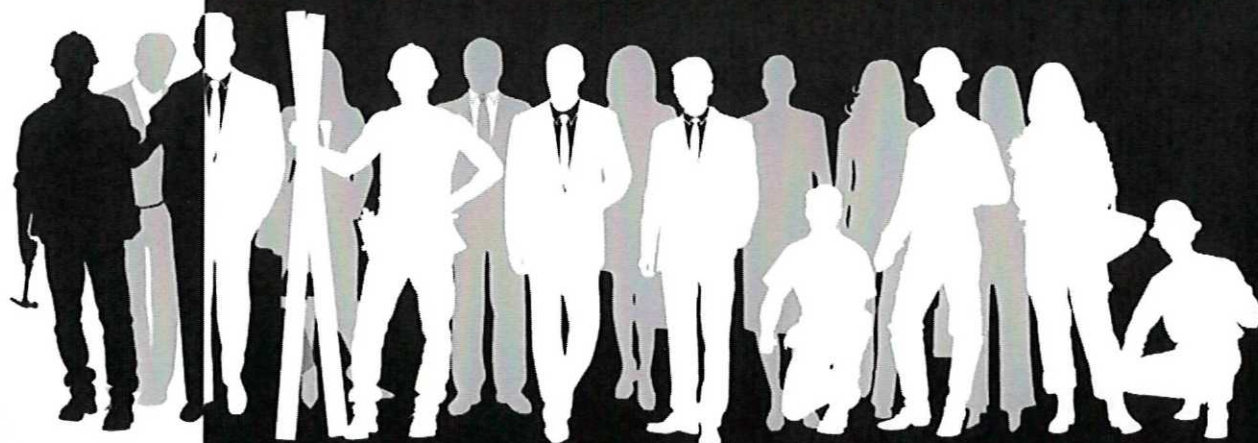




Exploitatie overeenkomst

Widelanken fase 2

370022000







INHOUDSOPGAVE

Artikel 1	-	exploitatiegebied
Artikel 2	-	planinhoud
Artikel 3	-	planologie
Artikel 4	-	verplichtingen ontwikkelaar
Artikel 5	-	verplichtingen gemeente
Artikel 6	-	grondtransacties
Artikel 7	-	planning en oplevering
Artikel 8	-	planschade / nadeelcompensatie
Artikel 9	-	kostenverhaal
Artikel 10	-	duurzaam bouwen
Artikel 11	-	archeologie
Artikel 12	-	uitvoeringsafspraken
Artikel 13	-	overdracht rechten en plichten
Artikel 14	-	publiekrechtelijke positie gemeente
Artikel 15	-	geschillen en bevoegde rechter
Artikel 16	-	inwerkingtreding
Artikel 17	-	bijlagen



ONDERGETEKENDEN:

- I De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE MAASTRICHT**, gevestigd te Maastricht, Mosae Forum 10, 6211 DW (postadres: Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht), ten deze krachtens Mandaatlijst Gemeente Maastricht februari 2012, gewijzigd november 2021 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. F.G.M.H.J. Weerts, Teammanager Vastgoed, handelend ter uitvoering van het Collegebesluit d.d. september 2022, hierna mede te noemen: "de gemeente";
- II **WONINGSTICHTING SERVATIUS**, statutair gevestigd te Maastricht, kantoorhoudende te Wim Duisenbergplantsoen 41 (6221 SE Maastricht), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14614733, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurder de heer G.H. Weenink, hierna mede te noemen: "de ontwikkelaar";

