

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Ruimte	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Rinia Chedi Tel.: (0495) 575 280	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-004600

**ONDERWERP**

Realisatieovereenkomst met Kero Bouw en Vastgoed II B.V. voor het deelgebied Zuid Sutjensstraat in Keent.

**ADVIES**

Instemmen met de realisatieovereenkomst met Kero Bouw en Vastgoed II B.V. voor het deelgebied Zuid Sutjensstraat in Keent.

**TOELICHTING**

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 21 maart 2012 geen wensen en/of bedenkingen ingebracht over deze bijgevoegde realisatieovereenkomst. Met de projectontwikkelaar is al eerder ambtelijk overeenstemming bereikt voor deze overeenkomst en hij heeft deze overeenkomst al getekend.

**Hoe verder**

- De projectontwikkelaar zal na uw instemming het bouwplan verder uitwerken en de bouwaanvraag indienen voor het eerste blok van 8 woningen.
- Tegelijkertijd zal gestart worden met de verkoop van deze woningen.
- Ook wordt direct gestart met een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan voor de overige 8 woningen in dit plangebied.

**FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

De financiële gevolgen van de realisatieovereenkomst zijn al voorzien in deze realisatieovereenkomst.

**COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

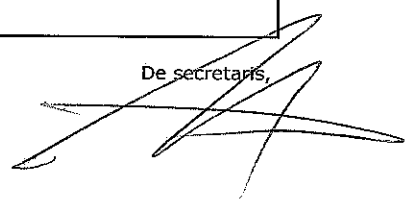
- ❖ Omwonenden
- ❖ Wijk- of dorpsraden

Weert, 27 maart 2012  De directeur,  	van <b>Akkoord met advies</b>  - 3 APR. 2012 Raad van	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 3 april 2012								

Beslissing d.d.:

Nummer: 16

De secretaris,



*Nadere specificatie: n.v.t.*

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Informatieavond
- ❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Informatiebijeenkomst

## **BIJLAGEN**

Openbaar:

1 realisatieovereenkomst met bijlagen.

### Realiseringsovereenkomst

#### De ondergetekenden:

De gemeente Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de mevr. drs. M.J.M. Meertens, directeur sector Stadsontwikkeling verder te noemen "**de gemeente**";

en

Kero Bouw en Vastgoed II B.V. kantoorhoudende te Eindhoven, Posbus 312,5600 AH Eindhoven te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. L.J.M. van der Kerkhoff, directeur, verder te noemen "**de exploitant**";

de gemeente en exploitant gezamenlijk ook te noemen "**de partijen**";

#### In aanmerking nemende

- dat exploitant geselecteerd is op basis van het schetsontwerp, om een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op te stellen. Na goedkeuring van het definitieve ontwerp zal exploitant starten met de verkoop van de woningen en na een voorverkoop van 80% van de woningen zal gestart worden met realisatie van het bouwplan.
- De gemeente bereid is in deze overeenkomst aangegeven bouwrijpe perceel te verkopen aan de exploitant;

#### Verder in aanmerking nemend dat:

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;
- het de exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst; dat in deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de conceptovereenkomst na ondertekening door de exploitant ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden na de datum van ondertekening door de exploitant de overeenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;



- na goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- de exploitant bekend is dat er bij onthouding van goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van een wilsovereenstemming; dat in dat geval geen overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

### **Artikel 1. Definities**

- *Bruikbare omgevingsvergunning:* Een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de Rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank, dat is ingediend binnen 6 weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning.
- *Definitieve omgevingsvergunning:* Een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert verleende omgevingsvergunning, welke vergunning juridisch onherroepelijk en onaantastbaar is.
- *Ingebruikneming:* het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen zet. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
- *Bouwrijp:* de staat waarin de grond wordt overgedragen. Dit betekent dat het terrein in zodanige toestand wordt gebracht dat erop gebouwd kan worden. Onder bouwrijpe staat wordt in ieder geval verstaan:
  - Afhankelijk van de keuze van het door of namens de gemeente aan te leggen rioleringsstelsel: aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van vuil water en drainage en eventueel een calamiteitenoverstort voor hemelwater waarvan de aansluitkosten voor rekening komen van exploitant;
  - Bereikbaar vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van exploitant behoort te komen;
  - Afwerking van de grond. De afwerking is gericht op de toekomstige woonrijpe situatie. Uitgangspunt hierbij is een gesloten grondbalans. Bij de afwerking wordt rekening gehouden met het toekomstige peil van de weg minus de gemiddeld uitkomende grond van de bouwput.
- *Fiscaal bouwrijp:* de staat van het verkochte en/of bouwkeuzes als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;

### **Artikel 2. Omschrijving exploitatiegebied**

- Het in exploitatie te brengen gebied omvat het gearceerde perceel zoals aangegeven in bijlage 1 bij deze overeenkomst;
- Het plan voorziet in de realisering van 16 grondgebonden woningen, 16 bergingen en 32 parkeerplaatsen ten behoeve van de hiervoor genoemde woningen.

### **Artikel 3. Doel van de overeenkomst**

1. Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen teneinde te komen tot ontwikkeling van de 16 grondgebonden woningen, 16 bergingen en 32 parkeerplaatsen in het plangebied Sutjensstraat Zuid.

2. Partijen verplichten zich om, op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in dit artikel en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

### **Artikel 4. Planrealisatie**

1. De grond- en bouwexploitatie van het in artikel 2 genoemde exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van de exploitant overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.

### **Artikel 5. Verwerving van het bouwrijpe perceel en de inrichting van het openbaar gebied binnen het exploitatiegebied.**

1. De exploitant koopt en neemt in eigendom over van de gemeente de grond kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummers 4382 gedeeltelijk, 1297 gedeeltelijk, 3145 gedeeltelijk en 1883 gedeeltelijk op bijgevoegde tekening (bijlage 2) met geel gearceerd, groot 2297 m<sup>2</sup> voor de prijs van € 280,- per m<sup>2</sup> V.O.N. (prijspeil 2011), in totaal € 643.160,- V.O.N.

