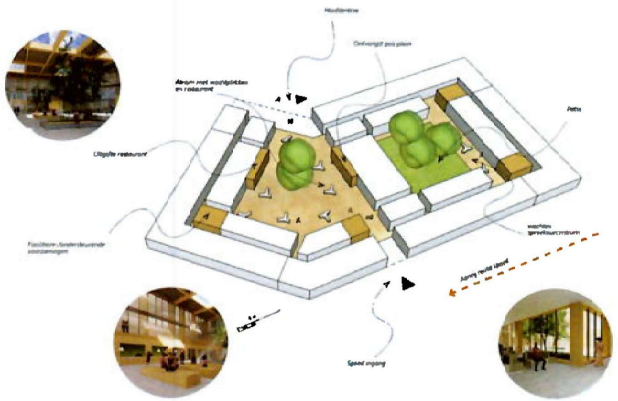


Wens om nieuwbouw te realiseren
Daarbij startend vanuit de eisen, randvoorwaarden en kansen op gebied van zorg

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



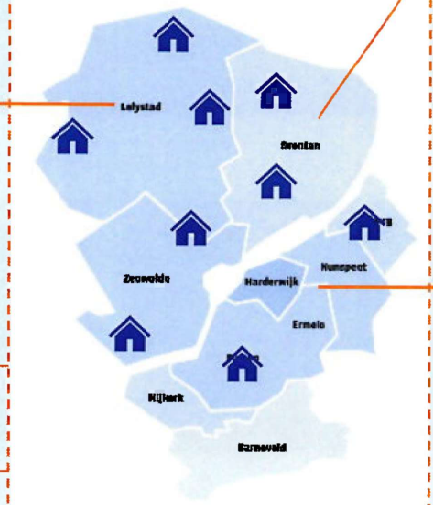
- *Thuis voorbereiden*
- *Thuis naar de dokter*
- *Thuismonitoring*

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



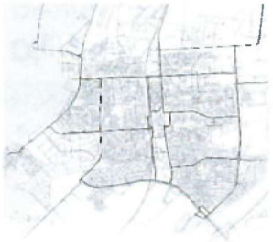
- *Poliklinische zorg & diagnostiek dichtbij*
- *Spoed zorg voor de gehele regio (SEH, IC, CCU, acute verloskunde)*
- *Complexe operatieve zorg*
- *In beperkte mate laag complexe planbare zorg*

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

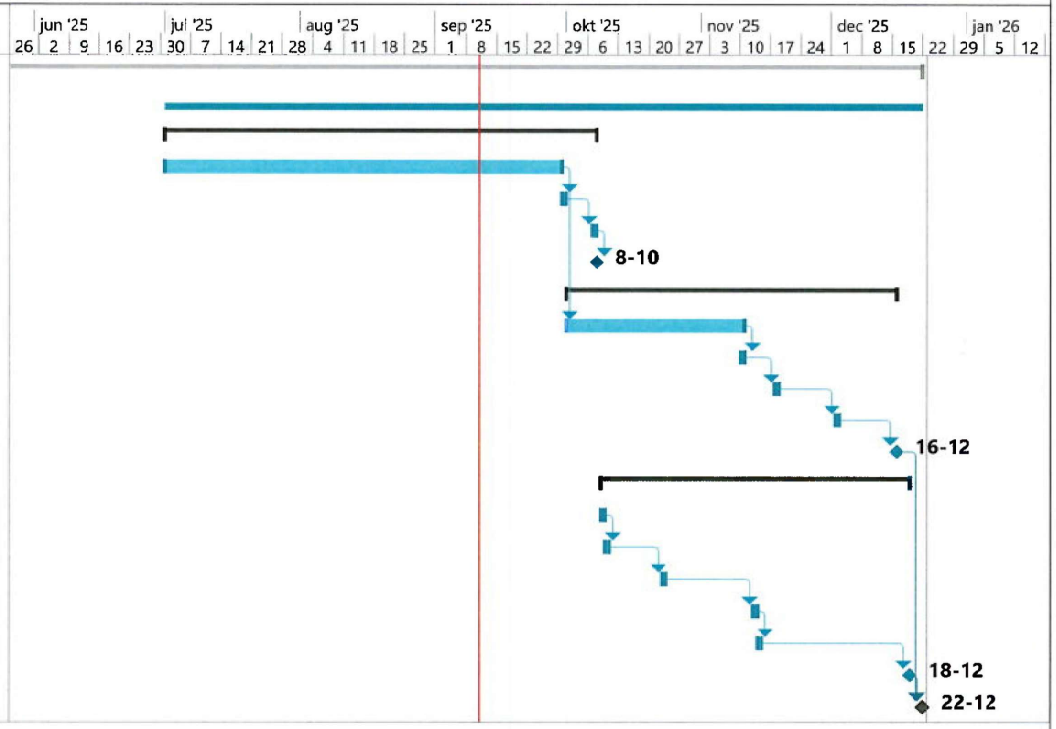
* Onder voorbehoud verdieping vraagstuk facilitering op ZBK centraal voldoence voor MKA

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)

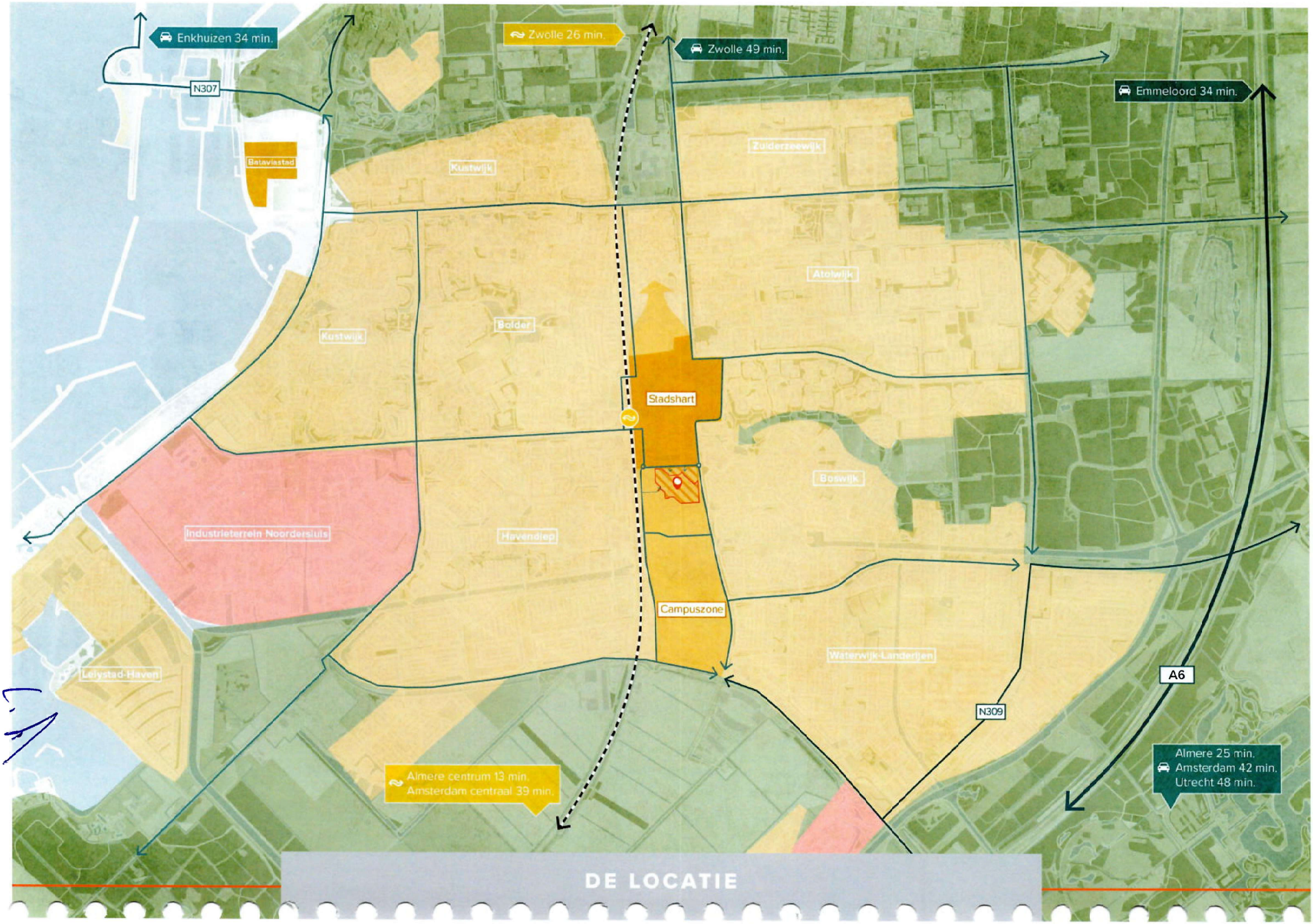


IMOSS

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

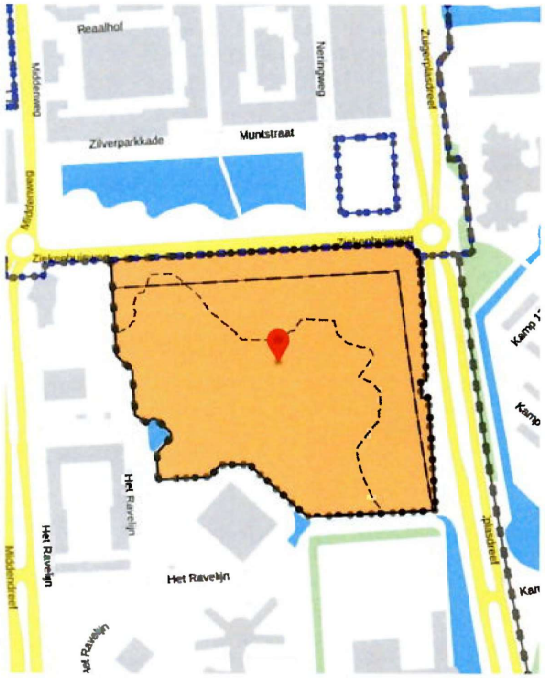
- Prioritair gebied (Stationsgebied-Stadshart)
- Stedelijk woon-werkmilieu met kantoren en dienstverlening
- Voorzieningencentrum met stedelijke aantrekkingskracht: detailhandel en dienstverlening
- Cultureel hart van de stad
- Klimaatadaptief mogelijkerwijs door groene daken, gevels en klimaatrobuuste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