Partijen I en II tezamen mede aan te duiden als: "partijen"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. In het kader van het Wijkontwikkelingsplan Caberg / Malpertuis vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 november 2005 en de vaststellingsovereenkomst Package Deal tussen de gemeente en Servatius d.d. 21 februari 2017, de ontwikkelaar een plan heeft ingediend voor de tweede fase van de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Widelanken in de buurt Malpertuis te Maastricht;
- b. partijen voor Widelanken fase 1 een separate overeenkomst zijn aangegaan en de ontwikkelaar reeds gestart is met de herontwikkeling van Widelanken fase 1 conform het vastgestelde bestemmingsplan Widelanken Zuid;
- c. de ontwikkelaar, met uitzondering van de openbare ruimte, eigenaar is van voornoemde locatie en in verband met de verplaatsing van de ruimtelijke indeling van het plan een grondruil tussen partijen nodig is;
- d. het plan (Widelanken fase 2) niet past binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West waardoor voor de realisering van het initiatief een nieuw bestemmingsplan / ruimtelijk besluit dient te worden opgesteld;
- e. de ontwikkelaar bij de gemeente op basis van een nieuw bestemmingsplan / ruimtelijk besluit een omgevingsvergunning zal aanvragen;
- f. er evenwel uit de planologische maatregel als hiervoor onder d bedoeld planschade / nadeelcompensatie kan voortvloeien;
- g. de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de ontwikkelaar is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de ontwikkelaar zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade / nadeelcompensatie volledig aan de gemeente te compenseren;
- h. de ontwikkelaar bereid is tot volledige compensatie van de planschade / nadeelcompensatie zodat aan de onder g genoemde voorwaarde is voldaan;



- i. voor het overige ter voldoening aan de verplichting tot verhaal van kosten van grondexploitatie die voortvloeit uit afdeling 6.4 Wro door partijen afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van kosten van de door de gemeente te verrichten werkzaamheden in het kader van de planologische maatregel en verlening van de omgevingsvergunning;
- j. partijen op 19 april 2021 een intentieovereenkomst hebben getekend inzake het onderzoek naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van het door de ontwikkelaar ingediende initiatief Widelanken fase 2 en partijen middels ondertekening van deze overeenkomst verklaren dat dit initiatief haalbaar wordt geacht. Als gevolg hierop wensen partijen de ter zake gemaakte afspraken vast te leggen in deze opvolgende overeenkomst;
- k. na realisatie van het plan zoals in deze overeenkomst omschreven er sprake is van een verdunning van het woonprogramma. Een intensiever programma is, mede in het kader van de parkeerproblematiek, op deze locatie ongewenst. In de intentieovereenkomst is daarvoor opgenomen dat het op peil houden van de voorraad sociale woningbouw in lijn is met het huidige volkshuisvestelijk beleid en zullen partijen naar alternatieve locaties elders in de stad onderzoeken waar intensivering van de sociale woningvoorraad juist gewenst is. Deze bepaling echter is niet meer van toepassing aangezien deze systematiek (inzake wooncontingenten) niet meer gehanteerd wordt. Dit neemt niet weg dat partijen samen blijven werken op basis van de opgave in de Woonprogrammering 2021-2030 voor de realisatie van betaalbare woningen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1- Exploitatiegebied

1.1 Het exploitatiegebied is gelegen aan de Widelanken en de Craiantstraat (tussen de Reinaartsingel en de Cantecleerstraat) in de buurt Malpertuis te Maastricht, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening **Bijlage 1**, hierna te noemen "het exploitatiegebied".

1.2 De ontwikkelaar is eigenaar van de gronden binnen het exploitatiegebied met uitzondering van de bestaande openbare ruimte welke in eigendom is van de gemeente. Vanwege de (her)inrichting van de openbare ruimte en de aanpassing van de huidige ruimtelijke indeling is een grondruil tussen partijen noodzakelijk zoals vastgelegd in artikel 6 van deze overeenkomst.