2. De kosten verbonden voor de inrichting van de 32 parkeerplaatsen op de percelen met groen gearceerd op bijlage 2 en ook het openbaar binnen het exploitatiegebied inclusief de daarbij behorende belastingen zijn voor rekening en risico van de exploitant.

3a. De eigendom wordt geleverd die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten - behoudens erfdienstbaarheden, indien die zouden bestaan - en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
- d. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven erop rusten, voor zover deze in de koopovereenkomst zijn vermeld en koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.

3b. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door verkoper is aangegeven, geeft voor beide partijen aanleiding tot verrekening indien de werkelijke grootte twee procent of meer afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de betaalde grondprijs per vierkante meter.

### **Artikel 6 Overdracht en aanvaarding bouwgrond/parkeerplaatsen**

1. De overdracht van de grond met geel gearceerd op bijlage 2 vindt plaats door het verlijden van een notariële akte bij notaris Van Gorp Malherbe te Weert na betaling van de grondwaarde vermeld in artikel 5 lid 1 van dit contract.

2. De koper van een woning in dit exploitatiegebied is verplicht 2 parkeerplaatsen aan te kopen van de gemeente voor een totaal bedrag € 6000,- inclusief BTW of gedurende de eerste vijf te huren en daarna te kopen. De overdracht van de parkeerplaatsen vindt plaats door het verlijden van een notariële akte bij de notaris Van Gorp Malherbe te Weert na betaling van een totaal bedrag van € 6000,- inclusief BTW ten name van de gemeente.
3. De jaarlijkse huursom voor de 2 parkeerplaatsen bedraagt gezamenlijk € 360 inclusief BTW. Na de huurperiode van 5 jaar is de koper van de woning verplicht 2 parkeerplaatsen van de gemeente aan te kopen voor in totaal € 6000,- inclusief BTW.
4. De overdracht van de grond vindt plaats nadat 80% van de woningen is voorverkocht. De levering vindt middels een a-b-c constructie rechtstreeks plaats aan de toekomstige kopers van de woningen. De percelen die dan niet gekocht zijn door de toekomstige bewoners worden dan door de exploitant van de gemeente gekocht."
5. Indien een der partijen mocht weigeren aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding;
6. Betaling van een boete ontheft partijen niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

#### **Artikel 7 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de grond omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor woningbouw ter plaatse. Het rapport kan op verzoek worden ingezien.
2. Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat koper derhalve vrij vóór het passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.
3. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt koper het betreffende rapport ter beschikking aan verkoper waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt. Koper heeft dan de keuze tussen sanering van het terrein door en op kosten van verkoper, dan wel afzien van de koop waarbij de grond ter vrije beschikking van verkoper wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.

#### **Besluit bodemkwaliteit**

4. Het is koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is.

Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.

5. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.

6. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van koper.

### **Geotechnisch bodemonderzoek/sonderingsonderzoek**

7. Onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van exploitant plaats te vinden.

### **Artikel 8. Bouwprogramma en daarmee verband houdende voorwaarden**

1. De exploitant zal in het exploitatiegebied het woningbouwprogramma realiseren zoals in artikel 2 van deze overeenkomst is vermeld e.e.a. op basis van het daarbij behorend verkavelingsplan (bijlage 3).

2. De exploitant realiseert en levert om niet aan de gemeente 32 parkeerplaatsen en het overige openbaar gebied binnen het plangebied.

3. De kopers van de woningen zijn verplicht 2 parkeerplaatsen van de gemeente te huren of te kopen van de gemeente. De koper van de woning krijgt de 2 parkeerplaatsen geleverd bij de notariële overdracht van de woning.

4. Indien partijen tot de gezamenlijke conclusie komen dat bovenstaand woningbouwprogramma, als gevolg van aantoonbare afzetproblemen in de markt, niet gerealiseerd kan worden, dan zal in onderling overleg getracht worden tot een haalbare aanpassing te komen welke ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd.

5. Koper is bereid een bouwplan te realiseren dat voldoet aan het instrument GPR Gebouw 4.1. Eisen voor kwaliteit en duurzaamheid worden geformuleerd in termen van GPR Gebouw – prestatieniveaus, welke voor onderhavige woning minimaal als volgt dienen te worden toegepast: over thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en woonkwaliteit dient een gemiddelde score van 7,5 te worden behaald.

6. Realisering van het woningbouwprogramma dient plaats te vinden conform de basiseisen van het Handboek Woonkeur. Voor dit bouwplan is het gemeentebestuur gemotiveerd afgeweken van een aantal basiseisen van dit handboek (bijlage 3).

6. Koper is bereid de woning te bouwen zodanig dat het voldoet aan het pluspakket Veiligheid Politiekeurmerk Veilig wonen.

7. Het aantal in te richten parkeerplaatsen ten behoeve van de bebouwing dient te voldoen aan de parkeernormen welke zijn opgenomen in de laatste versie van de publicatie van het Centrum voor regelgeving en onderzoek in de grond-, water- en wegenbouw en verkeerstechniek (CROW): aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASW).

#### **Artikel 9. Ontwikkeling bouwplan**

1. Het hiervoor genoemde bouwplan met 16 woningen voldoet niet geheel aan de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan Keent 2008. Gemeente zal voor eigen rekening en risico voor dit bouwplan de bestemmingsplanwijziging bewerkstelligen.

2. De exploitant is verplicht een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen die in overeenstemming is met het vastgestelde of het gewijzigde bestemmingsplan.

3. Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen van het bouwplan dan komen de eventuele consequenties voor de planexploitatie geheel voor risico en rekening van de exploitant. Dergelijke wijzigingen vormen geen reden voor ontbinding van de onderhavige overeenkomst tenzij het plan financieel niet haalbaar is, een en ander door partijen te beoordelen aan de hand van een te overleggen exploitatieopzet. Mochten partijen alsdan tot de conclusie komen dat het plan niet haalbaar is dan zullen partijen in onderling overleg trachten de plannen zodanig aan te passen dat de vereiste omgevingsvergunning alsnog wordt verkregen.

#### **Artikel 10. Kosten**

1. Alle kosten met betrekking tot de verdere planontwikkeling en realisatie van het plan, komen voor rekening van de exploitant;

2. Aansluitingen op de nutsvoorzieningen (water, gas en elektra) moeten door de exploitant bij de desbetreffende nutsbedrijven worden aangevraagd en betaald. De projectmatige woningen zullen in opdracht en voor rekening van de exploitant worden aangesloten op nutsvoorzieningen. Eventueel noodzakelijke capaciteitsuitbreidingen van nutsvoorzieningen komen voor rekening van de exploitant of nutsbedrijven.

3. Alle kosten in verband met benodigde aansluitingen op en aanpassingen van wegen, rioleringen, kabels en leidingen en andere voorzieningen binnen en direct aansluitend op het exploitatiegebied komen voor rekening van de exploitant.

4. Alle kosten en belastingen met betrekking tot deze overeenkomst van koop en verkoop en van levering zijn voor rekening van exploitant.

#### **Artikel 11. Start en voltooiing van de bouw**

1. De start van de bouw is gepland zodra 80% van de koopwoningen is verkocht, of zoveel eerder als exploitant hiertoe zou besluiten. Indien de verkoop stagneert, gaat het volgende in werking. Indien partijen tot de gezamenlijke conclusie komen dat eerder genoemd programma, als gevolg van aantoonbare afzetproblemen in de markt, niet gerealiseerd kan worden, dan zal in onderling overleg getracht worden tot een haalbare aanpassing te komen welke ter goedkeuring aan het college van burgemeesters en wethouders wordt voorgelegd.

#### **Artikel 12. Overdracht, oplevering en beheer**

1. Exploitant is gedurende haar eigendomsperiode verantwoordelijk voor al het beheer en het onderhoud van het gebied, waarvan exploitant reeds eigenaar is en waarvan exploitant eigenaar wordt conform het in artikel 5 gestelde. Het beheer dient te voldoen aan de vereisten zoals die nader op het inrichtingsplan



en het bestek en voorwaarden met bijbehorende tekeningen van de infrastructurele voorzieningen zullen zijn aangegeven. Het inrichtingsplan en het bestek zullen als bijlage 4 bij deze overeenkomst worden gevoegd. Alle kosten voor beheer en onderhoud komen gedurende haar eigendomsperiode voor rekening van exploitant.

2. Het beheer en onderhoud van gronden in het plangebied bestemd voor de aanleg van openbare voorzieningen zoals wegen, parkeerplaatsen en rioleringen worden door de exploitant aan de gemeente overgedragen nadat de betreffende werken volledig zijn uitgevoerd en akkoord bevonden en de opleveringstermijnen zijn verstreken. De exploitant blijft gedurende een termijn van 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van oplevering van de in dit lid genoemde werken verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud van deze werken.

3. Voor de oplevering zal het gebied door exploitant in bijzijn van de gemeente worden opgenomen. Deze opname vindt plaats zodra het gebied afgerond is opgeleverd in de zin van paragraaf 10 van de UAV. Indien door de gemeente bij opneming afwijkingen ten opzichte van het inrichtingsplan overeengekomen aanpassingen hierop worden geconstateerd, stelt de gemeente de exploitant daarvan schriftelijk in kennis. Exploitant verplicht zich om op eerste aangeven van de gemeente zorg te dragen dat de door de gemeente geconstateerde afwijkingen worden gecorrigeerd. De oplevering wordt vastgelegd in een daarvan op te maken en door partijen te ondertekenen proces verbaal met ter beschikkingstelling van alle relevante tekeningen, bescheiden en stukken. Indien zich met betrekking tot deze oplevering eventuele negatieve fiscale consequenties voordoen voor de gemeente, komen deze voor rekening van de exploitant.

### **Artikel 13. *Overlegstructuur***

1. Gemeente en exploitant stellen een werkoverleg in teneinde afstemming en voortgang te bespreken. Deelnemers aan dit werkoverleg zijn de vertegenwoordiger(s) van de gemeente en de projectleider van en/of namens exploitant. De partijen zullen indien nodig op ad hoc basis extra deelnemers aan het werkoverleg laten deelnemen. Deze werkoverleggen worden voorgezeten door een vertegenwoordiger van de gemeente.

2. De portefeuillehouder van de gemeente en de directie van exploitant zijn vertegenwoordigd in de stuurgroep, die in ieder geval het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp beoordeelt. Nadat de stuurgroep het ontwerp heeft goedgekeurd, wordt het ontwerp voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en de raadscommissie Ruimtelijke Zaken.

3. Partijen zullen informatie beschikbaar stellen en ervaringen uitwisselen die nodig zijn voor de uitvoering van deze realiseringsovereenkomst.

4. De externe communicatie met belanghebbenden en omwonenden vindt na gezamenlijk overleg tussen de exploitant en de gemeente plaats. Exploitant en gemeente beslissen gezamenlijk over de wijze en frequentie van externe communicatie. De gemeente en de exploitant houden elkaar op de hoogte over vragen en opmerkingen van derden die verband houden met de planontwikkeling.

