

INTENTIE OVEREENKOMST “VOORMALIGE ST. WILLIBRODUSCHOOI”

Partijen:

1. De gemeente Berkelland, zetelend te Borculo, op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van de gemeente Berkelland de heer drs. J.H.A. van Oostrum, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 2020, hierna te noemen “gemeente”;
2. Javri Holding B.V., zetelend te Lochem (KvK-nummer 30178479), rechtsgeldig vertegenwoordigd door de algemeen directeur Jan-Lodewijk de Vries, geboren op 21 mei 1972, hierna te noemen “gegadigde”;

In aanmerking nemende dat:

de gemeente een openbare uitnodiging heeft gedaan tot het doen van een onvoorwaardelijk bod tot verwerving van het eigendom van de “voormalige St. Willibrordusschool”, met ondergrond te Ruurlo, hierna te noemen: de “voormalige St. Willibrordusschool”. Een bod kon worden uitgebracht op basis van de aanbiedingsstukken (het bidboek);

de St. Willibrordusschool de functie ten behoeve van het onderwijs heeft verloren en de verkoper het eigendom heeft verkregen door middel van inschrijving van een verklaring op grond van artikel 110, lid 4, van de Wet op het primair onderwijs d.d. 1 mei 2015;

het de volgende percelen betreft: kadastraal bekend Ruurlo, sectie K, nummers 2383 en 2637 (zie bijlagen);

het perceel kadastraal bekend Ruurlo, sectie K, nummer 2637 belast is met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Beleemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van een riolering met bijbehorende werken;

partijen met elkaar in onderhandeling zijn getreden met de bedoeling overeenstemming te bereiken omtrent de verkoop/koop van de “voormalige St. Willibrordusschool”.

Gelet op:

het onvoorwaardelijke bod van € 615.000,00 d.d. 31 december 2019 en het door gegadigde ingediende plan voor realisatie van een woon-zorgcomplex;

het feit dat de intentie-overeenkomst d.d. 13 december 2019 tussen gegadigde en zorgaanbieder Eminent aansluit op het Kader Woon-zorg Initiatieven, zoals vastgesteld door de gemeenteraad;

het gegeven dat de verplichting om het eigendom van de “voormalige St. Willibrordusschool” over te dragen aan gegadigde eerst tot stand komt indien deze is vastgelegd in een door beide partijen getekende koop/koopovereenkomst. Voorafgaand aan het sluiten van de

koopovereenkomst wordt de raad op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit betekent dat alle besprekingen en onderhandelingen zijn gevoerd onder voorbehoud van deze nog te verkrijgen instemming door de raad,

dat na instemming door de raad er voor partijen geen beletselen meer zijn om te komen tot een verkoop/koopovereenkomst ten aanzien van de “voormalige St. Willibrordusschool”;

SPREKEN PARTIJEN DE VOLGENDE INTENTIE UIT:

1. Partijen hebben het voornemen om een overeenkomst te sluiten inzake verkoop/koop van de “voormalige St. Willibrordusschool” tegen een verwervingsprijs van € 615.000,00 euro. De “voormalige St. Willibrordusschool” dient – conform het d.d. 31 december 2019 ingediende plan – te worden gebruikt ten behoeve van het in het plan omschreven realisering van een woon-zorgcomplex;
2. Na het sluiten van deze intentie-overeenkomst kan gegadigde het aanbod niet meer herroepen.
3. Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst wordt de raad op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Na een definitief collegebesluit tot het aangaan van een koop/koopovereenkomst zullen partijen binnen één maand de koop/koopovereenkomst ondertekenen.

Realiseringsovereenkomst

Voor zover de verkoop tot stand komt, zal de volgende realiseringsovereenkomst tussen partijen worden gesloten met de onderstaande inhoud.

Koper verplicht zich de “voormalige St. Willibrordusschool” te gebruiken als woon-zorgcomplex conform het plan d.d. 31 december 2019 en zal het gebruik uiterlijk aanvangen binnen 18 maanden, te rekenen vanaf de dag waarop de omgevingsvergunning krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onherroepelijk is geworden.

Teneinde het pand geschikt te maken voor het beoogde gebruik zal koper binnen 6 maanden na overdracht van de “voormalige St. Willibrordusschool” een aanvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indienen. Het staat koper vrij om daaraan vóórafgaand een schetsplan in te dienen ten behoeve van de beoordeling aan de redelijke eisen van welstand en de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Indien de vereiste omgevingsvergunning niet binnen 6 maanden na overdracht van de “voormalige St. Willibrordusschool” wordt aangevraagd is de koper een direct opeisbare boete verschuldigd van € 1.000,00 voor elke dag dat de aanvraag niet is ontvangen door het college, met een maximum van € 100.000,00.