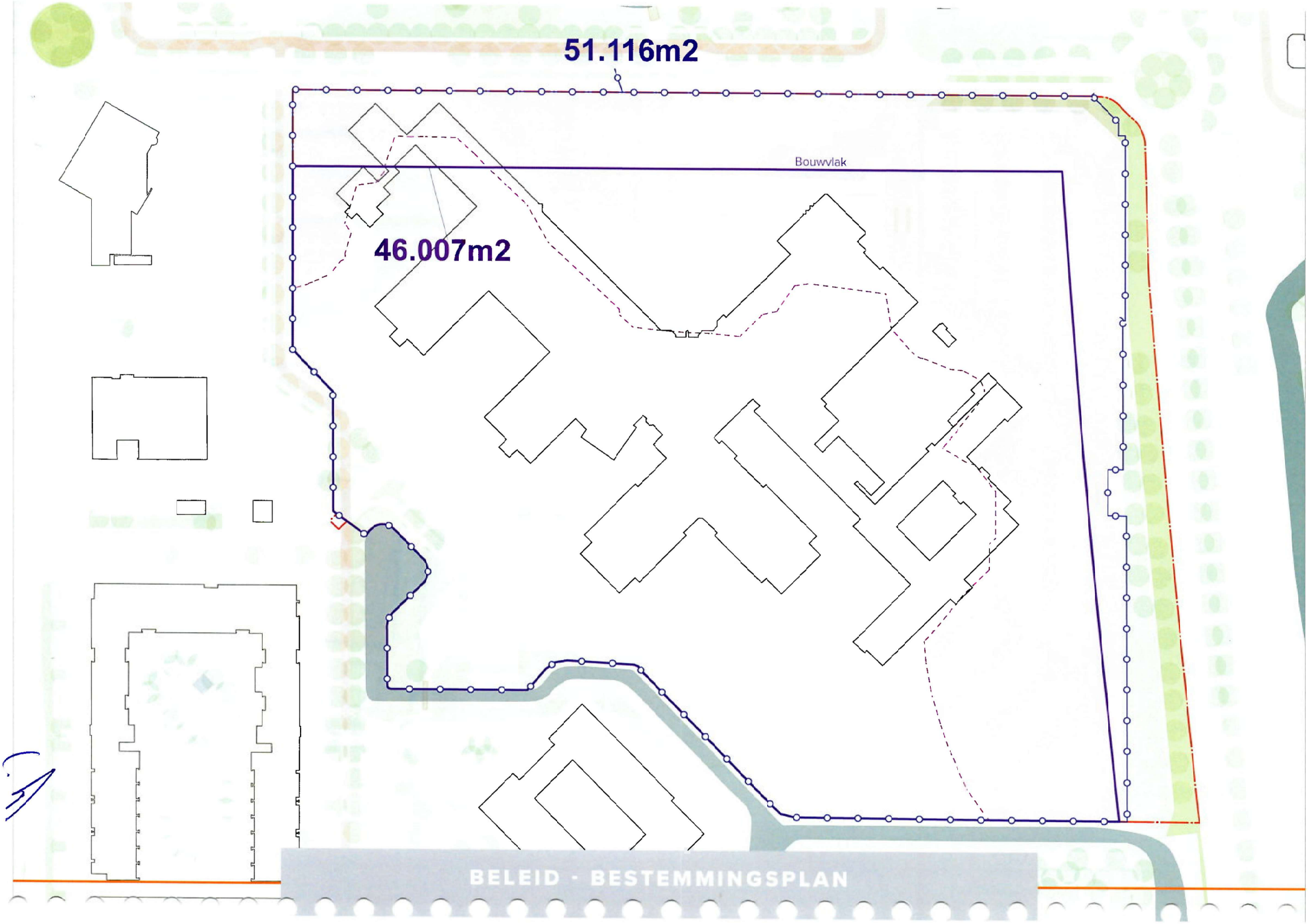
- 45% bebouwingspercentage

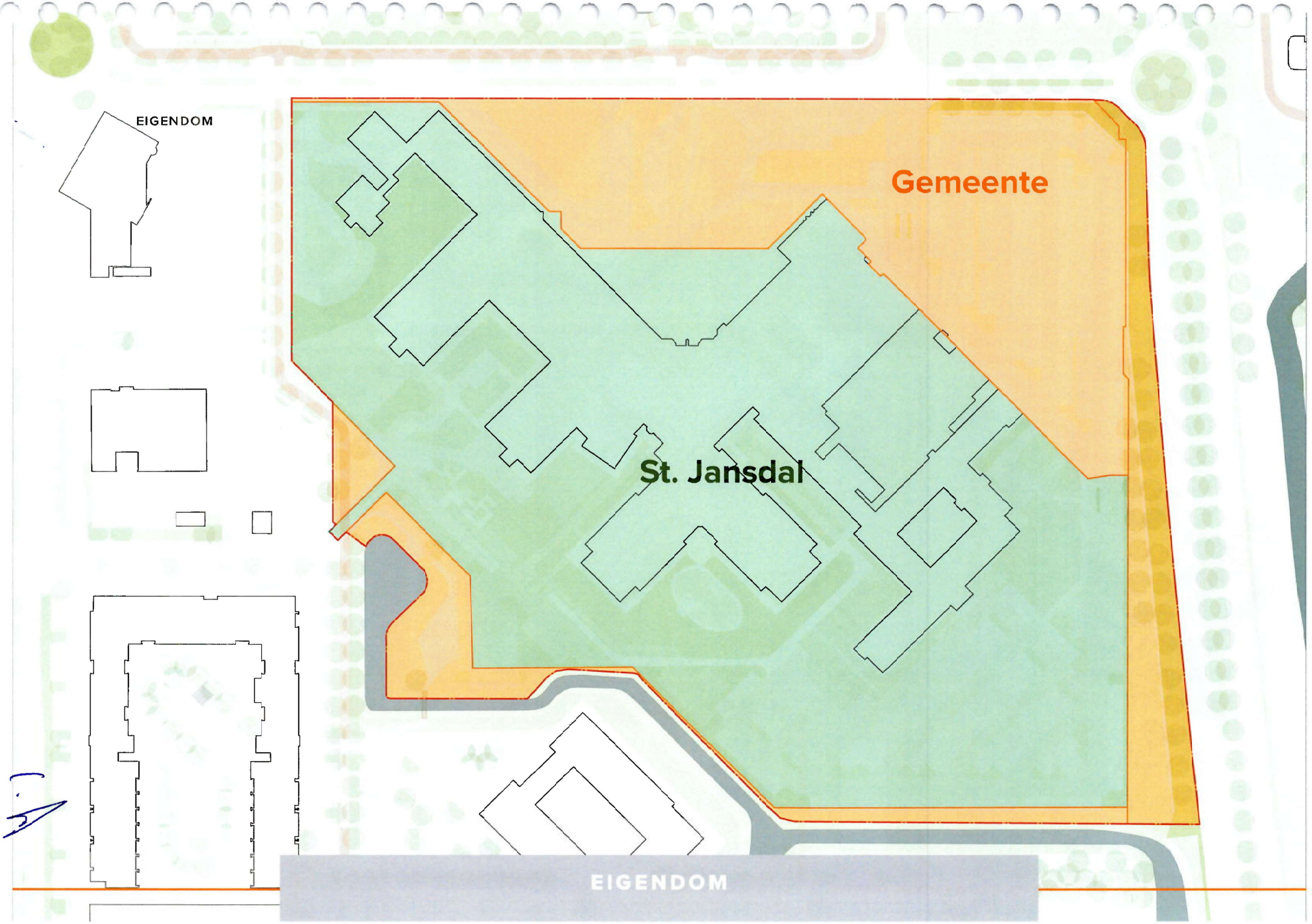
17.994 m²

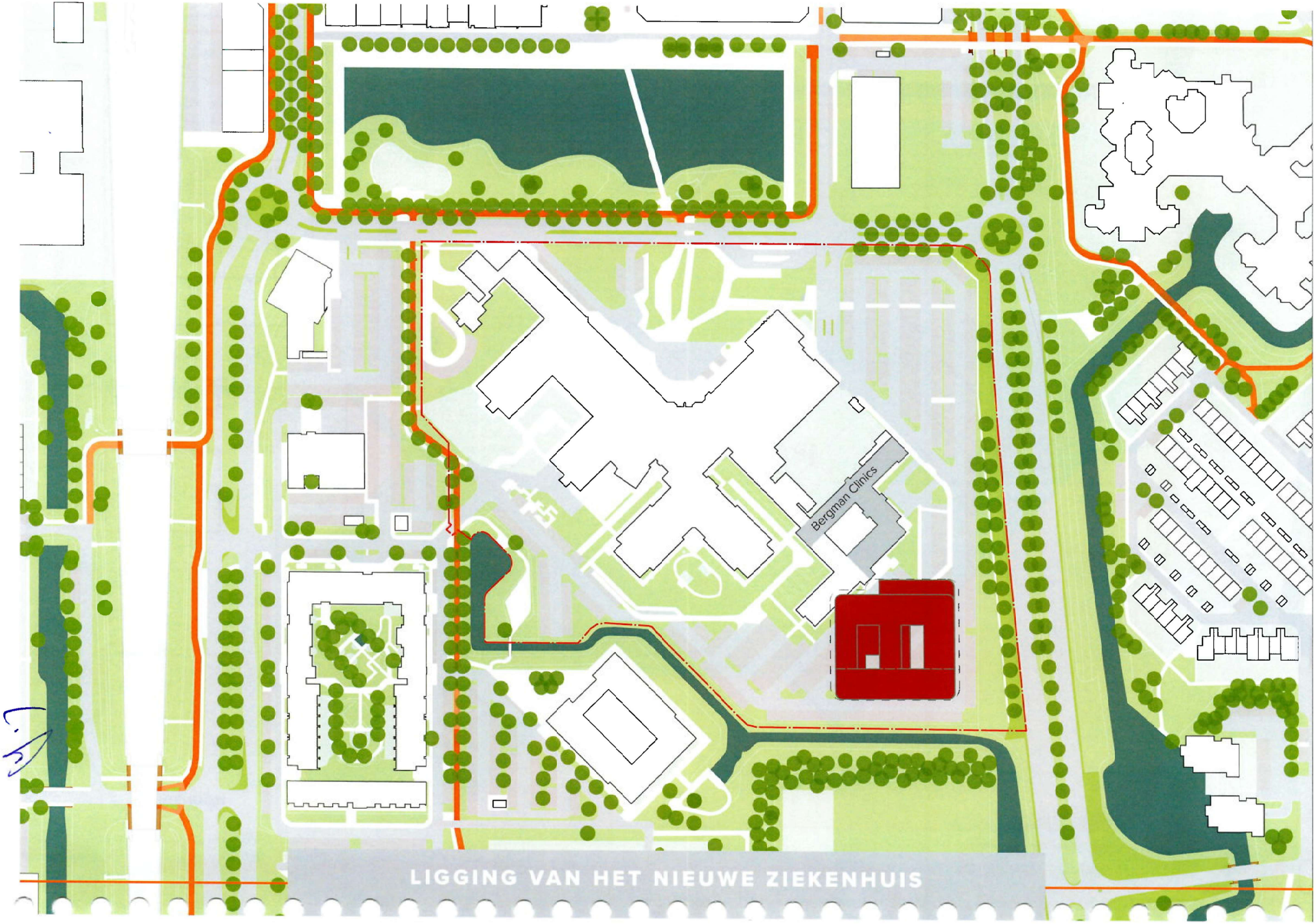
- Bouwhoogte: 20m = 6 lagen

MAXIMALE BVO TOEGESTAAN OP HET KAVEL

107.820 m²


51.116m2
Bouwvlak
46.007m2
BELEID - BESTEMMINGSPLAN


EIGENDOM
Gemeente
St. Jansdal
EIGENDOM

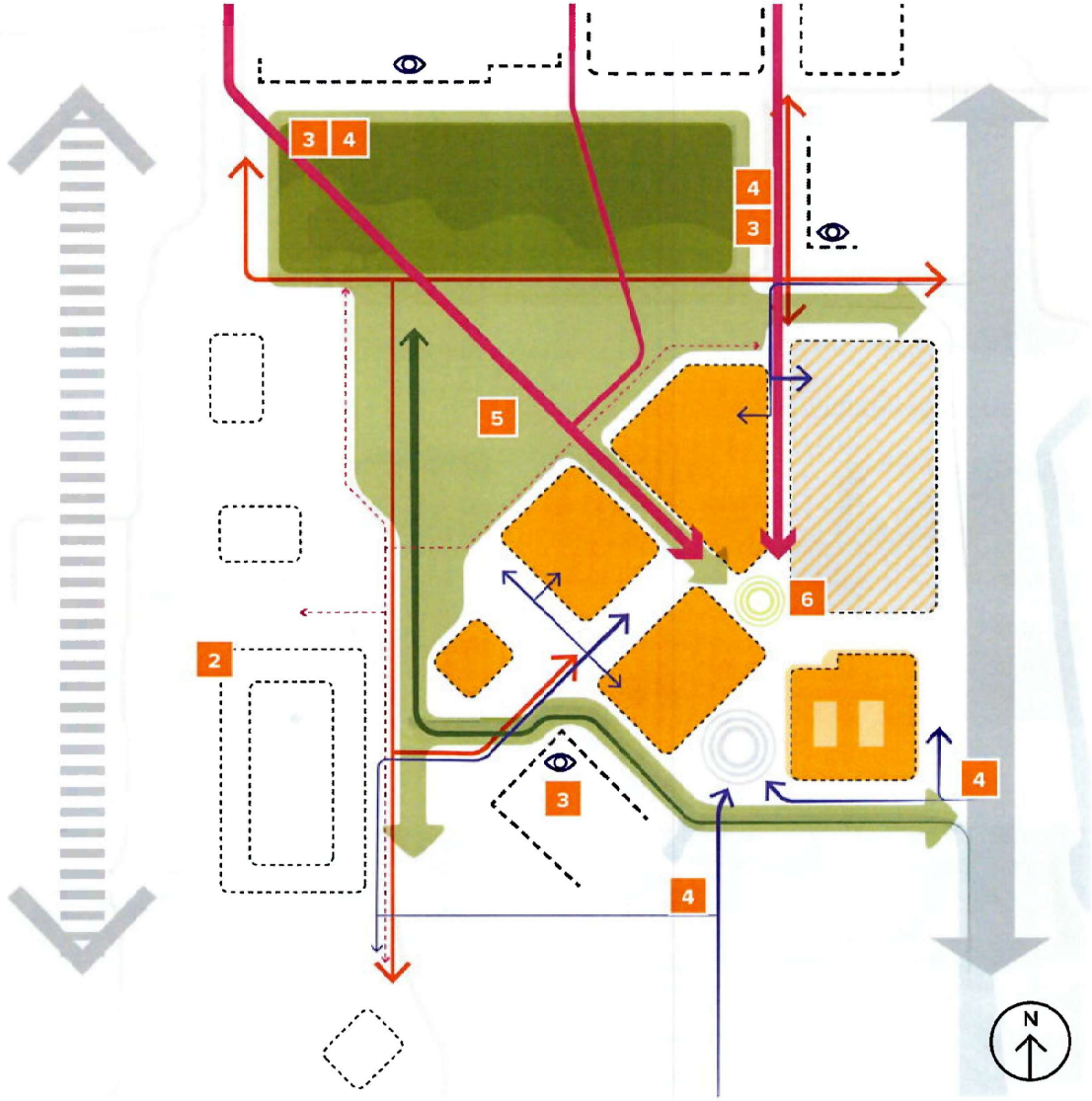


LIGGING VAN HET NIEUWE ZIEKENHUIS

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

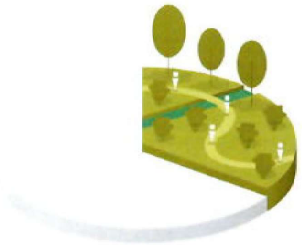


FASERING EN AANPASBAARHEID

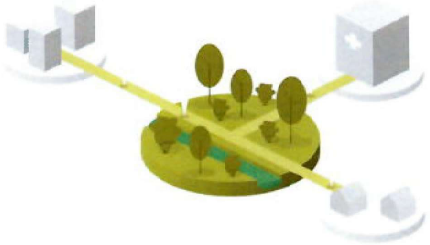
GROENE RUIMTE EN B OD VERSITEIT

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.