**Artikel 14. Overdracht contractsverplichting**

Indien en voor zover exploitant zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft hij hiervoor de voorafgaande toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

**Artikel 15. Aanpassing van de overeenkomst**

Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk moet zijn en zullen in dat geval middels onderling overleg een aanpassing trachten te bewerkstelligen en vastleggen in een nadere overeenkomst. Zulks is beperkt tot de in de navolgende bepalingen genoemde gevallen:

- Situaties waarin sprake is van niet-tijdige verlening dan wel niet-tijdige onaanvaardbaarheid van vereiste vergunningen ten gevolge van bezwaar- en/of beroepschriften van derden;
- Het zich voordoen van een wijziging van omstandigheden, waaronder begrepen doch niet beperkt tot archeologische vondsten, vondsten van explosieven, aanvragen voor monumentenstatus, welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt;
- De daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het project of essentiële onderdelen daarvan.

In geval van overmacht zal de exploitant de gemeente daarvan onmiddellijk schriftelijk per aangetekende brief in kennis stellen. Onder overmacht wordt in elk geval niet verstaan:

- onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel,
- ziekte van personeel,
- ongeschiktheid van materieel of programmatuur,
- tekortschieten van door de wederpartij ingeschakelde derden en liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen.

In geval van overmacht treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg ter regeling van de gevolgen.

Indien het overleg niet tot overeenstemming en/of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gereede partij het recht dit te beschouwen als een geschil.

**Artikel 16. Boetebepaling**

Indien door exploitant niet dan wel niet tijdig aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst wordt voldaan, heeft dit tot gevolg dat exploitant aan de gemeente een direct en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeurt van 500 euro per dag. Betaling van de boete ontheft de nalatige partij niet tot nakoming van zijn verplichtingen.

**Artikel 17. Ingebrekestelling, faillissement e.d.**

a. Indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst kan de andere partij hem in gebreke stellen. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij aan de eerste partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog zijn verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de andere partij in verzuim.

b. Indien exploitant in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van donderneming of surséance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gevolgd door waardeverklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van de wederpartij, die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schaden, in welke vorm dan ook te eisen.

**Artikel 18. Beëindiging van de overeenkomst**

Met uitzondering van de bepalingen omtrent de planschade wordt de exploitatie van het gebied als geëindigd beschouwd als alle woningen en kavels zijn verkocht, alle civiel- en cultuurtechnische werken zijn gerealiseerd, de genoemde werken zijn opgeleverd en overgedragen aan de gemeente Weert, de onderhoudstermijn is verstreken, revisiemetingen van het exploitatiegebied zijn uitgevoerd en alle betalingen over en weer hebben plaatsgevonden.

**Artikel 19. Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, waaronder die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de te Weert bevoegde rechter. Het in dit artikel gestelde laat onverlet dat partijen te allen tijde gerechtigd zijn conservatoire maatregelen te treffen en/of een voorziening in kort geding te vorderen.

**Artikel 20. Slotbepalingen**

Alle besluiten, planbescheiden, contracten, beschrijvingen en bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, een integrerend onderdeel van deze overeenkomst.

De bijlagen zijn:

1. tekening exploitatiegebied
2. tekening voor uitgifte perceel en parkeerplaatsen
3. besluit van het college Basiseisen Woonkeur
4. Overige voorschriften

In geval de bepalingen of aanwijzingen in bijlagen afwijken van, dan wel in strijd zijn met wat in deze overeenkomst zelf is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Weert d.d.

Directeur sector Stadsontwikkeling  
mevr. drs. M.J.M. Meertens.

Kero Bouw en Vastgoed II B.V  
L.J.M. van der Kerkhoff  
directeur

#### Bijlage 4

1. *Aansluitingen op de nutsvoorzieningen moeten door de exploitant bij de desbetreffende nutsbedrijven worden aangevraagd.*
2. *Het is de exploitant bekend dat bij eventuele afvoer van grond uit het exploitatiegebied die wordt hergebruikt het Bouwstoffenbesluit van toepassing is. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond is het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk.*
3. *De exploitant zal ervoor zorgdragen dat het perceel op adequate wijze wordt afgeschermd. Zolang niet met de bouwactiviteiten is begonnen draagt de exploitant de zorg voor een behoorlijk onderhoud.*
4. *Het is koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouwkavels of op openbaar terrein.*
5. *Bij de inrichting van het perceel en/of realisatie van het bouwwerk moet rekening worden gehouden met het water- en rioleringsbeleid dat is vastgelegd in het geldend gemeentelijk rioleringsplan. Een digitaal exemplaar van dit beleidsplan kan bij de afdeling Inrichting en Beheer Openbare ruimte worden opgevraagd;  
Voor het perceel dient een rioleringsplan te worden opgesteld dat voorziet in een gescheiden inzameling van "vuil" en "schoon" water. Schoon hemelwater afkomstig van dak en erfverharding wordt afzonderlijk afgevoerd naar de perceelsgrens waar het door koper aangesloten wordt op de gemeentelijke infiltratievoorziening;  
Er mogen geen uitlopende materialen worden toegepast en uitloging van gebruikte materialen mag niet plaatsvinden, b.v. door het toepassen van coatings. Dit laatste uitgangspunt moet bewerkstelligen dat de kwaliteit van de bodem en grondwater niet nadelig wordt beïnvloed.  
Door deze aanpak wordt bewerkstelligd dat het schoon hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwaterriolering wordt aangesloten;  
Door de exploitant wordt een rioolaansluiting tot aan de eigendomsgrens aangelegd.*
6. *Voor de aansluiting van de riool huisaansluiting op het gemeentelijk riool dient de koper contact op te nemen met de Servicelijn van de gemeente Weert, telefoon 0495-575275. De kosten van de rioolaansluiting zijn afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden en dienen door de koper te worden betaald;  
Het is exploitant koper bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.*
7. *De nutsvoorzieningen voor gas, water en elektriciteit worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Exploitant dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met de diverse nutsbedrijven en hiervoor verschuldigde aansluitkosten te voldoen. De woningen worden in opdracht en voor rekening van exploitant aangesloten op de nutsvoorzieningen. Eventueel noodzakelijke capaciteitsuitbreidingen of verleggingen van nutsvoorzieningen komen voor rekening van exploitant.*

