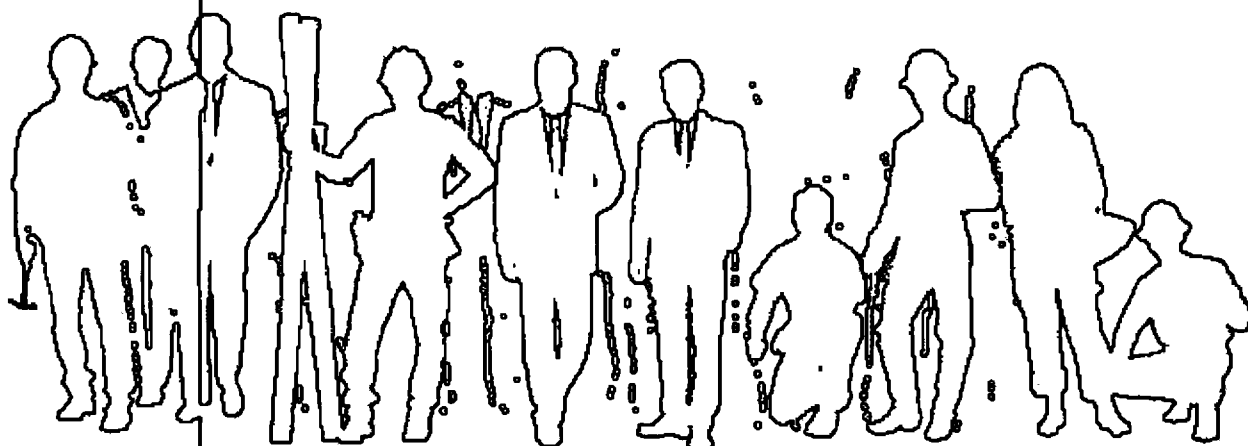


Exploitatieovereenkomst

Heer- Gezondheidscentrum AHOED

Plan nummer 364036200



Gemeente Maastricht



INHOUDSOPGAVE

Artikel 1	-	Definities
Artikel 2	-	Doel overeenkomst
Artikel 3	-	Het exploitatiegebied
Artikel 4	-	Het plan
Artikel 5	-	Planologie
Artikel 6	-	Verplichtingen initiatiefnemers
Artikel 7	-	Verplichtingen gemeente
Artikel 8	-	Kostenverhaal
Artikel 9	-	Planning
Artikel 10	-	Levering bouwterrein aan ontwikkelaars
Artikel 11	-	Bodemkwaliteit
Artikel 12	-	Archeologie
Artikel 13	-	Duurzaam bouwen
Artikel 14	-	Boetebeding & bankgarantie
Artikel 15	-	Overdracht rechten en verplichtingen
Artikel 16	-	Publiekrechtelijke positie gemeente
Artikel 17	-	Geschillen en bevoegde rechter
Artikel 18	-	In werking treden overeenkomst /opschortende voorwaarde
Artikel 19	-	Bijlagen



EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Partijen

1. De **GEMEENTE MAASTRICHT**, gevestigd Mosae Forum 10 6211 DW Maastricht, in deze krachtens de mandaatlijst van de gemeente Maastricht d.d. juni 2014 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. F.G.M.H.J. Weerts, Teammanager Vastgoed van de gemeente Maastricht, handelend onder het voorbehoud van goedkeuring van deze overeenkomst door het College van Burgemeester en Wethouders, verder te noemen: "de gemeente";
2. **Sprangers Bouwbedrijf BV** gevestigd aan de Nijverheidssingel 315 4800 DD Breda, krachtens haar statuten/volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.B.A. Franse verder te noemen: "ontwikkelaar/investeerder"