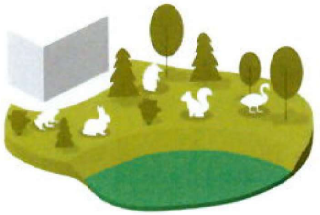




35% Park



Park voor de stad



Ruimte voor biodiversiteit

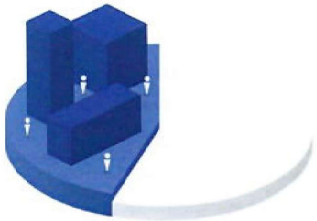


Helende/gezonde omgeving

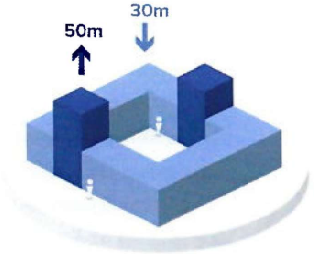
BEBOUWING PROGRAMMA EN FUNCTIES

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.

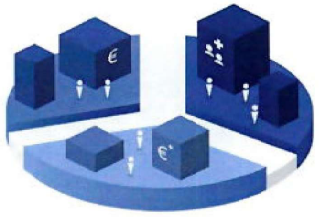




45% bebouwd



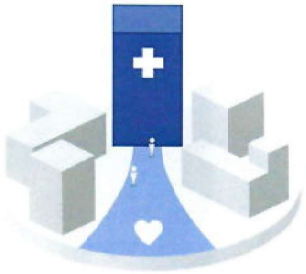
30m hoog met 50m hoogte-accenten



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



Levendige plinten



Zichtlijnen richting het ziekenhuis vanaf het stadshart

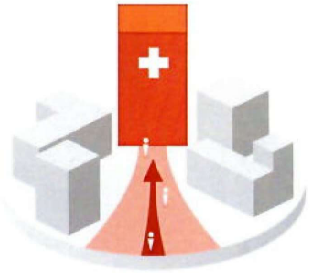
MOBILITEIT EN CONNECTIVITEIT

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.

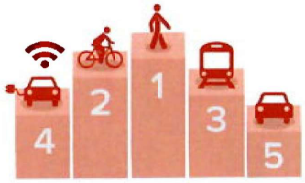




Auto's aan de rand en uit het zicht



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.

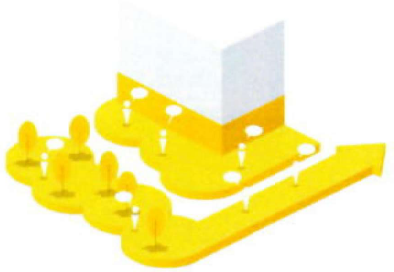




Afwisseling van rust en reuring



Ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten

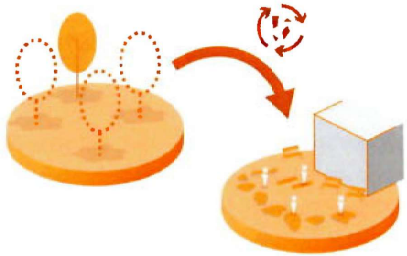


Sociale interactie tussen plint en omgeving

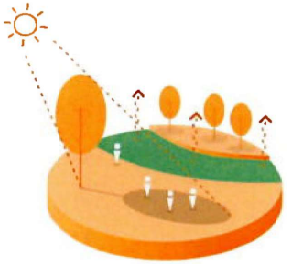
DUURZAAMHEID EN VEERKRACHT

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.

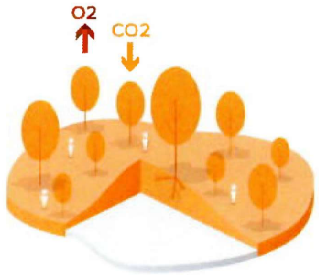




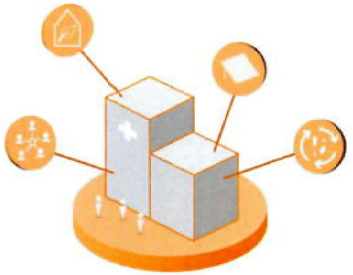
Hergebruik van materialen



Klimaatbestendig



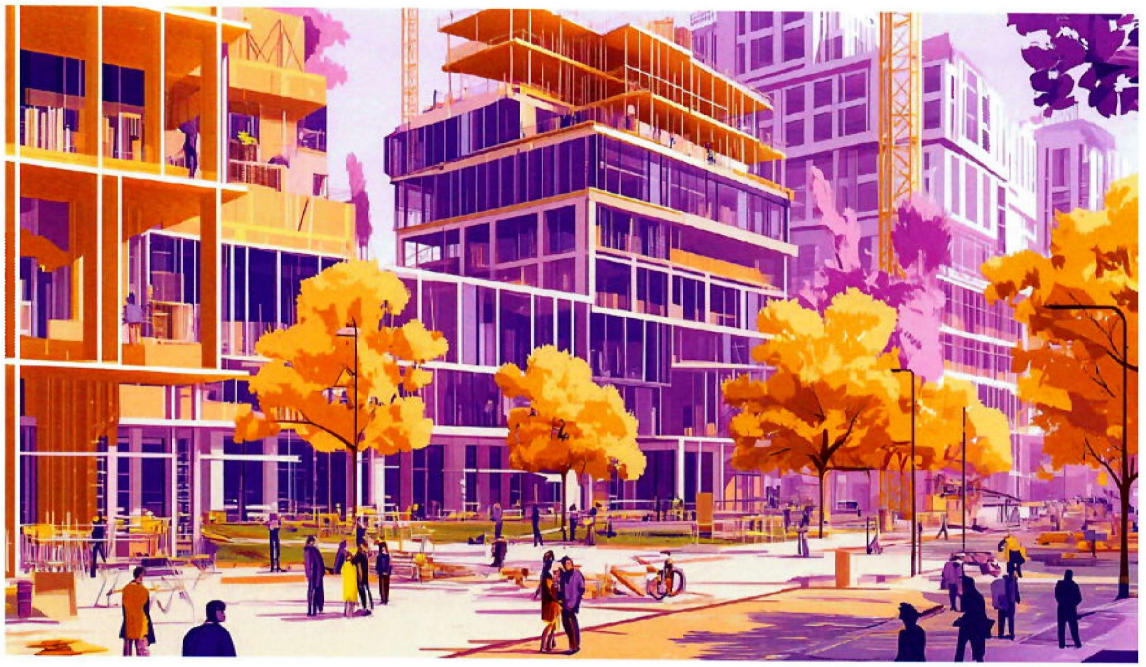
Duurzaam groen

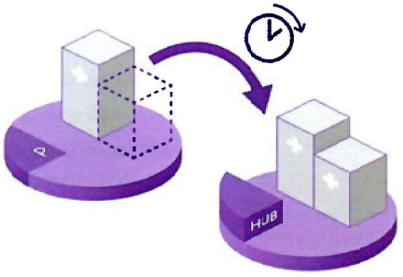


Duurzame bebouwing

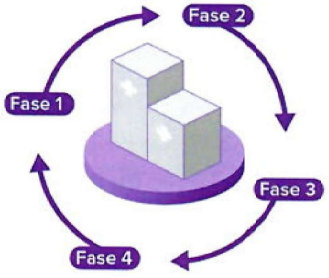
FASERING EN AANPASBAARHEID

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.