Gemeente WEERT

Kavel L2015

bijlage I

perceel R 1297

1883 145 4382 gedeeltelijk

exploitatiegebied f

Bloemartsstraat

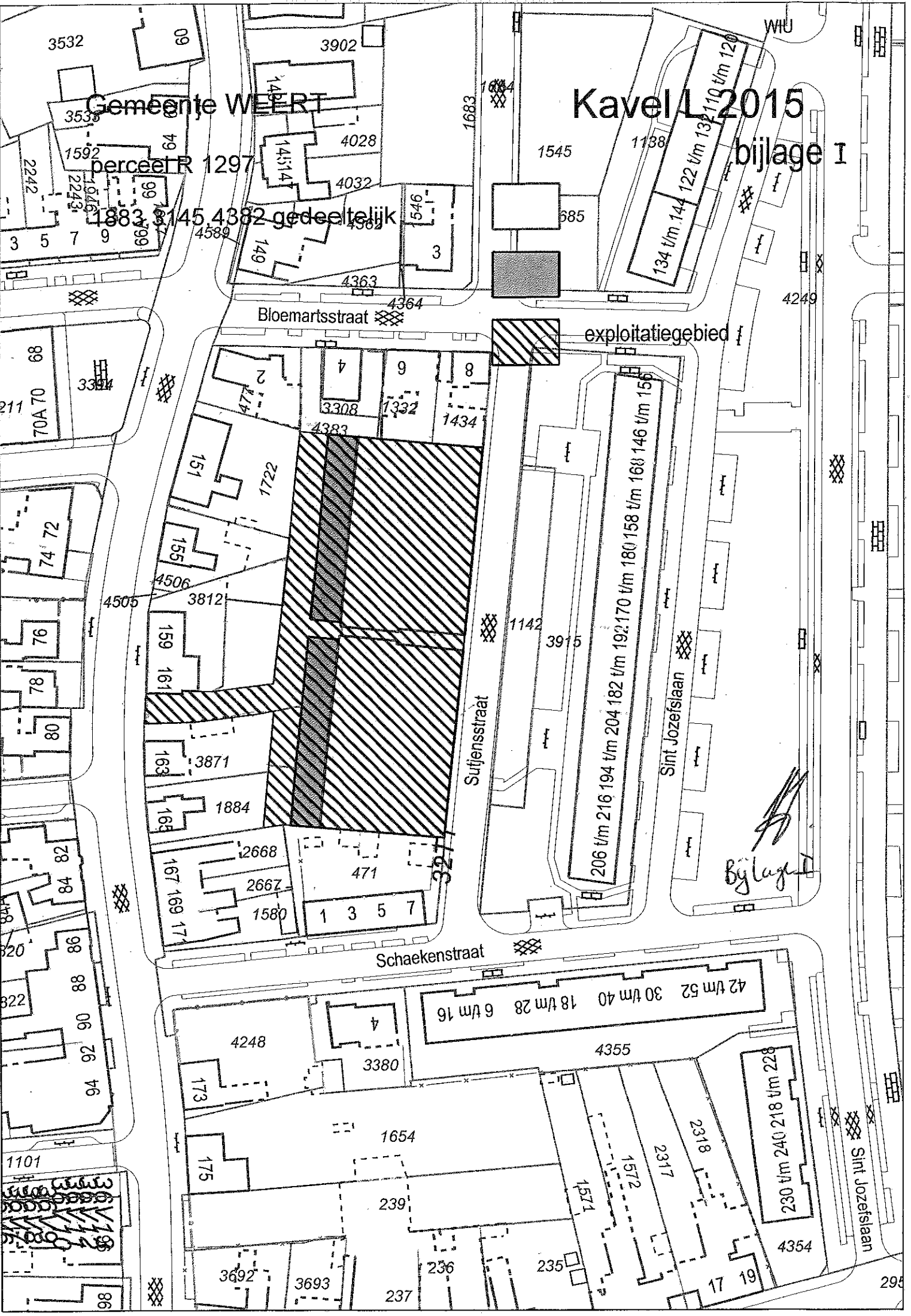
Suffensstraat

Sint Jozefslaan

Schaekenstraat

Sint Jozefslaan

*Bijlage I*



Gemeente WEERT

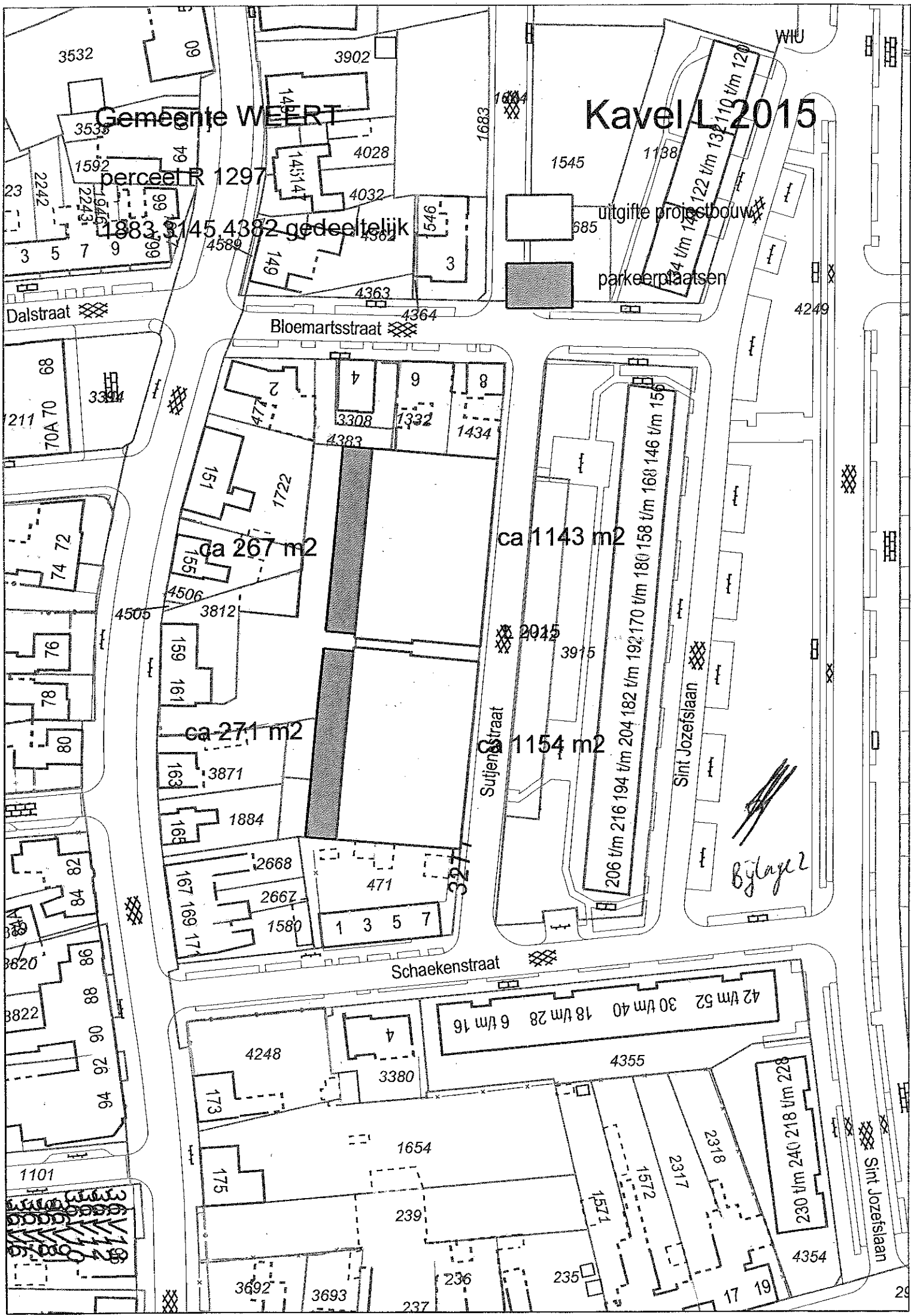
Kavel L2015

perceel R 1297

1883, 145, 4382 gedeeltelijk

uitgifte projectbouw

parkeerplaatsen



3532  
3533  
1592  
2242  
2243  
3  
5  
7  
9  
69  
64  
99  
1946  
1947  
99  
99  
99  
23  
3  
5  
7  
9  
3304  
70A 70  
211  
74 72  
74 72  
76  
87  
88  
84  
82  
86  
88  
90  
92  
94  
1101  
3820  
3822  
88  
90  
92  
94

3902  
4028  
4032  
14314  
14314  
149  
4363  
4364  
4580  
4582  
546  
3  
3308  
1332  
1434  
4  
9  
8  
474  
151  
1722  
155  
ca 267 m2  
4506  
3812  
159  
161  
ca 271 m2  
163  
3871  
165  
1884  
2668  
2667  
1580  
471  
1  
3  
5  
7  
4248  
3380  
173  
175  
1654  
239  
3692  
3693  
237

1683  
1545  
1138  
685  
4249  
4364  
ca 1143 m2  
2015  
3915  
1154 m2  
206 t/m 216 194 t/m 204 182 t/m 192 170 t/m 180 158 t/m 168 146 t/m 156  
Sufjensstraat  
Sint Jozefslaan  
Bijlage 2  
Sint Jozefslaan  
4355  
42 t/m 52 30 t/m 40 18 t/m 28 6 t/m 16  
2318  
2317  
1572  
1571  
235  
236  
4354  
17  
19

Vergadering van de gemeenteraad van 21 maart 2012

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Rinia Chedi

Nummer raadsvoorstel: RAD-000599

Doorkiesnummer : (0495) 575 280

Agendapunt: 22