Overwegende dat

- In de Maastrichtse wijk Heer op de hoek van de Einsteinstraat en de Burgemeester Kessensingel een multifunctioneel gezondheidscentrum "Apotheek en Huisartsen Onder één Dak" (AHOED) met een apotheek, huisartsen, eerstelijns gezondheidszorg en een laboratorium wordt ontwikkeld,
- De heer Ballus namens het AHOED, op 17 september 2013 een intentieovereenkomst sloot met de gemeente;
- In opdracht van de heer Baltus vervolgens het voorlopig ontwerp voor het gezondheidscentrum AHOED werd gemaakt dat op 7 augustus op hoofdlijnen door de Welstandscommissie werd goedgekeurd, en de financiële- en markttechnische haalbaarheid werd onderzocht;
- De gemeente ook een aantal onderzoeken heeft uitgevoerd c.q. laten uitvoeren onder andere op het gebied van eigendomsverhoudingen, milieu/bodem, verkeer, gemeentelijk en provinciaal beleid;
- De uitgevoerde onderzoeken aangeven dat het plan voor multifunctioneel gezondheidscentrum AHOED haalbaar en wenselijk is op de genoemde locatie;
- De heer Baltus namens het AHOED een ontwikkelaar/investeerder heeft gezocht en gevonden die bereid is de grond van de gemeente te kopen en het multifunctioneel medisch centrum van circa 1384 vierkante-meter BVO over 3 lagen met circa 19 behandelruimten te ontwikkelen realiseren en te verhuren aan diverse huisartsen;
- Een ontwerp-bestemmingsplan is opgesteld dat naar verwachting in februari 2015 geagendeerd kan worden voor behandeling door het College van Burgemeester en Wethouders;
- Het op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening noodzakelijke kostenverhaal met de in deze exploitatieovereenkomst begrepen grondverkoop wordt verzekerd;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:



Artikel 1: Definities

Bouwterrein: Onbebouwde grond waarvoor een omgevingsvergunning is verleend zodat deze kwalificeert als Bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting.

Bruikbare omgevingsvergunning: Een door het College van Burgemeester en Wethouders verleende omgevingsvergunning (1) waartegen geen bezwaar is ingediend of (2) waartegen bezwaar is ingediend dat is afgewezen, en waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, en (3) waartegen een verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing is ingediend tijdens de bezwaarprocedure, het beroep of het hoger beroep, welk verzoek is afgewezen door de rechtbank.

Exploitatiegebied: Het exploitatiegebied als beschreven in artikel 3.

Grondexploitatie: Uitgifte van Bouwterrein en aanpassingen van de openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied.

Plan: Het plan als beschreven in artikel 4.

Artikel 2-Doel overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is de taakverdeling tussen partijen vast te leggen in de ontwikkeling realisatie en exploitatie van het nieuwe gezondheidscentrum AHOED.

Artikel 3- Het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied waarbinnen het gezondheidscentrum gerealiseerd wordt, is gelegen in de Maastrichtse wijk Heer op de hoek van de Einsteinstraat en de Burgemeester Kessensingel (tussen buurtcentrum Aen de Wan en kindcentrum De Vlinderboom/voorheen basisschool De Joppenhof). Het exploitatiegebied bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Heer sectie A nummer 9859 is op de bijgevoegde tekening met nummer LDA 1881 d.d. 4-11-2013 (bijlage 1) aangegeven. Het kadastraal perceel staat tevens bekend als het Bouwterrein.

De ontwikkelaar/investeerder wordt eigenaar van het Bouwterrein.

Met de door de ontwikkelaar/investeerder te betalen koopsom voor het Bouwterrein is voor de gemeente het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6:12 Wet op de Ruimtelijke Ordening verzekerd en wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Artikel 4 - Het plan

Het plan voor het gezondheidscentrum bestaat uit 12 artsenkamers, 5 behandelruimtes, een apotheek van circa 175 vierkante meter en een laboratorium van 45 vierkante-meter met bijhorende voorzieningen, te realiseren in



één gebouw, met parkeren op de bestaande parkeervoorziening op het terrein van buurtcentrum Aen de Wan (zijde Kelvinstraat), waarvoor de ontwikkelaar/investeerder een langjarige huurovereenkomst met Aen de Wan sluit die als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd zal worden. Voor fietsen zal een voorziening op eigen terrein worden gerealiseerd met 15 plaatsen. Een en ander zoals nader aangeduid/gespecificeerd in het ontwerp bestemmingsplan Heer d.d. oktober 2013 (bijlage 2).