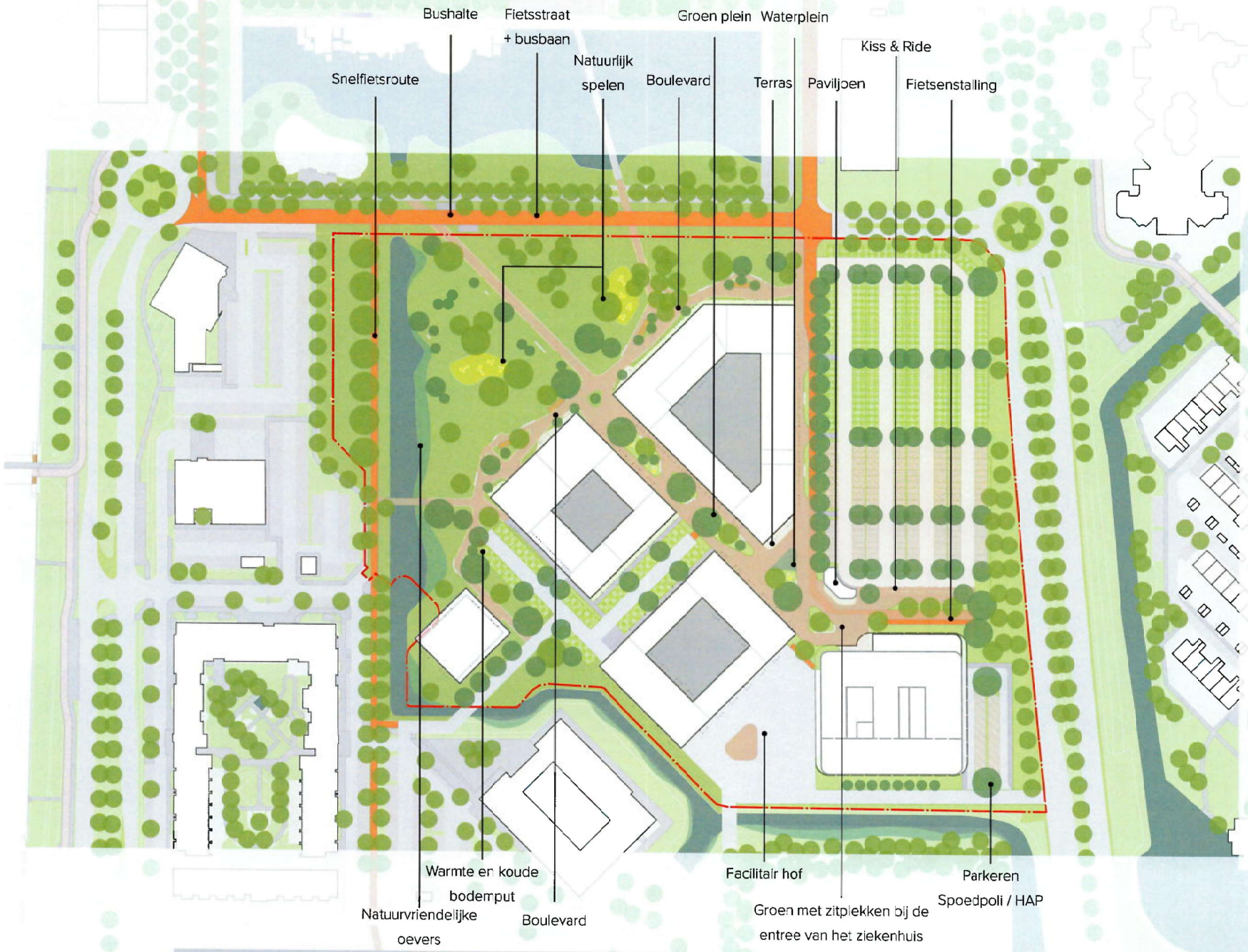
Toekomstbestendig



Continuiteit voor het functioneren van het ziekenhuis

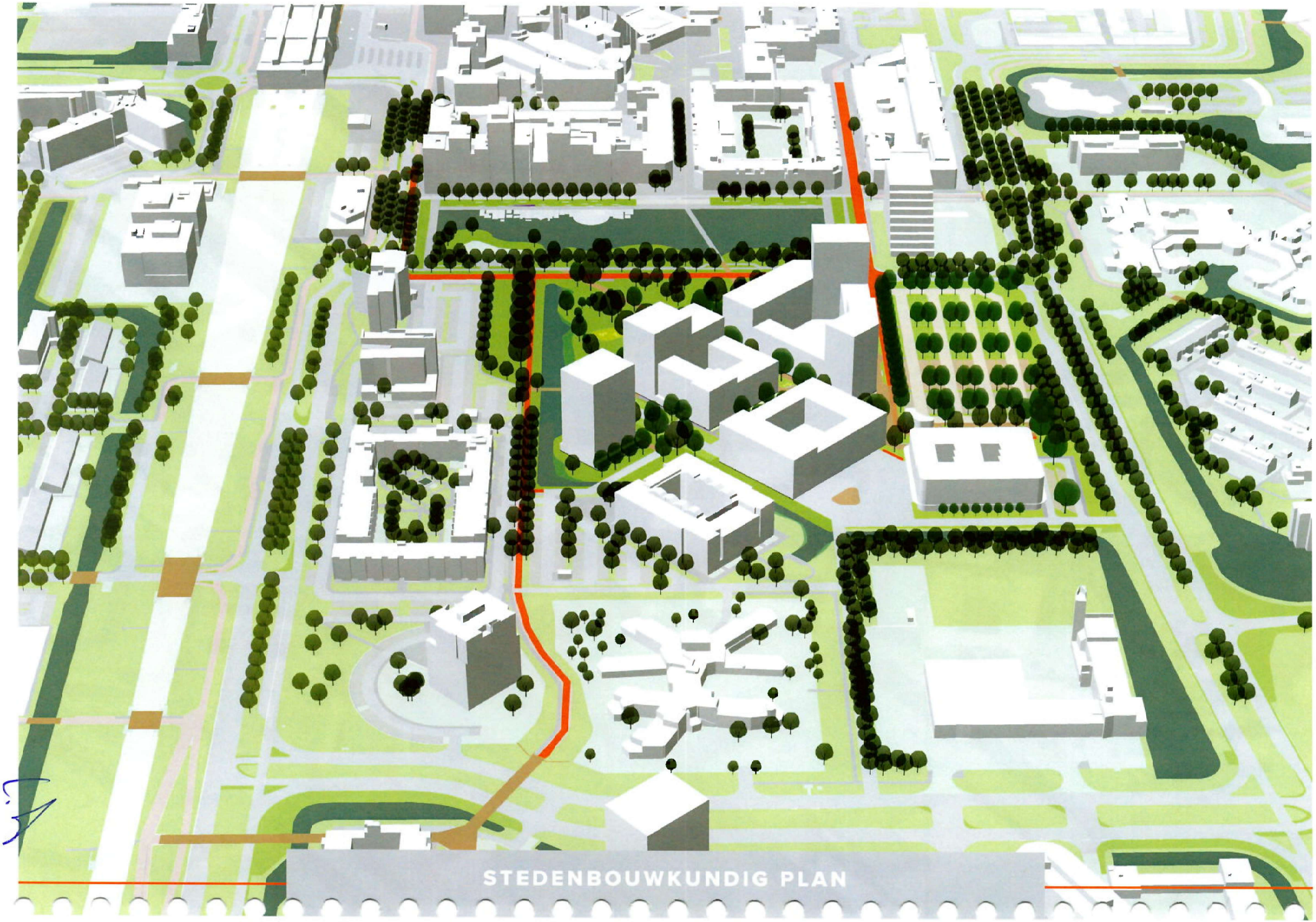


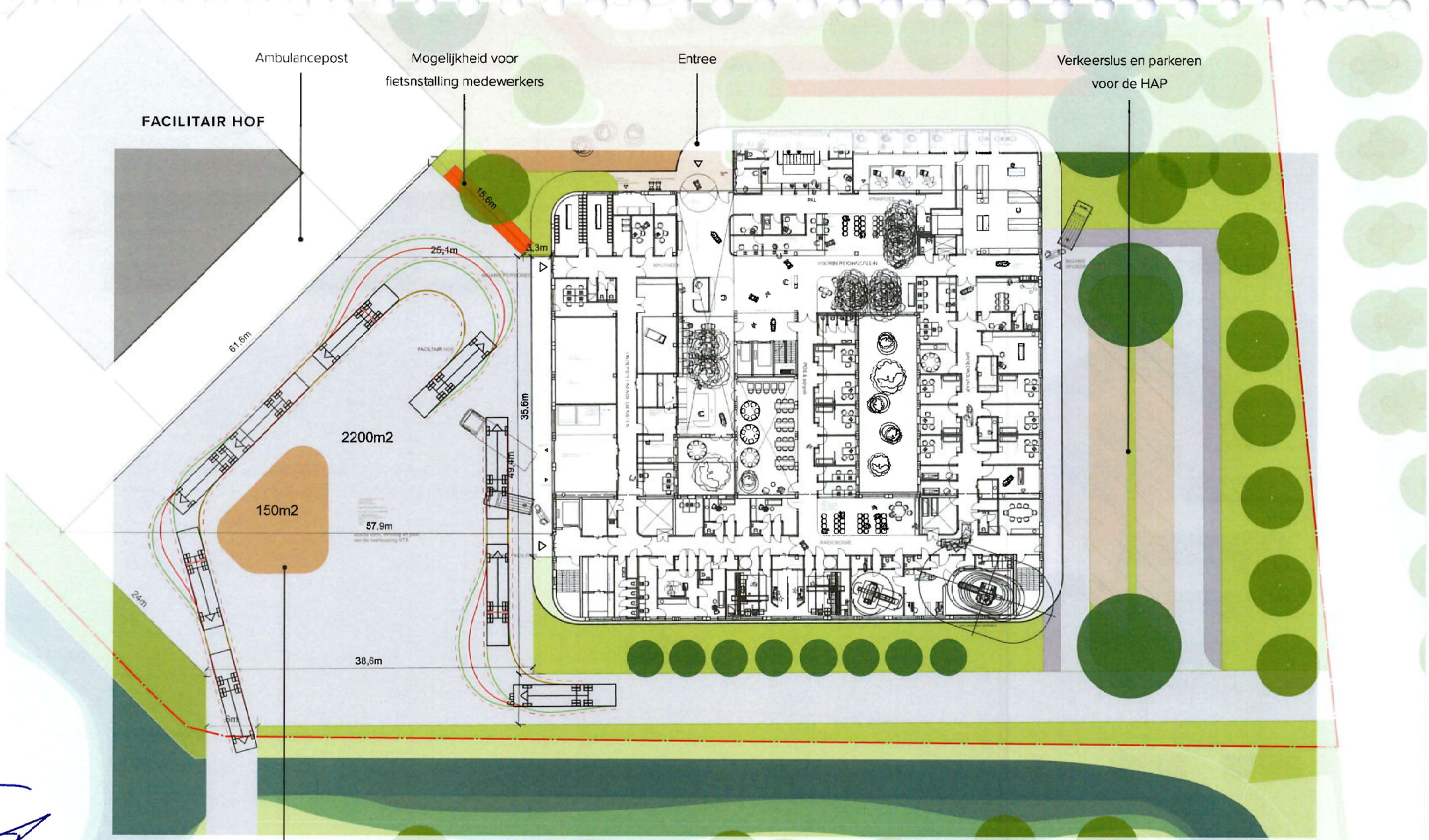
STEDENBOUWKUNDIG PLAN


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

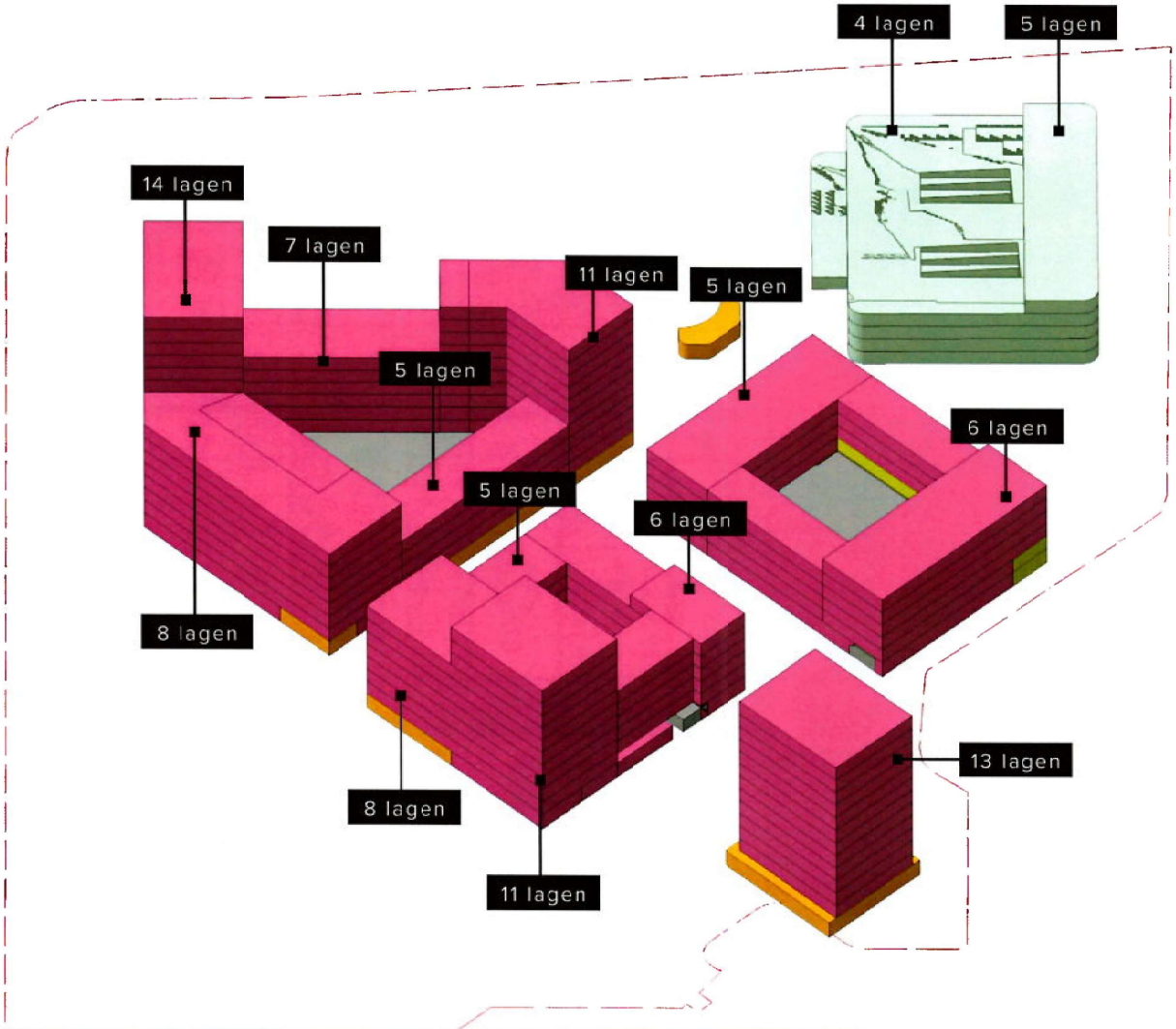


STEDENBOUWKUNDIG PLAN


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



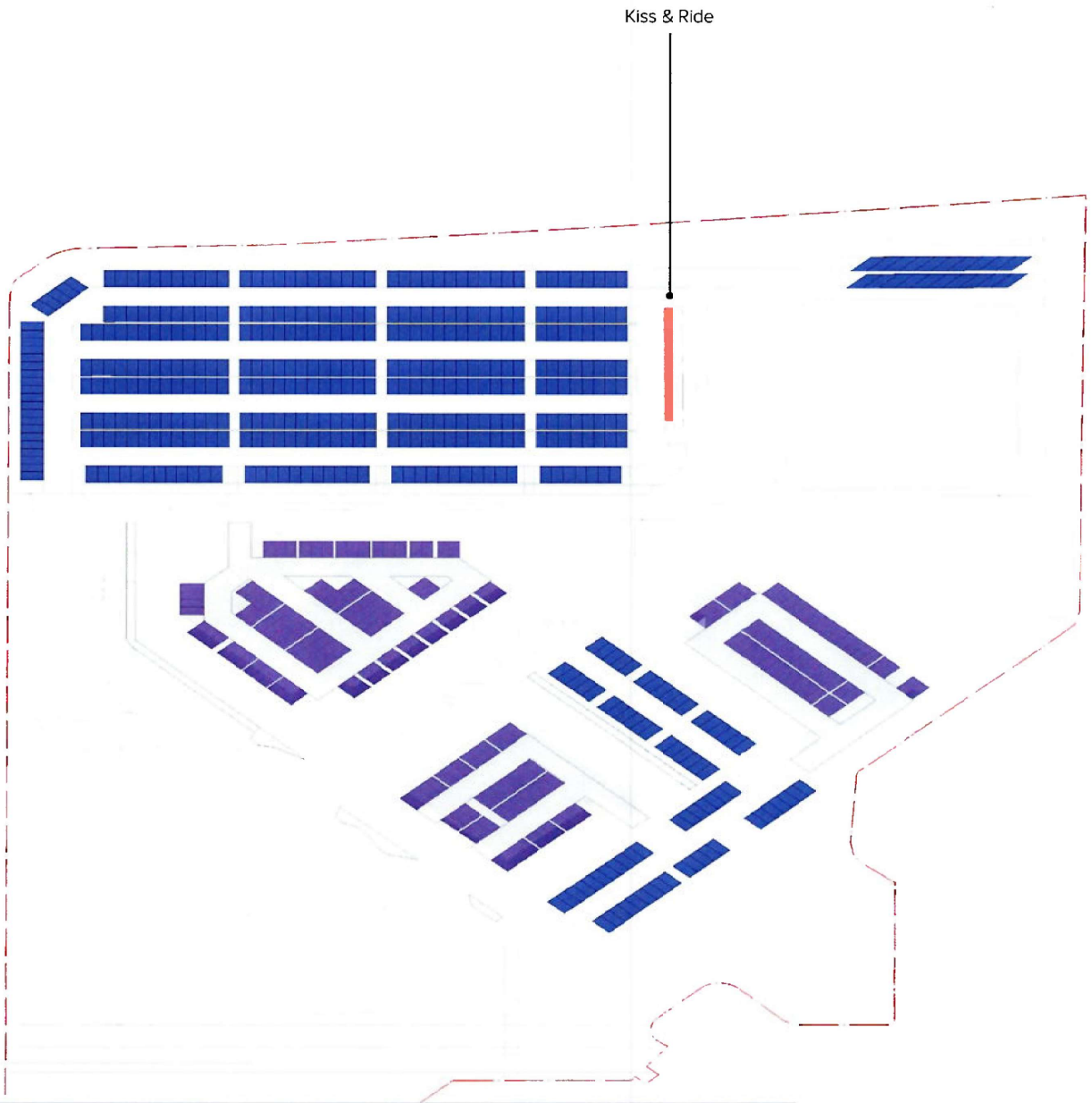
Functies	BVO	Percentage
Ziekenhuis	11.278 m2	14,7%
Ambulance post	1.004 m2	1,3%
Wonen/zorgwonen	61.606 m2	80,5%
Voorzieningen	2.654 m2	3,5%
Totaal m2 bvo	76.542 m2	100%