Indien het omschreven gebruik niet uiterlijk binnen 18 maanden – te rekenen vanaf de dag waarop de omgevingsvergunning krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onherroepelijk is geworden - is aangevraagd dan is de koper verplicht de “voormalige St. Willibrordusschool” binnen één maand aan de gemeente aan te bieden tegen de

aankoopwaarde. Indien er inmiddels waardevermeerdering heeft plaatsgevonden door verbouw van het pand dan dient het pand aan de gemeente aangeboden te worden tegen marktwaarde. Een onafhankelijke deskundige bepaalt de marktwaarde op het moment van terug levering. Alle kosten die verband houden met deze overdracht en alle andere kosten gemaakt door de gemeente komen voor rekening van koper. De gemeente beslist binnen vier maanden na ontvangst van het verzoek of het aanbod wordt aanvaard of verworpen.

Bevoegdhedenovereenkomst

Voor zover de koopovereenkomst tot stand komt zal de volgende bevoegdhedenovereenkomst tussen partijen worden afgesloten:

1. de gemeente zal zich met ingang van de dag na die waarop de bevoegdhedenovereenkomst is gesloten, op basis van een daartoe strekkend verzoek van koper zich maximaal inspannen om binnen de wettelijke mogelijkheden mee te werken aan de woon-zorg functies, zijnde elementen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan Ruurlo – woongebieden 2011 dat voorziet in de bestemming “maatschappelijk – onderwijs”.
2. de inspanningsverplichting voor de gemeente alsmede de gemeentelijke organen betreft de aanwending van publiekrechtelijke bevoegdheden zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Erfgoedwet, Bouwverordening en indien noodzakelijk ook bevoegdheden voortvloeiende uit andere wetten/regelingen/verordeningen. Dit laat onverlet de binding van de gemeentelijke organen aan de publiekrechtelijke normen en het vaststaande gemeentelijke beleid dat aan planologische mutaties slechts wordt meegeewerkt nadat er een overeenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening (planschadeverhaalsovereenkomst). Indien een gemeentelijk orgaan gehouden is een publiekrechtelijk besluit te nemen dat niet ten voordele strekt van het project levert dit geen tekortkoming op in de nakoming van de op de gemeente rustende inspanningsverplichting, en maakt dit de gemeente dus niet aansprakelijk jegens het mogelijk nadeel dat koper daarvan ondervindt.

Namens de gemeente Berkelland
De burgemeester

Namens Javri Holding B.V.

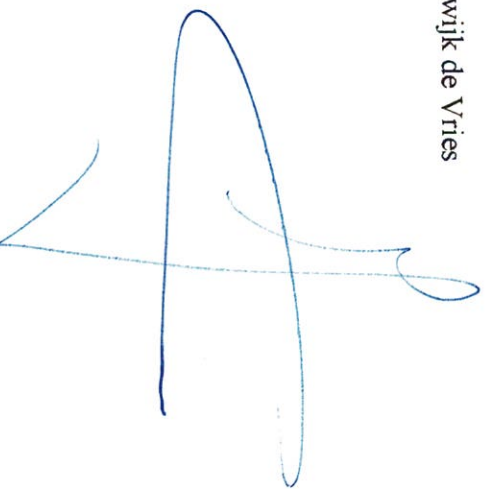
..... 2020

..... 2-10-2020

Drs. J.H.A. van Oostrum.

Jan-Lodewijk de Vries

Bijlagen: verkooptekening en luchtfoto



Thoma Post Bedrijfsmakelaars
Prins Bernhardweg 7
7241 DH Lochem

0573-222450
lochembvg@thomapost.nl
www.thomapost.nl



NL20ABNA0547490704
08037238
NL005796568B01

Retouradres: Prins Bernhardweg 7 7241 DH Lochem

Katholieke Stichting voor Basisonderwijs
De heer P. Appel
Rijksstraatweg 119 a
7231 AD Warnsveld

Betreft: Stationsstraat 4 te Ruurlo (voormalig St. Willibrordusschool)

Lochem, 15 september 2020

Geachte heer Appel,

In 2015 heeft bovengenoemde Stichting het eigendom gelegen aan de Stationsstraat 4 te Ruurlo (Voormalig St. Willibrordusschool) overgedragen aan de gemeente Berkelland. Thoma Post Bedrijfsmakelaars begeleidt momenteel de verkoop van dit object.

Uit het kadaster is er gebleken dat er een stuk perceel in 2015 niet in de overdracht is meegenomen. Het gaat om het perceel kadastraal bekend als:

- Gemeente Ruurlo
- Sectie K
- Nummer 2638
- Het vergeeten grondperceel is groot 150 m² en ligt tussen de bebouwing in.