Artikel 5 - Planologie

Krachtens het vigerend bestemmingsplan Heer-Scharm (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 november 2011) heeft het te bebouwen gedeelte van het exploitatiegebied als bedoeld in artikel 3 de bestemming "Groen", zodat realisatie van het plan (dat een bestemming "Maatschappelijk-Gezondheidscentrum" vereist) als bedoeld in artikel 4 niet toegestaan is.

Het ontwerp-bestemmingsplan Gezondheidscentrum Heer d.d. oktober 2013 zal naar verwachting in februari 2015 voor behandeling in het College van Burgemeester en Wethouders kunnen worden geagendeerd, waarna het naar verwachting voor behandeling in de gemeenteraad kan worden geagendeerd in maart 2015.

Artikel 6- Verplichtingen ontwikkelaar/investeerder

- A. De ontwikkeling realisatie en exploitatie van het gezondheidscentrum AHOED inclusief fietsparkeervoorziening op het eigen terrein als bedoeld in artikel 4 vindt plaats voor rekening en risico van de ontwikkelaar/investeerder, binnen de in artikel 9 opgenomen planning.
- B. De ontwikkelaar/investeerder heeft een afnameverplichting van de grond als bedoeld in artikel 10. In de grondprijs zijn de exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8 begrepen.
- C. De ontwikkelaar/investeerder draagt zorg voor tijdige en volledige betaling van de koopsom als bedoeld in artikel 10.
- D. De ontwikkelaar/investeerder is bekend met het feit dat voor het plan als bedoeld in artikel 4, krachtens de Nota Parkeernormen Maastricht 2011 en het uitgevoerde parkeeronderzoek in totaal 9 autoparkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Voor deze 9 parkeerplaatsen voor personeel sluiten initiatiefnemers een langjarige huurovereenkomst (ten minste voor de duur van 10 jaar) met de exploitant(en) van het naastgelegen buurtcentrum Aen de Wan, welke huurovereenkomst als bijlage 3 aan deze overeenkomst wordt gehecht.
- E. Indien de huurovereenkomst als bedoeld in artikel 6D binnen 10 jaar na de ingebruikname van het gezondheidscentrum eindigt, draagt de ontwikkelaar/investeerder voor eigen rekening en risico zorg voor een alternatieve voorziening in 9 parkeerplaatsen, conform de Nota Parkeernormen 2011.
- F. De ontwikkelaar/investeerder draagt zorg voor de realisatie van 15 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein.



Artikel 7- Verplichtingen gemeente

- A. De gemeente zal zich inspannen de voor het plan benodigde planologische procedures en eventuele bezwaarprocedures zo spoedig mogelijk te doorlopen en te bewerkstelligen dat de ontwikkelaar/investeerder tijdig de beschikking verkrijgt over de benodigde vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen, waaronder de omgevingsvergunning(en), eventuele aanlegvergunning(en) en uitwegvergunning(en). Een en ander zal plaatsvinden met inachtneming van artikel 16 (publiekrechtelijke positie gemeente). In eventuele bezwaarprocedures zal de ontwikkelaar/investeerder door de gemeente tijdig als derde/belanghebbende worden betrokken.
- B. De gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de Grondexploitatie die met name bestaat uit de verkoop en levering van circa 1.384 m² Bouwterrein (nader gespecificeerd in artikel 10) aan initiatiefnemers.

Artikel 8- Kostenverhaal

- A. Het kostenverhaal bestaat uit werkzaamheden verricht door het gemeentelijk apparaat in het kader van de bestemmingsplanherziening. Deze kosten en werkzaamheden zijn gespecificeerd op bijlage 4 (plankostenscan AHOED). De exploitatiekosten bedragen in totaal € 50.000,-. De exploitatiekosten zijn in de grondprijs als bedoeld in artikel 10 begrepen.
- B. De datum waarop deze exploitatiekosten verschuldigd zijn, is de datum waarop de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan Gezondheidscentrum Heer vaststelt.
- C. Van de exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8A worden de krachtens de intentieovereenkomst reeds betaalde kosten ad € 21.417,25 voor ambtelijke kosten, bodemonderzoek en opstellen bestemmingsplan met de grondprijs verrekend indien en zodra de grondlevering plaatsvindt.
- D. De betalingsverplichting van de exploitatiekosten blijft in stand in het geval de bestemmingsplanwijziging niet leidt tot verkrijging van een bruikbare en/ of onherroepelijke omgevingsvergunning en/of een (partiële) ontbinding van deze overeenkomst (onderdeel levering bouwterrein aan initiatiefnemers) plaatsvindt. Van de uit de (partiële) ontbinding voortvloeiende ongedaanmakingsplicht is derhalve uitgezonderd dat deel van de koopprijs dat betrekking heeft op de exploitatiekosten als genoemd in artikel 8A.