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

PARKEREN

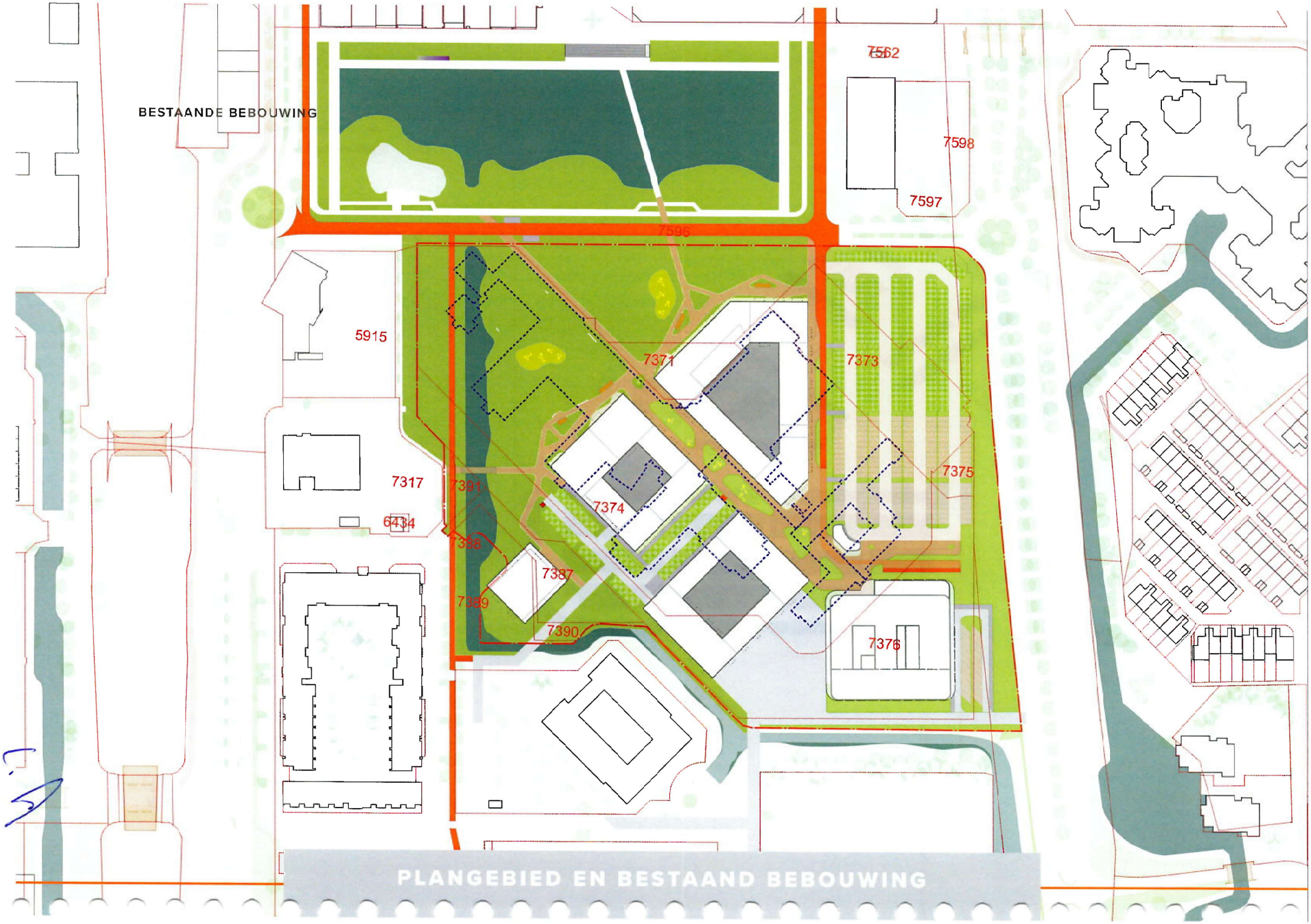
Het parkeren wordt uitgewerkt in het vervolg traject.
Waarbij werknemers St. Jansdal parkeren op eigen terrein en bezoekers in de openbare ruimte.
Indien het parkeren niet sluitend is conform de normen zal er in het vervolgtraject een uitwerking volgen. Mogelijke oplossingen om het parkeren met het beoogde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

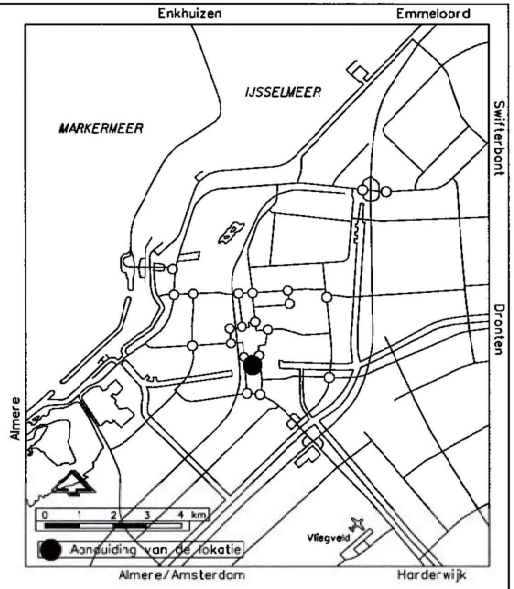
de burgemeester,

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

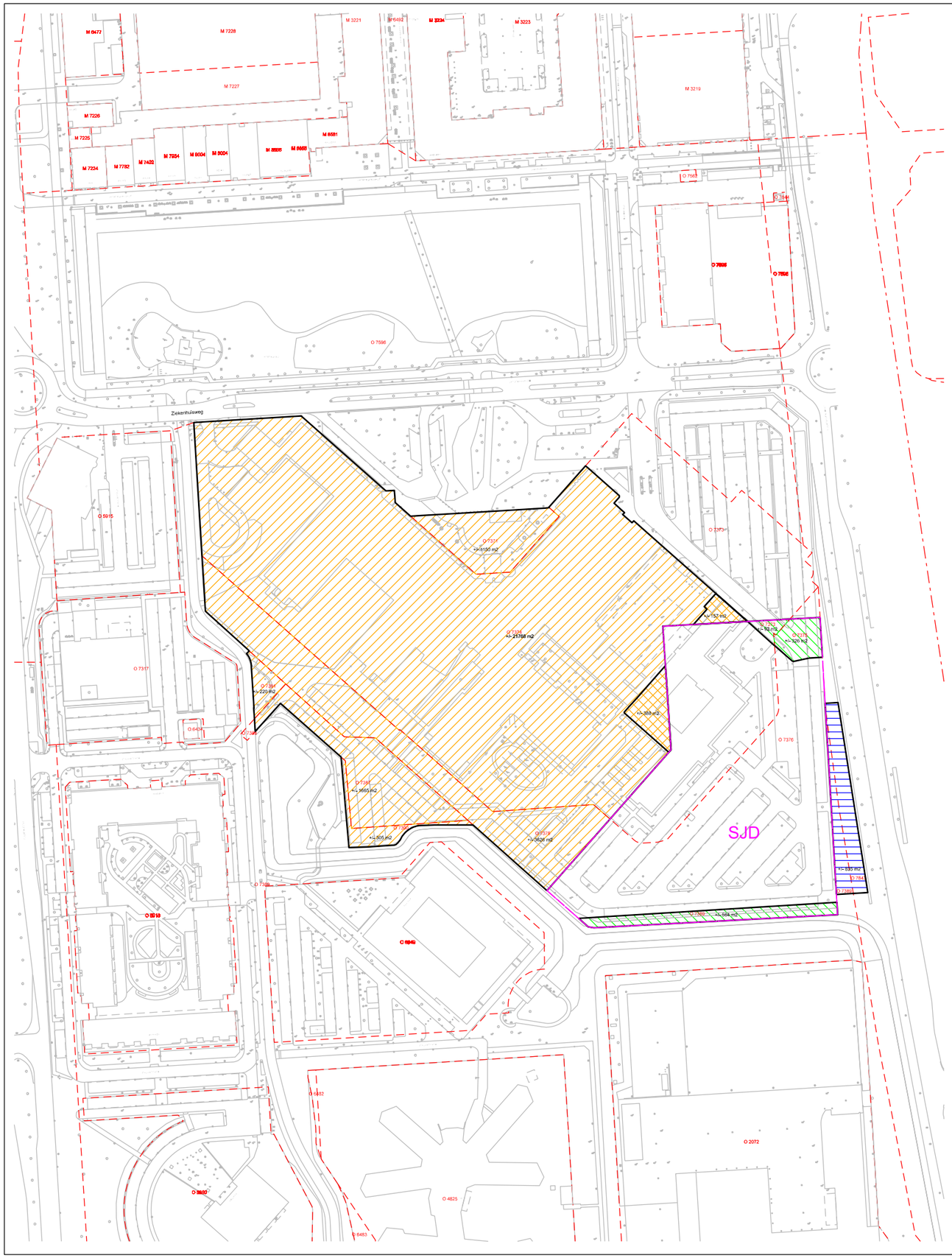
T: 14 0320
www.lelystad.nl
gemeente@lelystad.nl

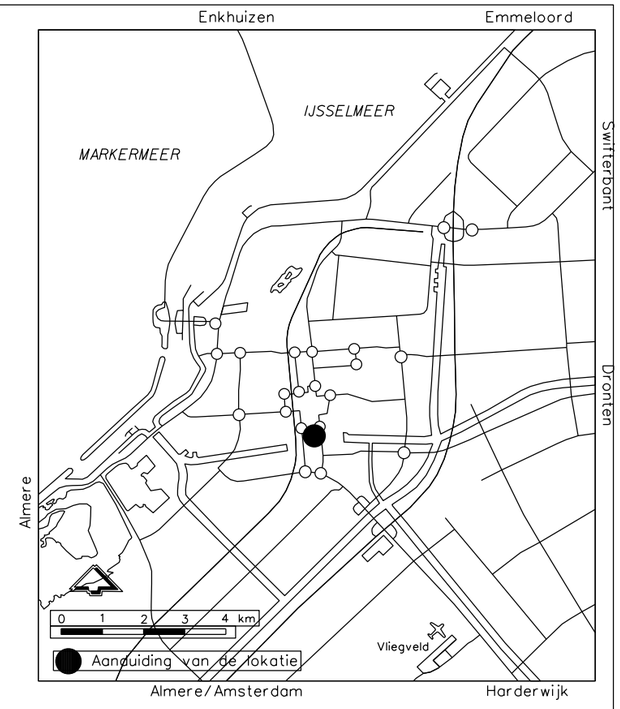
Blad 1 van 1 bladen

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 3

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 J1

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 4

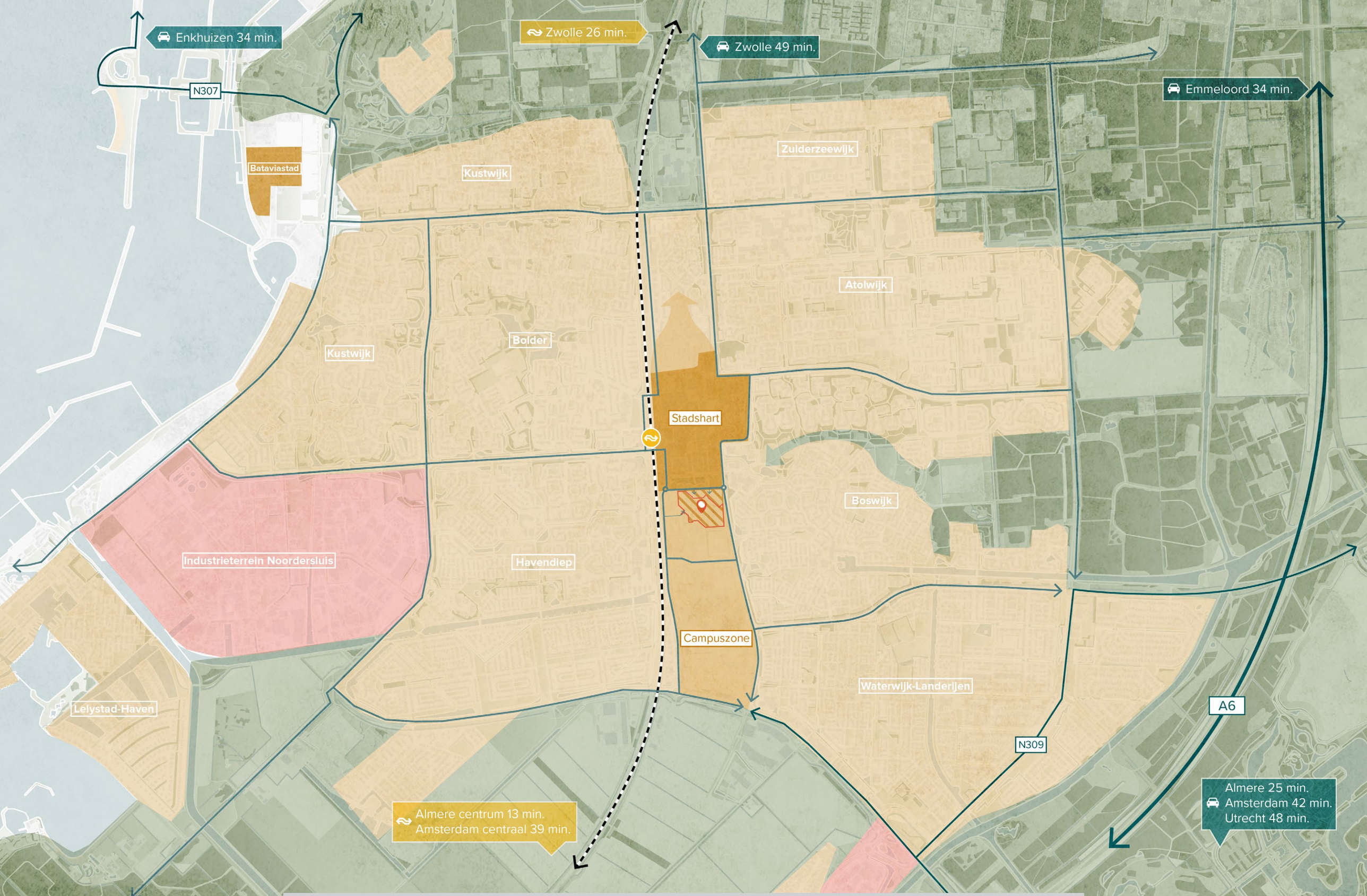
Stedenbouwkundig plan IMOSS d.d.16 mei 2025
(uittreksel)