### ONDERWERP

Sluiten van een realisatieovereenkomst met Kero Bouw en Vastgoed II B.V. voor de realisatie van 16 woningen in deelgebied Sutjensstraat-Zuid in Keent.

### AANLEIDING EN DOELSTELLING

Kero Bouw en Vastgoed II B.V. (de projectontwikkelaar) heeft voor het deelgebied Sutjensstraat-Zuid een bouwplan gemaakt voor 16 grondgebonden woningen. Hiervan zijn 12 koopwoningen bedoeld voor het lager koopsegment. Voor deze woningen is de verkoopprijs vastgesteld op circa € 174.000,- VON. De overige 4 hoekwoningen vallen in de duurdere koopcategorie en de verkoopprijs bedraagt niet meer dan € 200.000,- VON.

Per woning worden 2 parkeerplaatsen aangelegd op het maaiveld in het plangebied door de projectontwikkelaar. Deze parkeerplaatsen worden afzonderlijk door de gemeente verkocht aan de kopers van de woningen. De kopers hebben de mogelijkheid bij de aankoop en levering van de woningen, 2 parkeerplaatsen te kopen voor een totaal bedrag van € 6000,- inclusief BTW.

Een alternatief voor de aankoop van de parkeerplaatsen is vanaf de aankoopdatum van de woning 2 parkeerplaatsen gedurende 5 jaar van de gemeente te huren. Na het verstrijken van de 5 jaar is de koper verplicht de parkeerplaatsen aan te kopen voor het gezamenlijk bedrag van € 6000,- inclusief BTW. Dit alternatief wordt de kopers aangeboden vanwege de beperkte financieringsmogelijkheid onder de huidige marktomstandigheden. De maandelijkse huursom bedraagt voor de beide parkeerplaatsen € 30,- inclusief BTW.