Artikel 9 – Planning

- | | |
|---|---------------|
| - I-plan welstand: | augustus 2013 |
| - Raadsbehandeling ontwerp-bestemmingsplan: | maart 2015 |
| - Aanvragen omgevingsvergunning bouwen: | mei 2015 |
| - Juridische levering: | mei 2015 |
| - Start bouw: | juni 2015 |
| - Oplevering: | januari 2017 |



Artikel 10 – Levering bouwterrein

- A. De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar/investeerder die van de gemeente koopt en afneemt circa 1.384 m² Bouwterrein ten behoeve van de realisatie van het Plan. De grond is kadastraal bekend als gemeente Heer sectie A nummer 9859, en plaatselijk bekend als Einsteinstraat ongenummerd. Op bijlage 1 is het Bouwterrein met grijze kleur aangegeven.
- B. De door de ontwikkelaar/investeerder aan de gemeente te betalen koopsom voor het in artikel 10A bedoelde Bouwterrein bedraagt € 269.000,- exclusief BTW. Betaling van de koopsom vindt plaats bij de juridische levering. Kosten en belastingen ter zake van de levering en de verkrijging komen voor rekening van de ontwikkelaar/investeerder.
- C. Juridische levering van het verkochte als bedoeld in artikel 10B vindt plaats binnen 6 weken na de gestempelde datum van de afgifte van de omgevingsvergunning. Ingeval juridische levering wordt uitgesteld tot het moment waarop de omgevingsvergunning bruikbaar of onherroepelijk wordt, is wettelijke rente (handelstransacties) verschuldigd over de koopsom met ingang van de 6 weken na de gestempelde datum van afgifte van de omgevingsvergunning tot de dag waarop de akte van levering door de notaris gepasseerd wordt.
- D. Op de verkoop en levering zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden 2013 van de gemeente Maastricht. De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn als bijlage 5 aan de overeenkomst gehecht.
- E. Indien niet binnen de in artikel 4.2 van de algemene verkoopvoorwaarden bedoelde termijn wordt gestart met de bouw van het gezondheidscentrum heeft de gemeente het recht het betreffende bouwkaavel terug te kopen van initiatiefnemers, vrij van eventueel daarop gevestigde persoonlijke of zakelijke rechten, tegen de door initiatiefnemers aan de gemeente betaalde koopprijs als bedoeld in artikel 10B. De kosten en belastingen ter zake van de levering aan en verkrijging door de gemeente komen in dat geval ten laste van initiatiefnemers alsmede de exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8A.

Artikel 11- Bodemkwaliteit

- A. De gemeente verplicht zich er jegens initiatiefnemers toe dat de milieuhygiënische kwaliteit van de Bouwterreinen geschikt is voor de bestemming. Het verkennend bodem- en asbestonderzoek van Witteveen + Bos met nummer MT 1073-1/mome/003 d.d. 6 mei 2013 (bijlage 6) wordt bij deze overeenkomst gevoegd. Uit de conclusie van dit rapport volgt dat er op basis van de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen verkoop en herinrichting van de locatie.



De ontwikkelaar/investeerder wordt na tijdige opgave van datum tijdstip en onderzoekende instantie, door de gemeente in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst voor ondertekening van de koopovereenkomst voor eigen rekening en risico aanvullend nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysische aspecten van de grond te (doen) uitvoeren. Door het verlenen van medewerking aan het passeren van de akte van levering, verklaren partijen over en weer dat de onroerende zaak wordt geacht geschikt te zijn voor de beoogde bestemming.