IMOSS

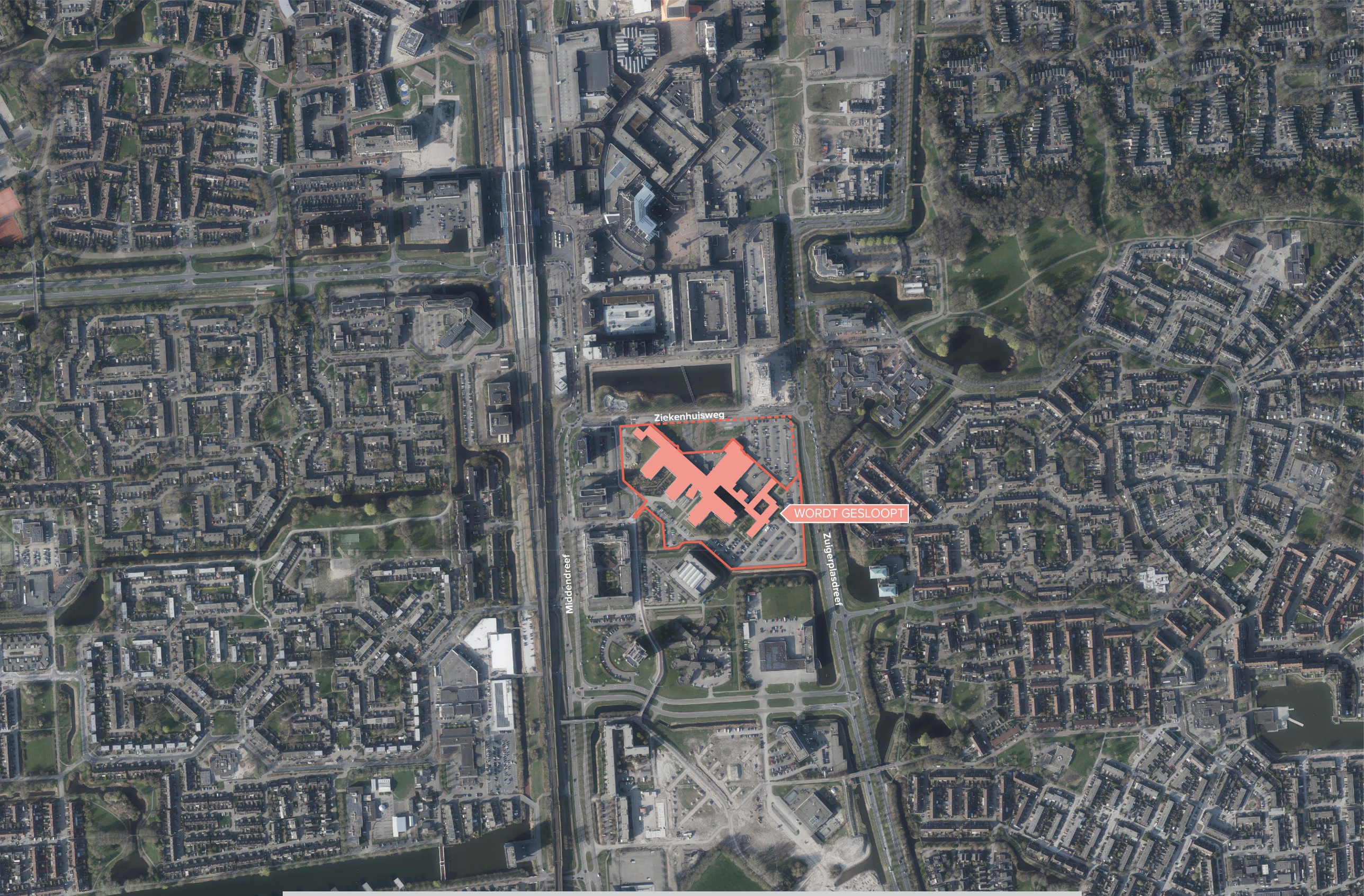
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

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
Kustwijk
Bolder
Atolwijk
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

LELYSTAD NEXT LEVEL

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.

OMGEVINGSVISIE LELYSTAD 2040



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

BELEID

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

BELEID - BESTEMMINGSPLAN

51.116m2

Bouwvlak

46.007m2

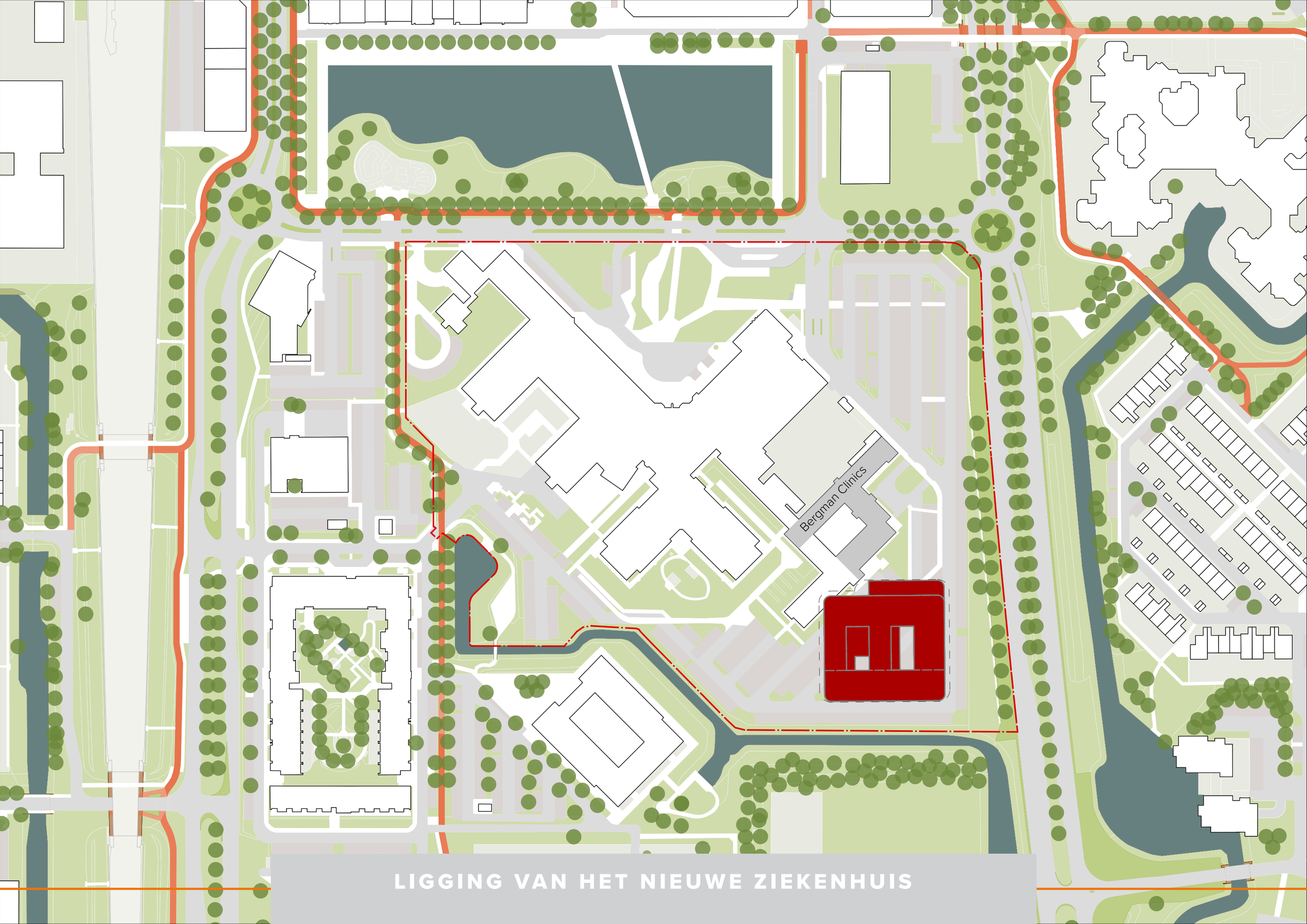
BELEID - BESTEMMINGSPLAN

EIGENDOM

Gemeente

St. Jansdal

EIGENDOM

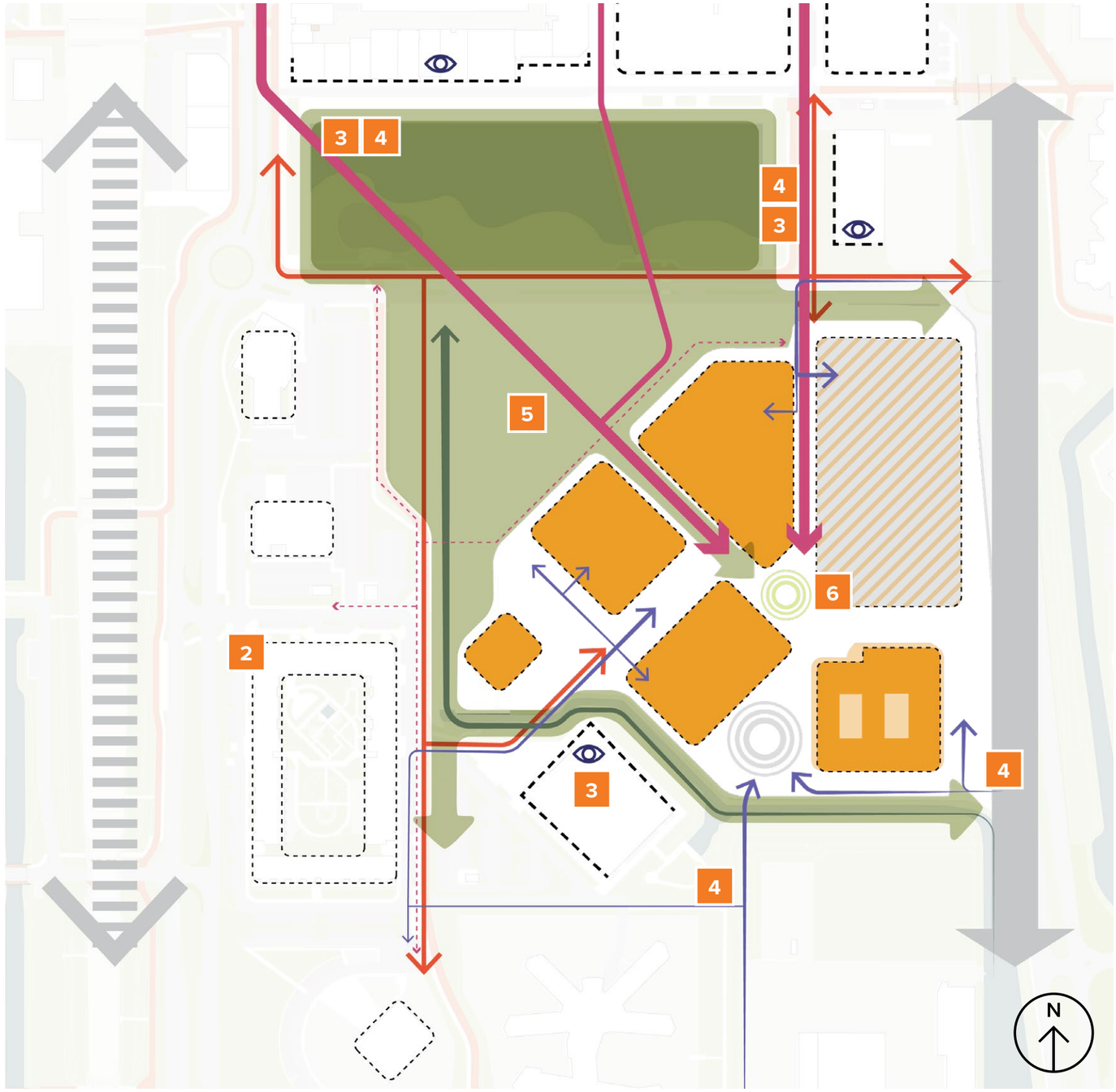


LIGGING VAN HET NIEUWE ZIEKENHUIS

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



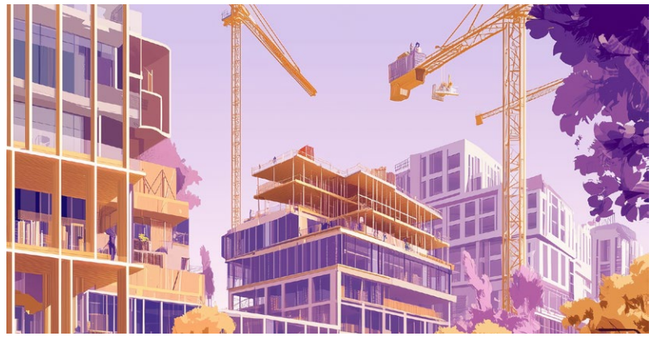
MOBILITEIT EN CONNECTIVITEIT



GEMEENSCHAP EN SOCIALE INTERACTIE



DUURZAAMHEID EN VEERKRACHT



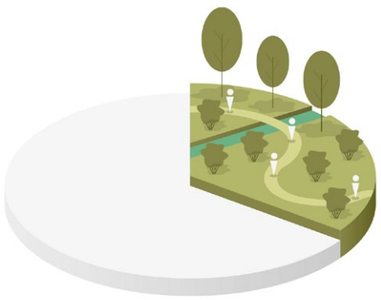
FASERING EN AANPASBAARHEID

STEDENBOUWKUNDIGE THEMA'S

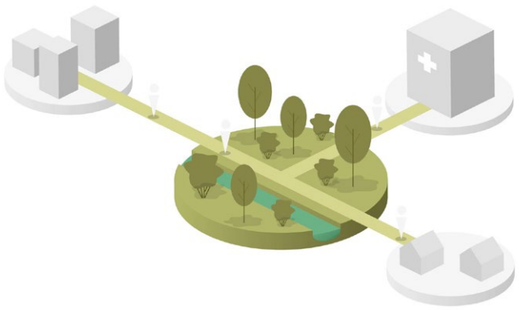
GROENE RUIMTE EN BIODIVERSITEIT

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.