Artikel 2- Planinhoud

2.1 Het plan voorziet in de herstructurering van het exploitatiegebied bestaande uit:

- de sloop van de huidige 66 wooneenheden (bestaande uit 48 appartementen en 18 grondgebonden woningen);
- de nieuwbouw van 35 sociale huurappartementen (daeb) van ca. 65 m2 GBO;



- de nieuwbouw van 18 vrije sector koopwoningen (niet-daeb) van ca. 120 en 135 m2 BVO;
- de aanleg van 57 parkeerplaatsen conform het dan geldende gemeentelijke parkeerbeleid. De 21 parkeerplaatsen ten behoeve van de daeb-woningen worden aangelegd op openbaar terrein van de gemeente. Ten behoeve van de niet-daeb woningen worden er 26 parkeerplaatsen op eigen terrein van de ontwikkelaar aangelegd en 10 parkeerplaatsen op openbaar terrein van de gemeente;
- de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Het ontwerp is weergegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde tekening (**Bijlage 2**). Partijen werken het ontwerp gezamenlijk uit tot een integraal plan.

2.2 De ontwikkelaar (of een door de ontwikkelaar aan te wijzen private partij voor wat betreft de realisatie van de niet-daeb woningen zoals aangegeven op **Bijlage 2a en 2b**) zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het plan realiseren met uitzondering van de (her)inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied welke de gemeente zal laten realiseren. De kostenverdeling tussen partijen inzake de (her)inrichting van de openbare ruimte is vastgelegd in artikel 4.1 t/m 4.4 en 5.3 van deze overeenkomst.

Artikel 3- Planologie

3.1 Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Maastricht West vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 2012 waardoor voor de realisering van het plan een nieuw bestemmingsplan / ruimtelijk besluit vereist is.

3.2 De ontwikkelaar zal voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp-bestemmingsplan / ruimtelijk besluit laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en zal dit ter toetsing voorleggen aan de gemeente.

3.3 Het ontwerp bestemmingsplan / ruimtelijk besluit wordt pas ter visie gelegd nadat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Indien het bestemmingsplan / ruimtelijk besluit dan wel de omgevingsvergunning niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd respectievelijk niet wordt verleend kan de gemeente hier nimmer door de ontwikkelaar (dan wel de private partij inzake de niet-daeb woningen) aansprakelijk voor worden gesteld.

Artikel 4- Verplichtingen ontwikkelaar

4.1 De realisatie van het plan conform het nieuwe bestemmingsplan / ruimtelijk besluit komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar, met uitzondering van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.

4.2 De ontwikkelaar dient aan de gemeente de totale daadwerkelijke kosten voor de aanleg van de openbare ruimte (waaronder mede begrepen alle gemeentelijke apparaatskosten) ten behoeve van de niet-daeb woningen (zoals in blauw gearceerd aangegeven op **Bijlage 2b**) en tevens het parkeerterrein ten behoeve van de daeb woningen (zoals in bruin gearceerd aangegeven op **Bijlage 2b**) te vergoeden in twee delen: 50% bij opdrachtverlening door de gemeente aan de aannemer die de openbare ruimte gaat realiseren en 50% na



oplevering van de openbare ruimte.

4.3 De weg Widelanken wordt door de gemeente verkeersluw gemaakt (inhoudende dat de trottoirs worden verwijderd en vervangen door gras en dat de weg wordt voorzien van een nieuwe slijtlaag en alleen gebruikt kan worden als een voet- en fietspad) om de kwaliteit van het plan te verbeteren (**Bijlage 2**). Dit onder het voorbehoud dat de private partij welke de niet-daeb woningen zal realiseren (zoals aangegeven op **Bijlage 2a en 2b**) de kosten inzake het verkeersluw maken (aangezien de herinrichting van de Widelanken een meerwaarde per woning tot gevolg heeft) van de Widelanken gelegen aan de niet-daeb woningen geheel voor zijn rekening neemt. De ontwikkelaar dient in de aanbestedingsuitvraag voor de realisatie van de niet-daeb woningen door een private partij als voorwaarde te stellen dat alle kosten (waaronder mede begrepen alle gemeentelijke apparaatskosten) van de gemeente voor het verkeersluw maken van de Widelanken ten behoeve van de niet-daeb ontwikkeling voor rekening van deze private partij komen. De kosten voor het verkeersluw maken van de Widelanken gelegen aan de daeb woningen zoals aangegeven op **Bijlage 2a en 2b** komen voor rekening van de gemeente.