- B. Aan het door verkoper uitgevoerde verkennend/indicatief bodemonderzoek kunnen geen conclusies t.a.v. hoogte van stortkosten worden verbonden. Aan -, afvoer-, transport- en stortkosten van grond komen voor rekening en risico van initiatiefnemers.

Artikel 12- Archeologie

Archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden is gezien de omvang van het plangebied en de ligging ten opzichte van nabije archeologische vindplaatsen niet noodzakelijk. Als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt bij de stadsarcheoloog, mevrouw A. Brakman (043-3505845 / anne.brakman@maastricht.nl).

Artikel 13- Duurzaam bouwen

- A. Bij de ontwikkeling en realisatie van de opstallen op het verkochte dienen uit de Convenant Duurzaam Bouwen Gewest Maastricht en Margelland versie januari 2001 alle vaste maatregelen, en alle variabele maatregelen die kostenneutraal of kostenverlagend zijn te worden toegepast. Bij de omgevingsvergunningaanvraag bouwen dient te worden aangegeven welke maatregelen worden toegepast.
- B. Naast de onder A bedoelde maatregelen, dient bij de bouw gebruik gemaakt te worden 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 14- Boetebeding en bankgarantie

- A. Bij niet of onvolledige nakoming van de bepalingen in deze overeenkomst verbeurt de ontwikkelaar/investeerder een boete groot € 26.900,- onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeenkomst te vorderen en onverminderd het recht van de gemeente om in een voorkomend geval schadevergoeding en/of verschuldigde wettelijke rente te vorderen.



- B. In het geval dat een schadevergoeding verschuldigd mocht zijn komt de onderhavige boete niet in mindering op de schadevergoeding.

- C. Tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van deze overeenkomst wordt door de ontwikkelaar/ investeerder een onherroepelijke, onvoorwaardelijke bankgarantie gesteld voor een bedrag van € 26.900,- . Deze bankgarantie wordt bij ondertekening van de overeenkomst, als bijlage 7 aangehecht.

Artikel 15- 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.

In geval er een overdracht van het project of de grond aan derden mocht plaatsvinden blijft de ontwikkelaar/ investeerder onverkort verplicht tot betaling van de exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst.

Artikel 16 -Publiekrechtelijke positie gemeente

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.

Partijen zijn zich ervan bewust dat onder omstandigheden niet uitgesloten is dat de (zorgvuldige) uitoefening van deze bevoegdheden in de weg kan staan aan onverkorte nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 17- Geschillen en bevoegde rechter

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.

Geschillen als hierboven bedoeld waaronder geschillen in kort geding worden aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter te Maastricht.

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



Artikel 18- Inwerkingtreding/opshortende voorwaarden

- A. Deze overeenkomst treedt uitsluitend in werking indien het College van Burgemeester en Wethouders hieraan na ondertekening door partijen goedkeuring verlenen. De overeenkomst treedt in werking per de datum waarop het College van Burgemeester en Wethouders deze goedkeuring hebben verleend.
- B. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het gezamenlijk college van Burgemeester en Wethouders aangaande de eindversie van deze exploitatieovereenkomst niet tot stand en/of is de exploitatieovereenkomst 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 exploitatieovereenkomst of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden. Het gestelde in artikel 5D van de intentieovereenkomst blijft in dat geval van kracht (bijlage 8).

Artikel 19- Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1- Kaart exploitatiegebied/ overdrachtstekening LDA 1881 d.d. 4-11-2013
Bijlage 2- Concept-ontwerp-bestemmingsplan gezondheidscentrum Heer d.d. oktober 2013
Bijlage 3- Huurovereenkomst 9 parkeerplaatsen
Bijlage 4- Overzicht plankosten 20-1-2015 en taxatierapport 21-11-2012
Bijlage 5- Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Maastricht 2013
Bijlage 6- Bodemrapport Witteveen+Bos d.d. 6 mei 2013
Bijlage 7- Bankgarantie
Bijlage 8- Intentieovereenkomst

Bij een (schijnbare) tegenstrijdigheid tussen de bijlagen en de tekst van de overeenkomst prevaleert de tekst van de overeenkomst.