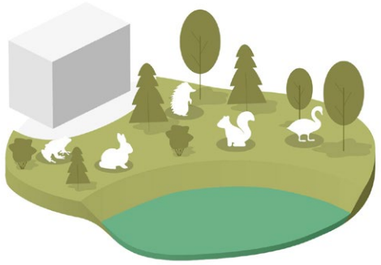




35% Park



Park voor de stad



Ruimte voor biodiversiteit



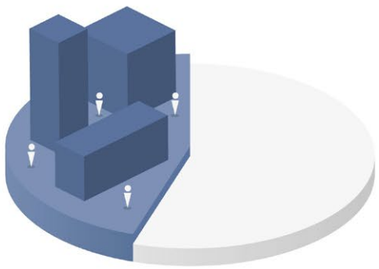
Helende/gezonde omgeving

STEDENBOUWKUNDIGE THEMA'S

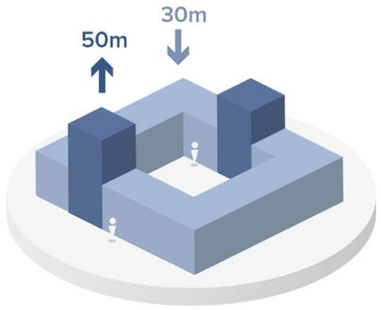
BEBOUWING PROGRAMMA EN FUNCTIES

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.

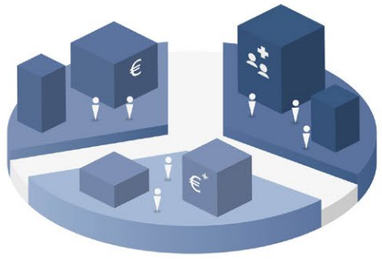




45% bebouwd



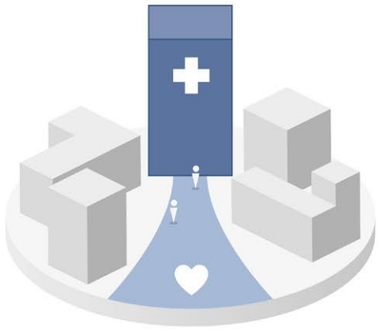
30m hoog met 50m hoogte-accenten



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



Levendige plinten



Zichtlijnen richting het ziekenhuis vanaf het stadshart

STEDENBOUWKUNDIGE THEMA'S

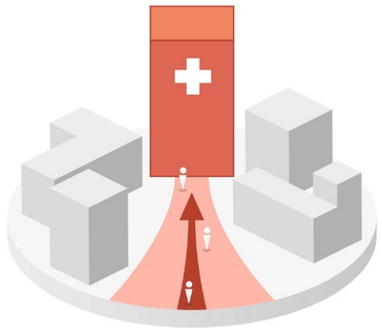
MOBILITEIT EN CONNECTIVITEIT

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.

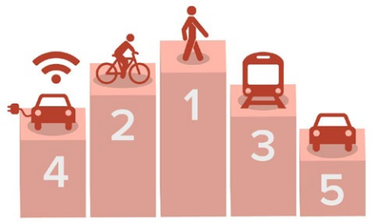




Auto's aan de rand
en uit het zicht



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



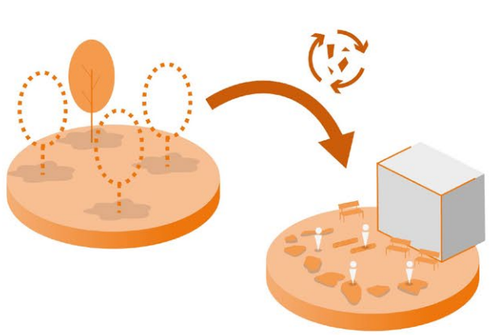
Sociale interactie tussen
plint en omgeving

STEDENBOUWKUNDIGE THEMA'S

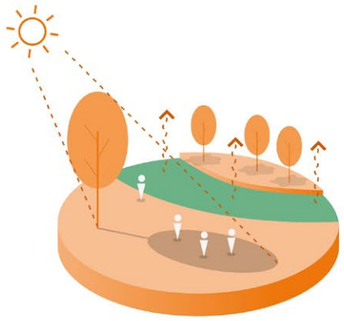
DUURZAAMHEID EN VEERKRACHT

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.

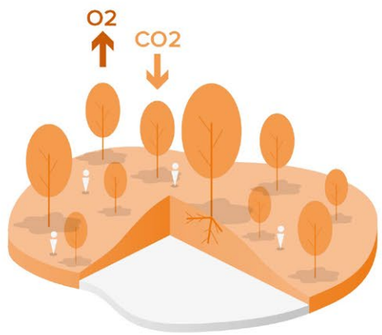




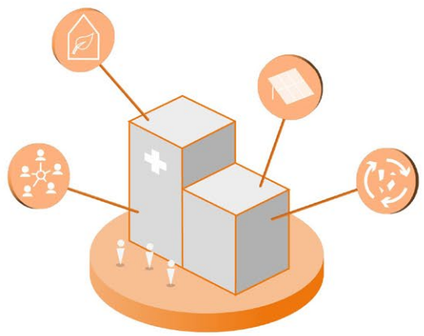
Hergebruik van materialen



Klimaatbestendig



Duurzaam groen

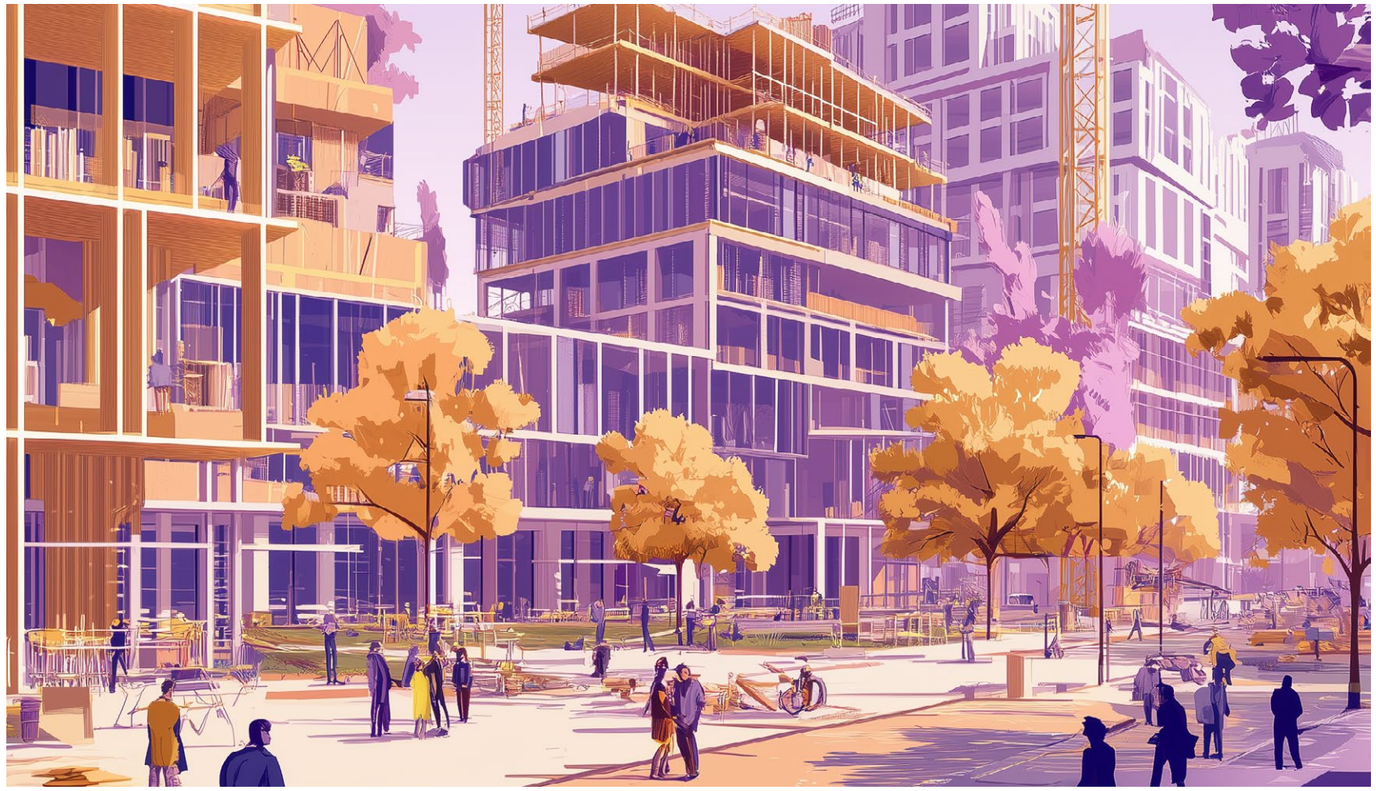


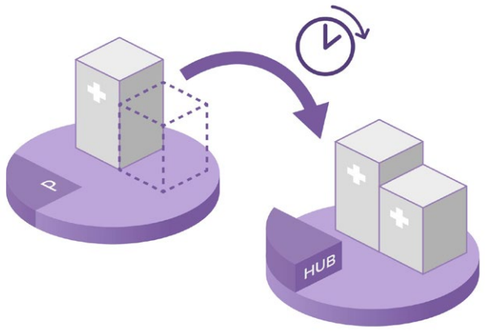
Duurzame bebouwing

STEDENBOUWKUNDIGE THEMA'S

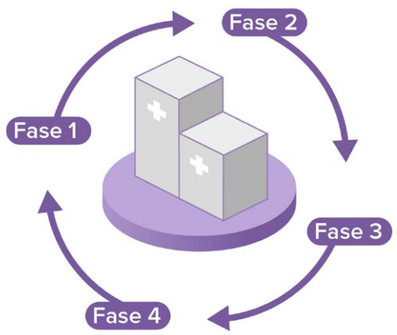
FASERING EN AANPASBAARHEID

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 één 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
Groen plein
Waterplein
Kiss & Ride
Snelfietsroute
Boulevard
Terras
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