Na overleg gaat Stichting SKBG akkoord dat voornoemd perceel om niet zal worden overgedragen aan de toekomstige koper(s) van de Stationsstraat 4 te Ruurlo. Partijen genoegzaam bekend.

Wij vragen u vriendelijk om deze brief voor akkoord te retourneren.

Met vriendelijke groet,

Thoma Post Bedrijfsmakelaars Lochem

Voor akkoord

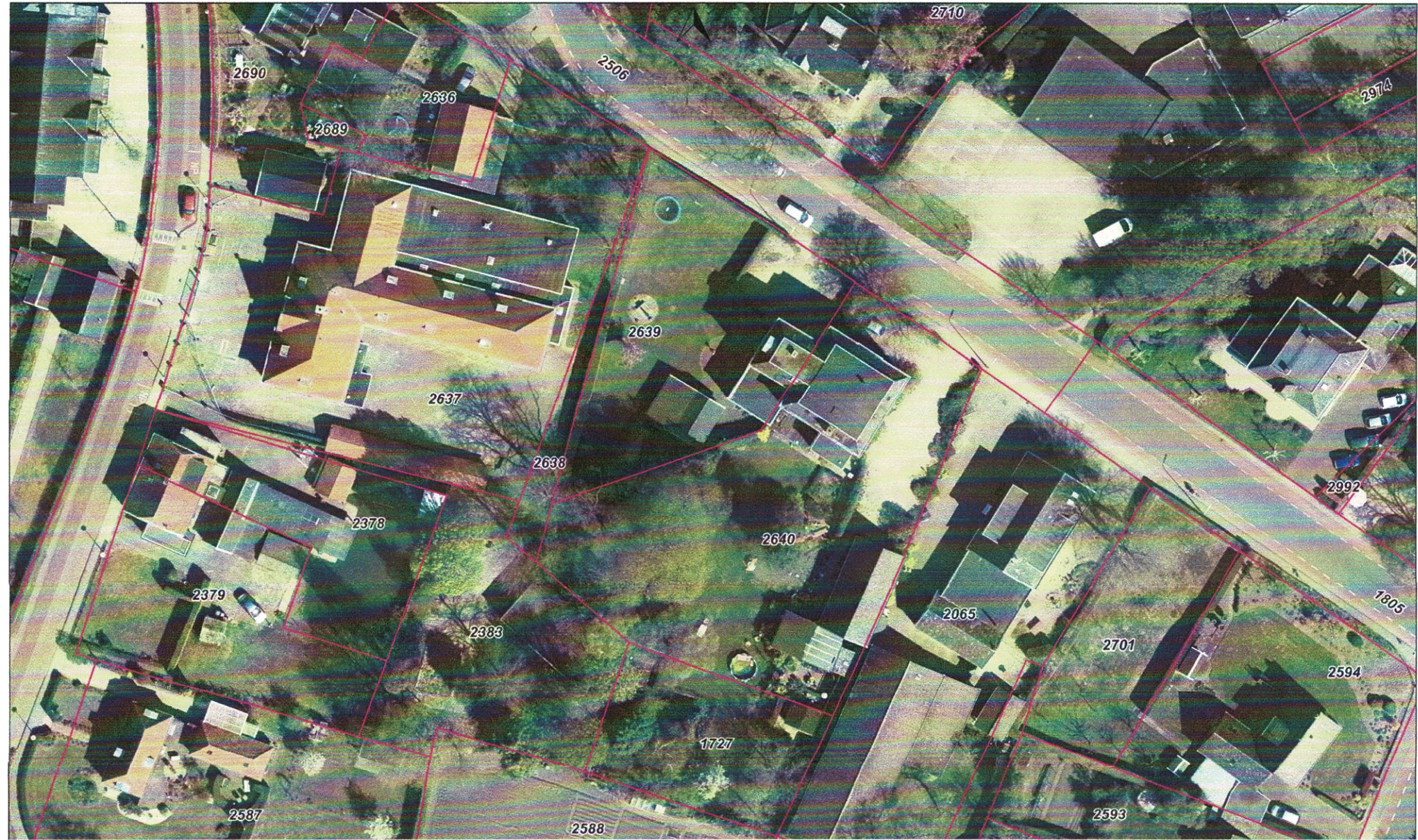
Robert Lintema

SKBG onderwijs
De heer P. Appel

Warnsveld
15-09-2020

Voor akkoord:

Javier Holding BV



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Vrije tekst regel 1
Vrije tekst regel 2

Schaal 1:500
0 5 10 15m



25 Augustus 2020