4.4 Indien de ontwikkelaar de realisatie van de niet-daeb woningen overdraagt aan een private partij dienen de afspraken inzake de inrichting van de openbare ruimte door de gemeente zoals vastgelegd in de demarcatietekening zoals aangegeven op **Bijlage 2b** (op kosten van de ontwikkelaar), door de ontwikkelaar aan de private partij te worden opgelegd zoals in deze overeenkomst overeengekomen. De afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente inzake artikel 4.2 blijven onverkort van kracht betekende dat de gemeente factureert aan de ontwikkelaar (en niet aan de private partij). Het integrale ontwerp zal nader te bepalen door de gemeente en in overleg met de ontwikkelaar, aangevuld worden met een beplantings-, verlichtings- en afwateringsplan. Het integrale ontwerp dient aan te sluiten op het beeldkwaliteitsplan, het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan voor de Widelanken fase 1. Dit geldt tevens voor de inrichting van de openbare ruimte waarbij dezelfde uitstraling en architectuur/beplanting wordt gehanteerd als bij Widelanken fase 1.

4.5 De ontwikkelaar dient bij de verkoop van de gronden ten behoeve van de realisatie van de niet-daeb woningen door een private partij het volgende als voorwaarde te stellen: indien de koper niet gestart is met de bouw van de woningen (zijnde het starten met de hei- of funderingswerkzaamheden) binnen 18 maanden na de datum van de akte van levering en/of indien de koper het verkochte niet gereed heeft voor bewoning (van de te realiseren niet-daeb woningen) binnen 30 maanden na de datum van de akte van levering is zij aan Servatius een direct opeisbare boete verschuldigd ten bedrage van tien procent van de totale koopprijs voor het verkochte. Voor zover Servatius meer schade lijdt, heeft zij, naast deze boete, voorts recht op aanvullende schadevergoeding.

Servatius levert de percelen inzake de realisatie van de niet-daeb woningen onder de voorwaarde dat de private partij in één ononderbroken bouwstroom de woningen realiseert en dat indien de koper niet gestart is met de bouw van de woningen binnen 18 maanden na de datum van de akte van levering, Servatius gedurende zes maanden na het verstrijken van die termijn bevoegd is bij aangetekend schrijven aan de koper te berichten, dat om die reden deze levering door Servatius geheel voor ontbonden wordt verklaard. Indien Servatius gebruikt maakt van voornoemd recht om de levering te ontbinden, dient hiervan een notariële akte van teruglevering van het verkochte te worden opgemaakt en zal Servatius de door de ontwikkelaar betaalde koopsom voldoen (verminderd met de notaris- en kadastrale kosten en de boete), onverminderd de bevoegdheid van Servatius tot het vorderen van schadevergoeding. Indien bij een voorgenomen vervreemding van het verkochte door koper het verkochte niet gereed zou zijn voor bewoning of niet is gestart met de bouw van de woningen, dient ten behoeve



van Servatius te worden bedongen dat de rechtsopvolger van koper met betrekking tot het verkochte dezelfde verplichtingen als hierboven vermeld als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens Servatius op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van Servatius te worden aanvaard.

4.6 Servatius zal in overleg treden met de gemeente indien de situatie zoals bedoeld in artikel 4.5 zich voordoet of wanneer de realisatie van de niet-daeb woningen uitblijft terwijl de daeb woningen reeds gerealiseerd zijn. Servatius dient dan tijdelijke maatregelen te treffen (bijvoorbeeld het egaliseren van de grond en het inzaaien met gras van het braakliggend terrein) om zodoende zoveel als mogelijk overlast voor de bewoners van de daeb woningen te beperken.

4.7 De ontwikkelaar draagt zorg voor de aanvraag van een omgevingsvergunning en alle voor de realisering van het plan vereiste vergunningen, vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke.

4.8 De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een zorgvuldige communicatie met de omwonenden.

4.9 De ontwikkelaar werkt mee aan de notariële levering (grondruil) van het verkochte I en II zoals bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst.