### PROBLEEMSTELLING

De projectontwikkelaar heeft het bouwplan getoetst aan de basiseisen van het Handboek Woonkeur. Het bouwplan voldoet op 8 tal punten niet aan de basiseisen. De projectontwikkelaar heeft voor deze afwijkingen voorstellen gedaan om de nodige aanpassingen te verrichten om het bouwplan kwalitatief haalbaar te maken. Het college heeft gemotiveerd ingestemd met deze afwijkingen.

### OPLOSSINGSRICHTINGEN

Het bouwplan met de 16 woningen is voor een preadvies op 25 augustus 2011 aan de welstandscommissie voorgelegd. Met enkele opmerkingen over de detail uitwerking is het bouwplan door de welstandscommissie akkoord bevonden.

### Juridische- en financiële aspecten van het contract

In de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar zijn de volgende afspraken vastgelegd:

- Op het uit te geven perceel worden 16 woningen en 16 bergingen gerealiseerd door de projectontwikkelaar.
- De projectontwikkelaar realiseert ten behoeve van deze 16 woningen op het eigendom van de gemeente 32 parkeerplaatsen.
- De koper is verplicht bij de aankoop van een woning 2 parkeerplaatsen van de gemeente af te nemen voor een totaal bedrag van € 6000,- inclusief BTW. Indien de koper bij de aankoop van de woning niet over ruime financieringsmiddelen beschikt, dan is het alternatief om de 2 parkeerplaatsen gedurende maximaal 5 jaar van de gemeente te huren tegen een gezamenlijk

maandelijkse bedrag van € 30, - inclusief BTW. Na het verstrijken van de 5 jaar is de koper verplicht de 2 parkeerplaatsen van de gemeente aan te kopen voor € 6000, - inclusief BTW.  
- De projectontwikkelaar zal de rest van het plangebied, afgezien van de overhoek, voor eigen rekening en risico als openbaar gebied inrichten.

### **Grondexploitatie**

Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan met 16 woningen en de bergingen koopt de projectontwikkelaar van de gemeente in totaal 2297 m<sup>2</sup> bouwgrond voor de prijs van € 280, - per m<sup>2</sup> (prijspeil 2010), voor een totaal bedrag van € 643.160,- VON.  
Vanwege de ongunstige maat van het plangebied blijft een overhoek van circa 222 m<sup>2</sup> over. Bij de gemeente heeft zich een belangstellende voor dit stukje grond aangemeld. Voor de terreinen zonder woonbestemming geldt een overhoektarief van € 72,- k.k.

De oorspronkelijke geraamde grondopbrengsten in de grondexploitatie zijn thans lager uitgevallen. Dit is vooral te wijten aan de wijziging in het bouwprogramma. Aanvankelijk waren in dit plangebied duurdere koopwoningen voorzien. Gelet op de huidige marktomstandigheden, de ongunstige kavelmaat en de ligging van het plangebied, is dit economisch gezien de beste oplossing. Het ontstane tekort van circa € 160.000,- kan weggewerkt worden door synergievoordelen te behalen door de werkzaamheden in de openbare ruimte gelijktijdig te laten plaatsvinden met het vervangen van de riolering. Nadat hierover duidelijkheid bestaat kan het nieuwe tekort op de grondexploitatie worden bepaald. Het tekort zal dan afgeboekt worden ten laste van de Algemene Reserves van het grondbedrijf.

### **COMMUNICATIE**

Over dit bouwplan zal voor de bewoners in Keent en andere belangstellenden een informatiebijeenkomst georganiseerd worden.

### **ADVIES RAADSCOMMISSIE**

- Het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is:
  - ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;  
agenderen als bespreekstuk.
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
  - ◆ D66: Het bouwplan voldoet kwalitatief niet aan de uitgangspunten voor Keent Kiest kwaliteit. De verkoopprijs van de woningen zal hoger zijn dan 170.000 euro V.O.N., hetgeen de prijs van een starterswoning is, omdat men een parkeerplek erbij moet kopen. Als mensen een parkeerplaats 5 jaar moeten huren is dat te duur voor starters. Voor de parkeerplaatsen moet een huurkoopconstructie worden overwogen. Als de starters de woning willen doorverkopen zal deze niet courant blijken te zijn. In het plan zijn te weinig aanpassingen aangebracht n.a.v. de behandeling in de info-RO. De woningen hadden beter iets duurder maar dan ook kwalitatief hoogwaardiger kunnen zijn. PvdA: Was in een eerder stadium al kritisch. Het plan voldoet niet aan Woonkeur en past niet in Keent Kiest Kwaliteit. Er worden 16 woningen gebouwd die niet voldoen aan de eisen. Kopers kunnen wel voor diverse opties kiezen, maar daardoor worden de huizen erg duur. De schuurtjes zijn nu verdisconteerd in de prijs, terwijl de wethouder toe heeft gezegd dat deze zonder meerprijs zou worden toegevoegd. De huizen zijn te smal. In plaats van deze 16 woningen dienen er slechts 14, volwaardige, woningen te worden gebouwd. Starters zullen deze woningen niet kunnen doorverkopen. Bezien zou moeten worden of casco bouw mogelijk is. Niet kan worden ingestemd met het in twee fasen bouwen van dit plan. Nu dient duidelijk te zijn wat er wordt gerealiseerd. De PvdA stemt niet in met het plan als het niet wordt teruggebracht naar 14 woningen en vindt dat de realisatieovereenkomst pas aan de orde komt als duidelijk is wat er gebouwd gaat worden. De gemeente moet geen woningen laten bouwen die niet op Keent



passen en onverkoopbaar zijn.