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ambulancepost

Mogelijkheid voor fietsnstalling medewerkers

Entree

Verkeerslus en parkeren voor de HAP

FACILITAIR HOF

15,6m

3,3m

25,1m

61,6m

2200m2

150m2

35,6m

49,4m

57,9m

24m

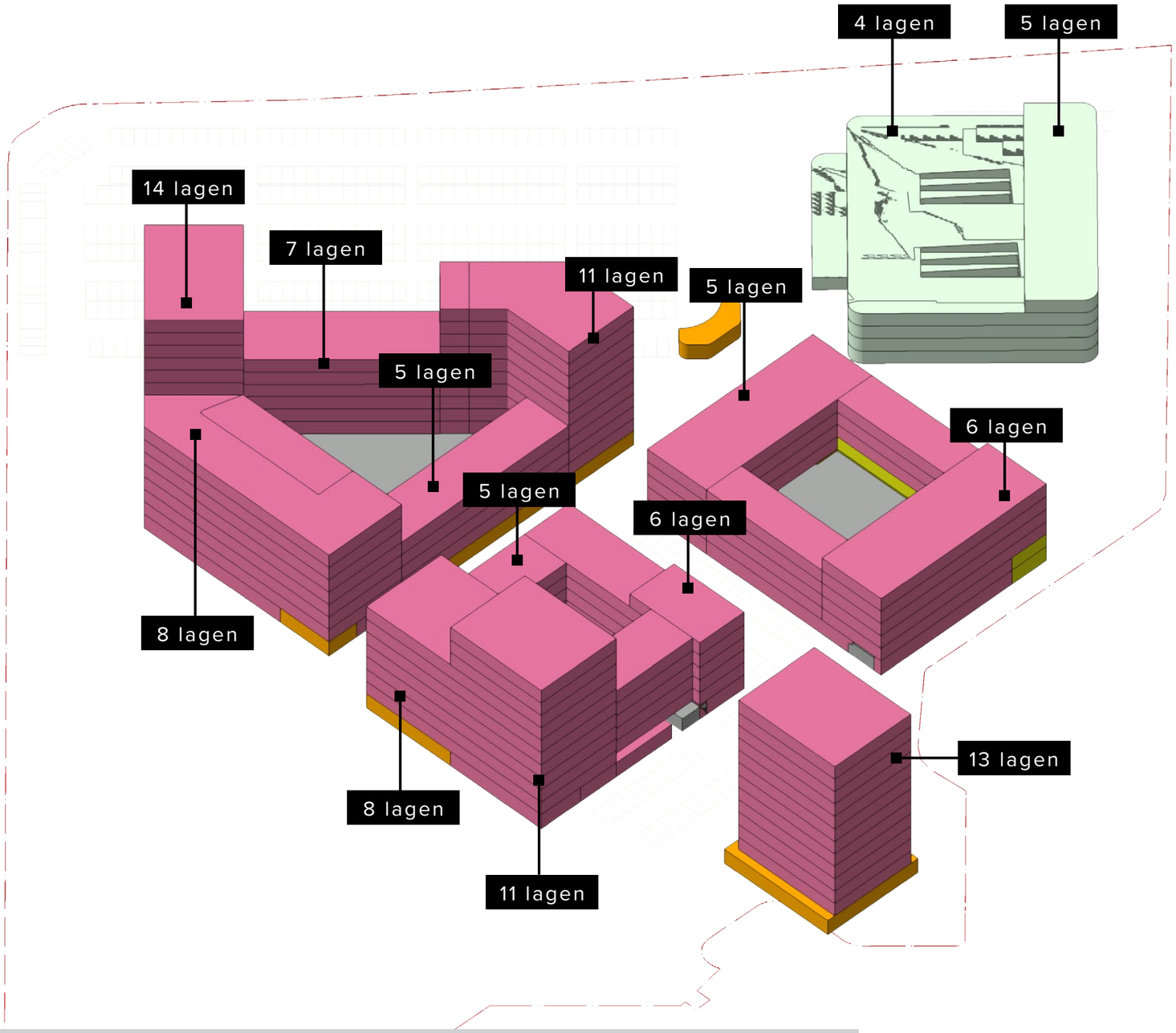
38,6m

6m

Ruimtereservering voor milieustation, perscontainers & gebouwtechniek

FACILITAIR HOF

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

BESTAANDE BEBOUWING

7562

7598

7597

7596

5915

7371

7373

7375

7317

7391

7374

6434

7388

7387

7389

7390

7376

PLANGEBIED EN BESTAAND BEBOUWING

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

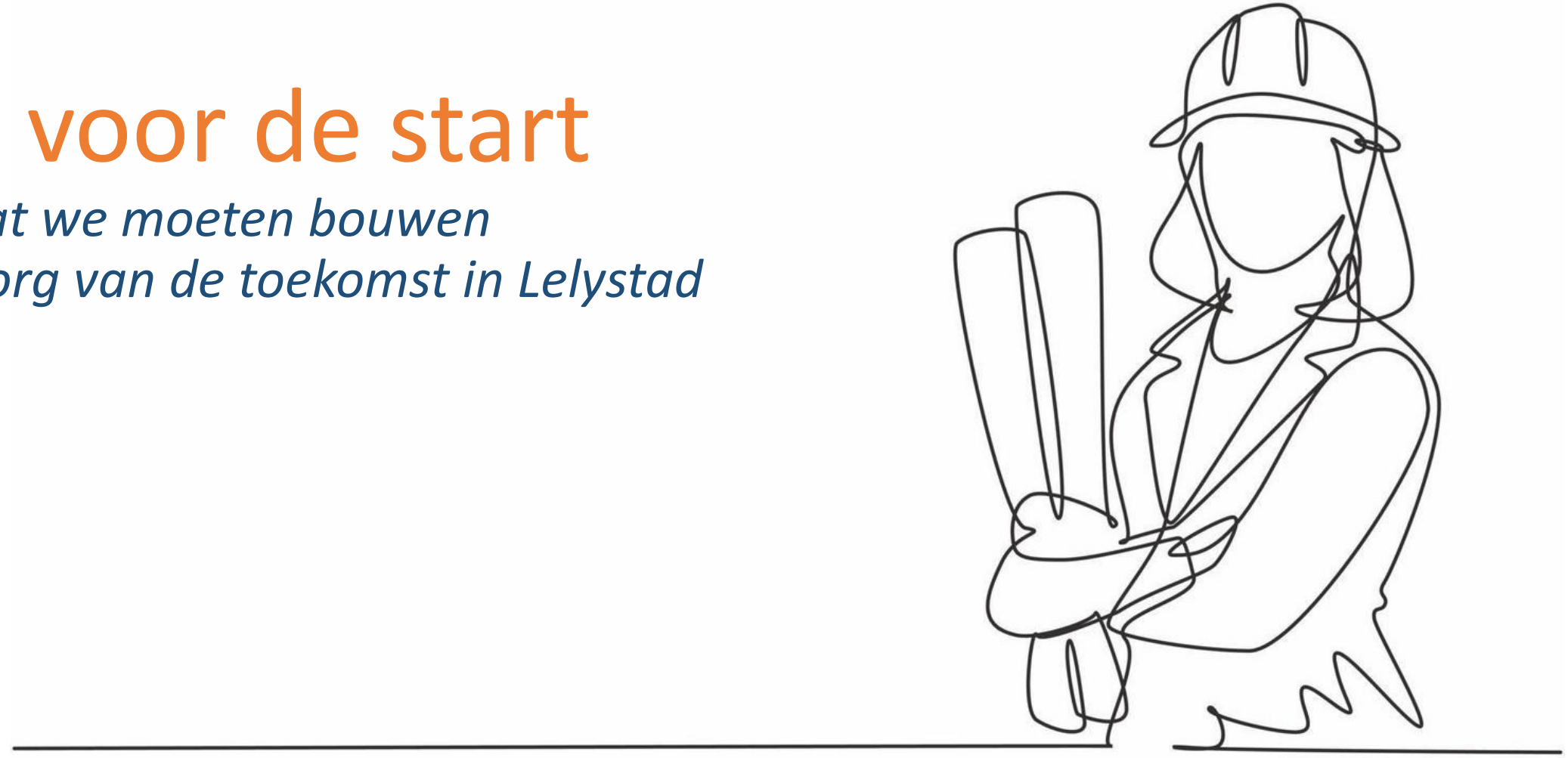
info@imoss.nl
www.imoss.nl

BIJLAGE 5

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

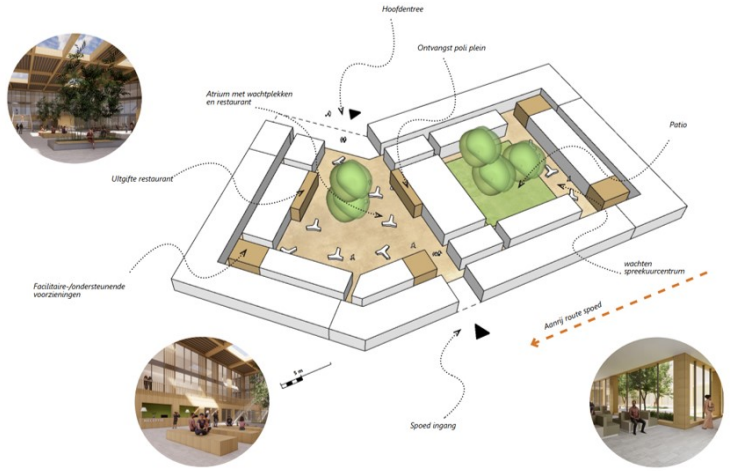


Wens om nieuwbouw te realiseren
Daarbij startend vanuit de eisen, randvoorwaarden en kansen op gebied van zorg

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

Vaststelling zorgprofiel en plan van eisen vanuit de zorg



2025

start voorlopig ontwerp nieuwbouw



Q3 2027

Start bouw



2029

inhuizen vanuit oudbouw naar nieuwe ziekenhuis



Vanaf 2030

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



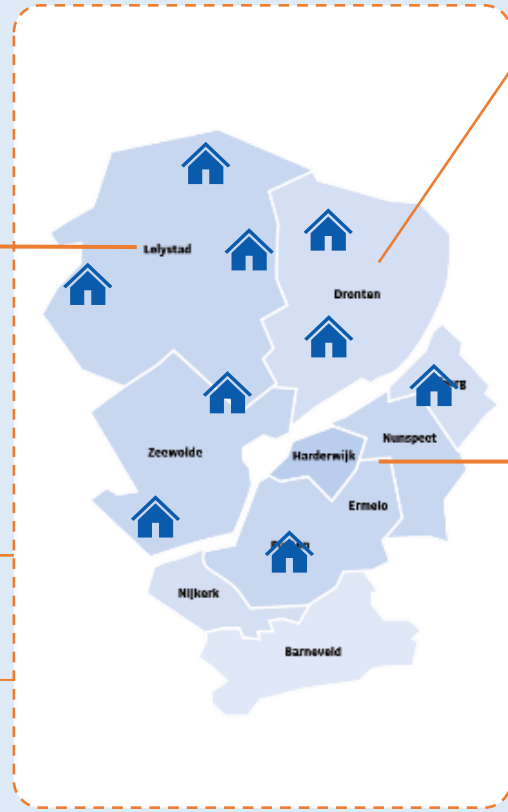
- *Thuis voorbereiden*
- *Thuis naar de dokter*
- *Thuismonitoring*

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

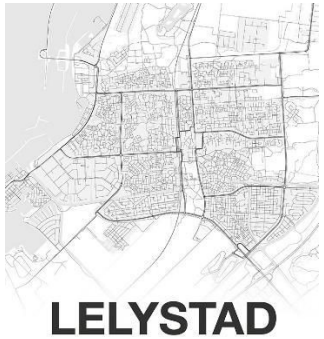


- *Poliklinische zorg & diagnostiek dichtbij*
- *Spoed zorg voor de gehele regio (SEH, IC, CCU, acute verloskunde)*
- *Complexe operatieve zorg*
- *In beperkte mate laag complexe planbare zorg*

3e lijns partners

Locatieprofielen

Focusgebieden per locatie



Planbare diagnostiek met verblijf

- Scopie
- Cardio CT
- Slaaponderzoek
- Spoedstraat ouderen

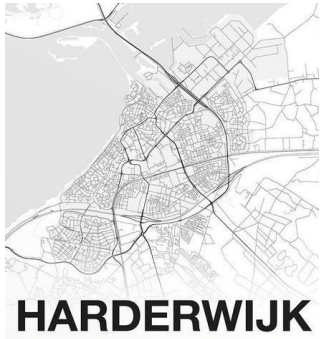
Planbare behandeling met verblijf

- Infuus
- Chemotherapie
- Dialyse

Operatieve behandelingen

OK
- Orthopedie
- KNO
- Chirurgie
- Oogheelkunde

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



Complexe diagnostiek (en gerelateerde behandeling)

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

Operatieve behandelingen

Klinische OK:
- Alle vakgroepen voor hun hoog complexe zorg

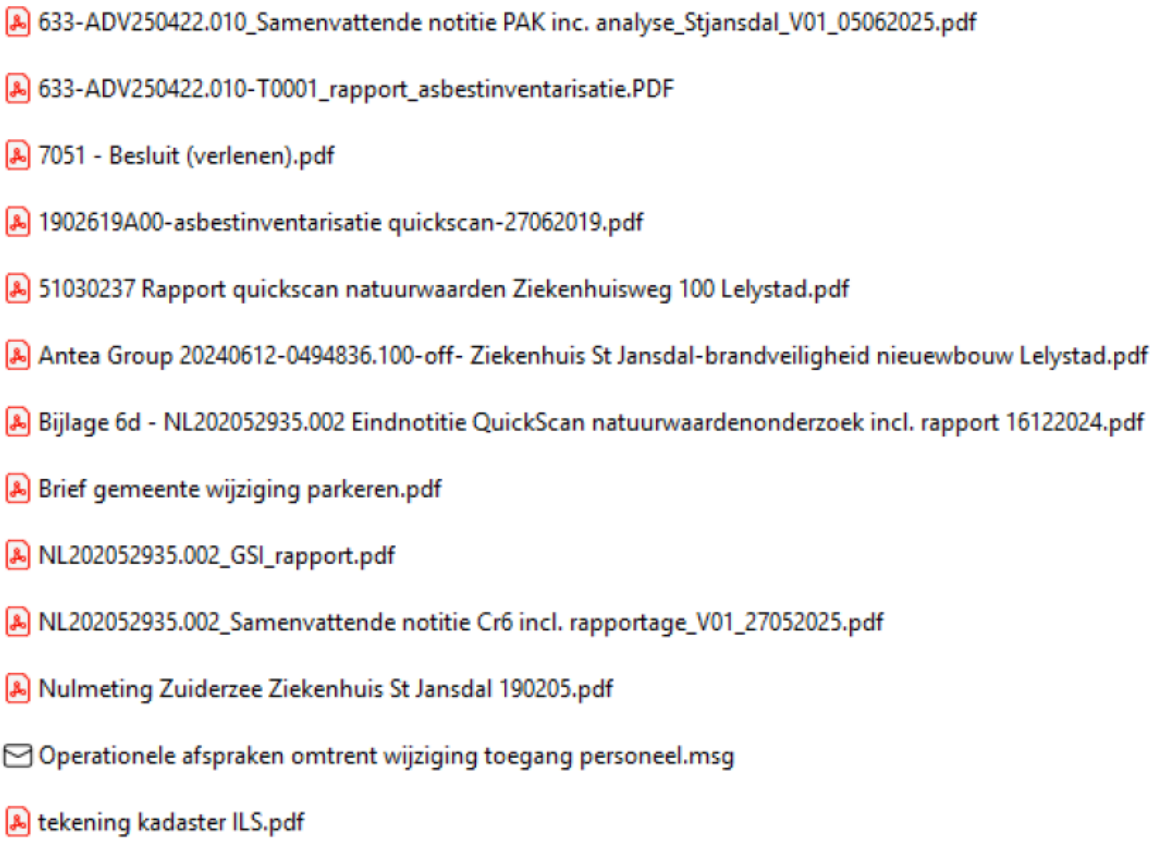
ZBK centraal:
- Kindergeneeskunde
- Pijngeneeskunde
- Interne

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

BIJLAGE 6

Overzicht geleverd inlichtingen en informatie door St Jansdal aan Gemeente Lelystad

Hieronder is een opsomming gemaakt (figuur 1) van de documenten die door St Jansdal aan de Gemeente Lelystad zijn aangeleverd.



Figuur 1 – 'PrintScreen aangeleverde documenten'

BIJLAGE 7

Aansluiting Zuigerplasdreef

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