4.10 De ontwikkelaar is verplicht tot betaling van de exploitatiekosten zoals bedoeld in artikel 9 van deze overeenkomst alsmede tot betaling van de planschadekosten zoals bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst.

Artikel 5- Verplichtingen gemeente

5.1 De gemeente toetst het in opdracht van de ontwikkelaar op te stellen ontwerpbestemmingsplan / ruimtelijk besluit en zal zich ertoe inspannen om te geraken tot vaststelling van het bestemmingsplan / ruimtelijk besluit en verlening van de voor de planrealisatie benodigde omgevingsvergunning, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 (publiekrechtelijke positie gemeente).

5.2 De gemeente werkt mee aan de notariële levering van het verkochte I en II zoals bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst.

5.3 De gemeente draagt zorg voor het laten (her)inrichten van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied conform en zoals in paars en bruin gearceerd aangegeven op **Bijlage 2b**. De gemeente neemt alleen de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de daeb woningen (zoals in paars gearceerd aangegeven op **Bijlage 2b**) voor haar rekening tot maximaal een bedrag van € 15.000,-. Tevens zal de gemeente de koopsom voor de aan de ontwikkelaar te verkopen grond zoals bedoeld in artikel 6.1 van deze overeenkomst ten goede laten komen aan de (her)inrichting openbare ruimte ten behoeve van de daeb woningen (zoals in paars gearceerd aangegeven op **Bijlage 2b**). Indien de totale gemeentelijke bijdrage zoals genoemd in dit artikel voor de herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van de daeb woningen niet toereikend is, zullen partijen in overleg treden en het ontwerp van de openbare ruimte ten behoeve van de daeb woningen op een zodanige wijze aanpassen / versoberen zodat voornoemde maximale bijdrage wel toereikend is.



Artikel 6- Grondtransacties

6.1 De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar en de ontwikkelaar koopt van de gemeente, ten behoeve van woningbouw zoals bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst, de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 4579 en 3812 allen gedeeltelijk ter grootte van in totaal circa 387 m2 zoals aangegeven op de overdrachtstekening als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst gevoegd, hierna te noemen: "*het verkochte I*". Het verkochte I wordt bouwrijp verkocht (ontdaan van alle opstallen, aanhorigheden en niet functioneel zijnde kabels en leidingen van nuts- en communicatievoorzieningen). De koopsom van het verkochte I bedraagt de door een onafhankelijke taxateur te taxeren waarde (in opdracht van de gemeente) exclusief omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting.

6.2 De ontwikkelaar verkoopt aan de gemeente en de gemeente koopt van de ontwikkelaar, ten behoeve van de openbare ruimte zoals bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst, de percelen bekend onder de kadastrale nummers Gemeente Maastricht, sectie L, nummers 2654, 3809, 2556, 3810, 2658, 3811 en 2660 allen gedeeltelijk ter grootte van in totaal circa 4.082 m2 zoals aangegeven op de overdrachtstekening als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst gevoegd, hierna te noemen: "*het verkochte II*". Het verkochte II wordt door de ontwikkelaar geleverd ontdaan van alle opstallen, aanhorigheden en niet functioneel zijnde kabels en leidingen van nuts- en communicatievoorzieningen aan de gemeente. De koopsom van het verkochte II bedraagt € 1,-.

6.3 De notariële en kadastrale kosten inzake de levering en overdracht van het verkochte I en II zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

6.4 Het bedrag zoals genoemd in artikel 6.1 en de overige kosten zoals bedoeld in artikel 6.3 dient de ontwikkelaar te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering c.q. ruiling door creditering van een bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering c.q. ruiling.

6.5 De voor overdracht vereiste akte van levering c.q. ruiling zal worden verleden ten overstaan van een door de ontwikkelaar aan te wijzen notaris. Partijen verklaren te zullen meewerken aan het zo spoedig mogelijk tot stand komen en passeren van deze akte, doch uiterlijk binnen 6 weken na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan / ruimtelijk besluit zoals bedoeld in artikel 3.2 van deze overeenkomst en na het bouwrijp maken van het verkochte I en II zoals bedoeld in artikel 6.1 en 6.2 van deze overeenkomst.