Weert Lokaal: De opmerkingen die de commissie in de info-RO naar voren bracht zijn verwerkt in het plan. De schuurtjes zijn in de koopprijs verdisconteerd. Er was afgesproken dat de prijs hetzelfde zou blijven. De kwaliteit van de woningen voldoet niet aan Woonkeur. De koper bepaalt of hij een huis wil kopen of niet. Daarbij betreft hij de mogelijkheid om de woning in de toekomst te kunnen verkopen. Het risico ligt bij de projektontwikkelaar. Deze zal geen woningen bouwen die onverkoopbaar zijn. Weert Lokaal deelt de zorgen van de PvdA. Weert Lokaal gaat schoorvoetend akkoord met dit plan. Er zijn geen alternatieven en hier moet iets gebeuren. De SP sluit zich aan bij de opmerkingen van Weert Lokaal.

CDA: Het raadsvoorstel bevat niet alle benodigde informatie. Het collegebesluit evenmin. Niet vermeld is namelijk dat het bouwplan niet voldoet aan het Handboek Woonkeur. Ook is niet aangegeven dat het plan qua grondexploitatie niet datgene oplevert waarmee rekening is gehouden. De opbrengst zal lager zijn dan geraamd. Als de gemeente dat accepteert moet er ook een kwalitatief beter plan kunnen worden gerealiseerd. Als er in plaats van 16 woningen slechts 14 woningen worden gebouwd kunnen deze duurder en kwalitatief beter zijn. Realisatieovereenkomsten zijn openbaar, maar de onderhavige ligt in het geheime kastje ter inzage. Alleen taxatierapporten zijn niet openbaar, maar die zijn er in dit geval niet. Het is onzeker of het plan gerealiseerd wordt omdat uit de realisatieovereenkomst blijkt dat de projektontwikkelaar pas gaat bouwen als 80% van de woningen verkocht is. Op dat moment wordt ook pas een overeenkomst gesloten.

VVD: Gelet op alle beperkingen waar we tegenaan lopen (prijs, kavelgrootte, lokatie, etc.) is dit de best mogelijke oplossing. Niet duidelijk is wat de definitie van Keent Kiest Kwaliteit is. Dan kan men de woningen daar ook niet aan toetsen. Er moet één bouwplan worden gerealiseerd en geen twee. De schuren in een huurkoopconstructie opnemen behoort tot de mogelijkheden. De projektontwikkelaar beziet of er markt is voor deze woningen.

#### VOORSTEL COLLEGE

1. Voorleggen van de realisatieovereenkomst aan de gemeenteraad om eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken:
2. Kennisnemen van de realisatieovereenkomst die overeengekomen is met Kero Bouw en Vastgoed II B.V. voor het deelgebied Sutjensstraat-Zuid in Keent.

Bijbehorend ontwerp raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,  
de secretaris,

de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

*Numer raadsvoorstel: RAD-000599*

## RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2012;

b e s l u i t :

Kennis nemen van en eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar maken betreffende de realisatieovereenkomst met Kero Bouw en Vastgoed II B.V. voor het deelgebied Sutjensstraat-Zuid in Keent.

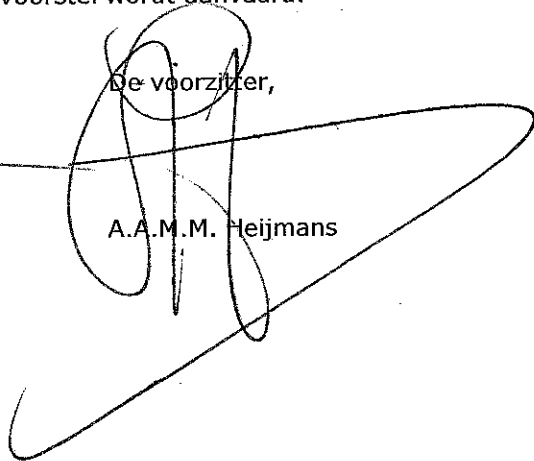
Naar aanleiding van het collegevoorstel is in de openbare vergadering van 21 maart 2012 als volgt besloten:

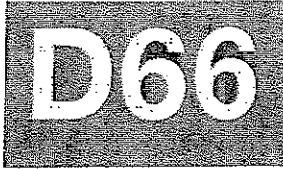
De raad heeft kennisgenomen van de realisatieovereenkomst. De fracties D66, PvdA en CDA hebben bedenkingen geuit. Er zijn geen wensen en/of bedenkingen die door een raadsmeerderheid kenbaar worden gemaakt. Het voorstel wordt aanvaard.

De griffier,

  
M.H.R.M. Wolfs-Corten

De voorzitter,

  
A.A.M.M. Heijmans



## MOTIE

Onderwerp: "Keent kiest kwaliteit"

De raad van de gemeente Weert in vergadering bijeen d.d. 21 maart 2012,

Overwegende dat:

- Enige jaren geleden het programma 'Keent kiest kwaliteit' werd ingezet;
- Dit heeft geleid tot een merkbare impuls aan de leefbaarheid in deze wijk;
- Dat deze impuls nog broos is;
- De Sutjensstraat van Noord naar Zuid de wijk doorkruist;
- Deze straat een kwalitatief goede invulling verdient;
- Bij tot nu toe bekende bouwplannen deze kwaliteit ondermaats is;
- Deze kwaliteitseisen leidend moeten zijn bij invulling van de gehele Sutjensstraat;

Draagt het college op:

- Extra kwaliteitseisen voor dit gebied op te stellen, passend bij de gewenste kwaliteit van de wijk Keent;
- Bouwaanvragen hierop kritisch te beoordelen;
- Bouwaanvragen op te schorten tot het deze extra kwaliteitseisen aan de raad zijn voorgelegd.

En gaat over tot de orde van de dag.

Fractie D66,

Fractie PvdA,

V.A. van Brussel

I. Beenders-Van Dooren