6.6 Voorafgaande aan de notariële levering van het verkochte I laat de gemeente resp. van het verkochte II laat de ontwikkelaar een bodem –en asbestonderzoek uitvoeren over de chemische kwaliteit van de bodem. In het geval het verkochte I en/of II ongeschikt is voor het beoogde gebruik, zal de gemeente resp. de ontwikkelaar het verkochte I resp. II alsnog geschikt maken voor het beoogde gebruik.

6.7 Op voornoemde grondtransacties zoals bedoeld in artikel 6.1 en 6.2 zijn over en weer de voorwaarden uit Hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Maastricht 2013 (hierna te noemen: "de Algemene Voorwaarden") van toepassing voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken en zoals toegevoegd in **Bijlage 4** van deze overeenkomst. In afwijking hiervan is artikel 3.8 en artikel 3.13 van de Algemene Voorwaarden niet van toepassing op deze overeenkomst.



Artikel 7- Planning en oplevering

Partijen streven de volgende globale planning na:

- Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan na ondertekening van deze overeenkomst door partijen: Q3 2022
- Vaststellen bestemmingsplan: Q1 2023 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Verlenen omgevingsvergunning: Q3 2023 (indien geen zienswijzen zijn ingediend)
- Start bouwwerkzaamheden: Q3 2023
- Oplevering plan door de ontwikkelaar / private partij: Q4 2024

Artikel 8- Planschade / nadeelcompensatie

8.1 Indien sprake is van planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening / planschade ex afdeling 15.1 Omgevingswet dan verbindt de ontwikkelaar zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade / nadeelcompensatie, de door de gemeente aan de aanvrager te vergoeden redelijkerwijs gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand en de wettelijke rente die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komen, en die voortvloeit uit de planologische maatregel / ruimtelijk besluit zoals deze naar aanleiding van het door de ontwikkelaar ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. Het in de voorgaande zin bedoelde, totale bedrag van planschade/ nadeelcompensatie, kosten en rente wordt hierna tezamen aangeduid als: de planschade / nadeelcompensatie.

8.2 De gemeente zal de ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade / nadeelcompensatie die voortvloeit uit de planologische maatregel / ruimtelijk besluit zoals deze naar aanleiding van het door de ontwikkelaar ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de ontwikkelaar bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedureverordening voor advisering inzake tegemoetkoming in planschade gemeente Maastricht 2008'.

8.3 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade / nadeelcompensatie, het bedrag inclusief de verschuldigde wettelijke rente van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de ontwikkelaar meedelen.

8.4 Ter uitvoering van het hierboven bepaalde verplicht de ontwikkelaar zich het desbetreffend bedrag na iedere toekenning als bedoeld artikel 8.3 aan de gemeente over te maken binnen 30 dagen na de verzending van de mededeling en factuur.

8.5 Dit artikel vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel / ruimtelijk besluit zoals door de ontwikkelaar is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd en geen reparatie meer mogelijk is.



Artikel 9- Kostenverhaal

9.1 De exploitatiekosten als bedoeld in afdeling 6.4 Wro bestaan uit werkzaamheden verricht door het gemeentelijk apparaat. Deze werkzaamheden zijn gespecificeerd op **Bijlage 5** (plankostenscan). De exploitatiebijdrage Widelanken fase 2 bedraagt in totaal € 53.682,- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 26.841,- betaald is conform de tussen partijen getekende intentieovereenkomst, waardoor een resterend bedrag van € 26.841,- door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd is. Dit bedrag is niet met omzetbelasting belast.

9.2 De datum waarop de exploitatiebijdrage verschuldigd is, is de datum waarop beide partijen deze overeenkomst getekend hebben. Op of kort na die datum legt de gemeente aan de ontwikkelaar een factuur ter hoogte van de exploitatiebijdrage voor, welke factuur de ontwikkelaar binnen 30 dagen na verzending zal betalen. Bij niet-tijdige betaling zal de ontwikkelaar met ingang van de dag waarop de betalingstermijn verstrijkt de wettelijke handelsrente verschuldigd zijn over het nog niet betaalde (deel van het) bedrag.

9.3 De exploitatiebijdrage is berekend op grond van de huidige regels omtrent het kostenverhaal in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en aan de hand van de programmering en het benodigde ruimtelijk besluit zoals vastgelegd in deze overeenkomst.

Artikel 10- Duurzaam bouwen

10.1 De ontwikkelaar zal bij de ontwikkeling en realisatie van het plan de methodiek van gasloos toepassen conform de Gaswet en bij de bouw van de woningen voldoen aan de wettelijke BENG criteria (energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie).

10.2 Ongeacht de daarvoor benodigde maatregelen dient bij de bouw gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

Artikel 11- Archeologie

11.1 Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in de beleidsnota van de gemeente Maastricht 'Structuurvisie Maastricht 2030' daarvoor in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de ontwikkelaar de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.



11.2 Mocht tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet terstond melding worden gemaakt bij de stadsarcheoloog, thans zijnde Gilbert Soeters (043-3504578 / gilbert.soeters@maastricht.nl).

Artikel 12- Uitvoeringsafspraken

12.1 Bij de uitvoering van alle werkzaamheden binnen het exploitatiegebied inzake het bouwplan en de openbare ruimte komen partijen overeen om de werkzaamheden door de diverse nutsbedrijven, de ontwikkelaar inzake de bouwwerkzaamheden en de gemeente inzake de openbare ruimte zoveel als mogelijk achtereenvolgend uit te voeren waardoor elke partij de beschikking heeft over het gehele exploitatiegebied (niet zijnde de te realiseren woningen). De ontwikkelaar zorgt er, als gevolg van de bouwwerkzaamheden, voor dat de openbare ruimte vrij is van opslag, opstal en transport bewegingen voordat er gestart kan worden met de aanleg/herinrichting van de openbare ruimte door de gemeente.

12.2 Indien partijen overeenkomen om af te wijken van de werkwijze zoals vermeld in lid 1 van dit artikel en kiezen voor een integrale gelijktijdige uitvoering dan zal de ontwikkelaar een integraal projectplan- en planning van alle werkzaamheden (infra, nuts en bouw) opstellen in overleg met de gemeente waarbij onder andere rekening wordt gehouden met de planning van de bouw, infra- en nutswerkzaamheden en de bereikbaarheid van het exploitatiegebied in overleg met de gemeente en de diverse nutsbedrijven. De ontwikkelaar coördineert en stemt het integrale projectplan- en planning af met alle betrokken partijen.

12.3 De gemeente is verantwoordelijk voor de aansturing van de aannemer van de openbare ruimte. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aansturing van de aannemer van de bouwwerkzaamheden inzake het bouwplan op basis van de aannemingsovereenkomst. De diverse nutsbedrijven zijn verantwoordelijk voor de aansturing van de aannemer(s) van de nutswerkzaamheden. Partijen nemen hierbij het integraal projectplan- en planning in acht.

12.4 Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering en de voortgang van het integrale projectplan- en planning op regelmatige basis overleg voeren. Daartoe zullen partijen deelnemen aan een planteamoverleg dat met een nader overeen te komen frequentie zal plaatsvinden. Voornoemd planteamoverleg zal gecoördineerd en georganiseerd worden door de ontwikkelaar waarvoor de gemeentelijke disciplines en diverse nutsbedrijven worden uitgenodigd. Indien de werkzaamheden blijken te stagneren en/of een wijziging in het integrale plan noodzakelijk is (bijvoorbeeld een wijziging in het ontwerp), treden partijen in overleg om de nodige maatregelen te bespreken en af te stemmen.

Artikel 13- Overdracht rechten en plichten

Overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden is niet toegestaan, behoudens vooraf verkregen schriftelijke toestemming door of namens het college van burgemeester en wethouders. Middels ondertekening van deze overeenkomst geeft de gemeente aan de ontwikkelaar reeds toestemming om de niet-daeb woningen zoals bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst (exclusief de openbare ruimte) te laten



ontwikkelen door een private partij onder de voorwaarde dat de ontwikkeling plaatsvindt conform de afspraken in deze overeenkomst. De ontwikkelaar dient dan alle rechten en plichten uit deze overeenkomst inzake de niet-daeb woningen aan de private partij over te dragen c.q. op te leggen.

Artikel 14- Publiekrechtelijke positie gemeente

14.1 Het in deze overeenkomst bepaalde laat onverlet de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de (bestuursorganen die deel uitmaken van de) gemeente, evenals de in het kader van die positie en bevoegdheden in acht te nemen zorgvuldigheid, waarbij ook de belangen van derden een rol kunnen spelen.

14.2 Partijen zijn zich ervan bewust dat onder omstandigheden niet uitgesloten is dat de (zorgvuldige) uitoefening van deze publiekrechtelijke bevoegdheden in de weg kan staan aan onverkorte nakoming van deze overeenkomst. Desalniettemin zullen partijen blijvende inspanning verrichten om het beoogde doel te bereiken.

14.3 Deze overeenkomst wordt na ondertekening door beide partijen middels een zakelijke beschrijving van deze overeenkomst openbaar gemaakt.

Artikel 15- Geschillen en bevoegde rechter

15.1 Indien een geschil rijst met betrekking tot de uitleg of uitvoering van deze overeenkomst dan wel eventuele hieruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, zijn partijen verplicht met elkaar in overleg te treden en te trachten tot een reële oplossing voor het gerezen geschil te komen.

15.2 Geschillen als hierboven bedoeld waaronder geschillen in kort geding worden uitsluitend aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg.

15.3 Deze overeenkomst en eventuele hieruit voortvloeiende overeenkomsten zijn uitsluitend onderworpen aan Nederlands recht.

Artikel 16- Inwerkingtreding

Deze overeenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de navolgende cumulatieve eisen, te weten (i) een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het college van burgemeester en wethouders dat expliciet gericht is op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van deze overeenkomst ii) de bekendmaking van het uitgiftebesluit door of namens de gemeente niet leidt tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel en (iii) ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen.

Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van deze overeenkomst niet tot stand en/of is de overeenkomst niet door beide partijen ondertekend, dan zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomst of aan gesprekken



daarover rechten ontleend worden. Indien de wederpartij van de gemeente de overeenkomst voorafgaand aan de goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders en de ondertekening door de gemeente eenzijdig heeft getekend, dan geldt die ondertekening als een onherroepelijk aanbod dat eerst vervalt indien en zodra het door de gemeente door middel van een schriftelijke mededeling wordt verworpen..

Artikel 17- Bijlagen

De in deze overeenkomst genoemde bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1: tekening exploitatiegebied LDC-966 d.d. 01.07.20
- Bijlage 2a: situatie voorlopig ontwerp Widelanken fase 2 d.d. 21.06.22
- Bijlage 2b: demarcatietekening Widelanken fase 2 LDC-1015 d.d. 21.06.22
- Bijlage 3: overdrachtstekening LDA-2187 d.d. 06.10.21
- Bijlage 4: algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Maastricht 2013
- Bijlage 5: plankostenscan Widelanken fase 2 d.d. 09.12.20

ALDUS IN TWEEVOUD OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND TE MAASTRICHT,

Gemeente Maastricht,

Woningstichting Servatius,

de heer mr. F.G.M.H.J. Weerts

de heer G.H. Weenink

d.d.

d.d.

Afgebeelde oppervlakten zijn indicatief en dienen ter onderhandeling



Bron: Vastgoed-Informatie

Aan dit kaartprodukt kunnen geen rechten worden ontleend.