Aldus overeengekomen te Maastricht, op .. januari 2015

De gemeente Maastricht

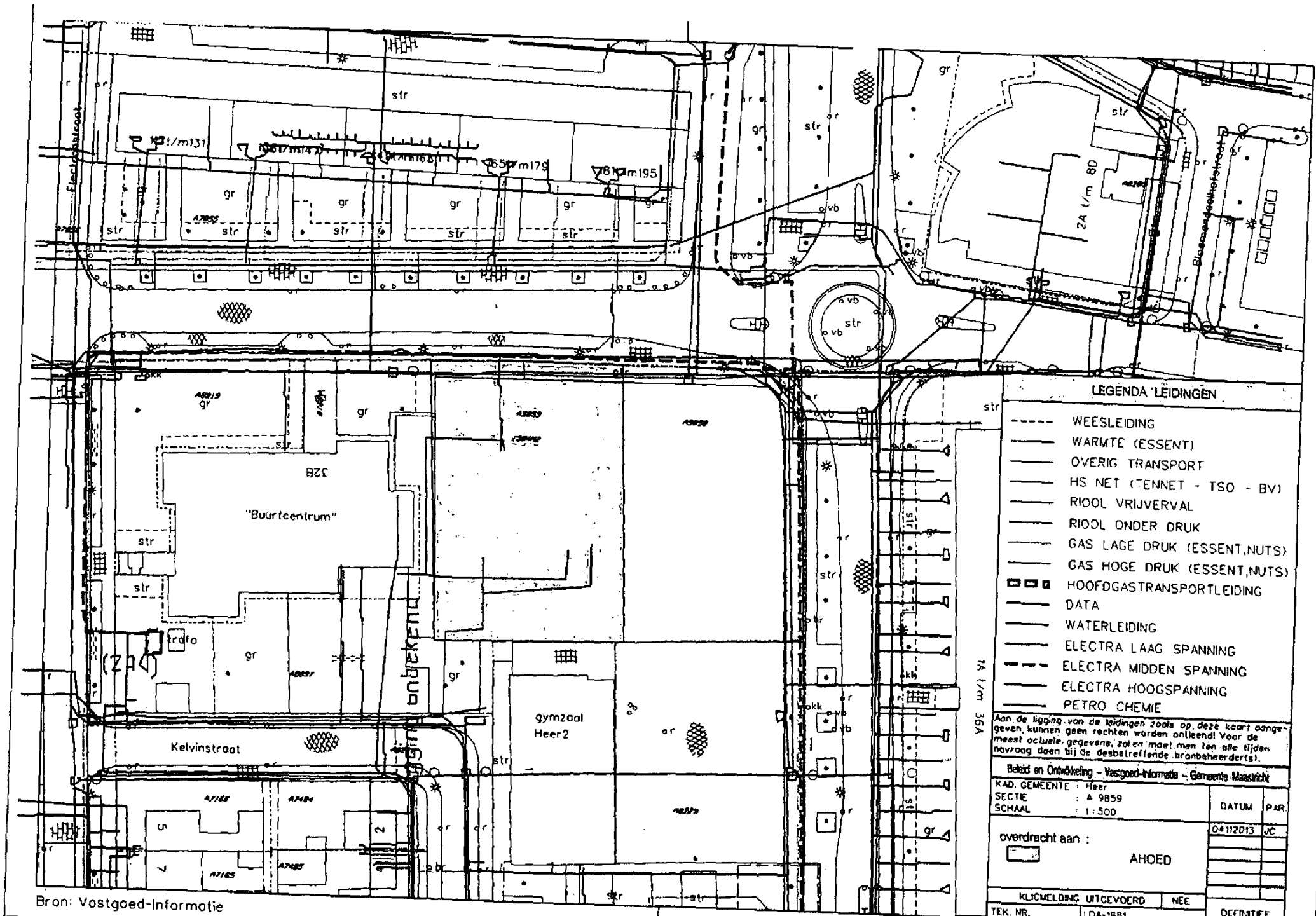
SPRANGERS Bouwbedrijf B.V.

Nijverheidssingel 315
3811 ZW BREDA
Postbus 3193
3800 DD BREDA
Tel. (076) 5239900 Fax (076) 5239988

De ontwikkelaar/investeerder.

Alf directeur.

27/09/2015



LEGENDA LEIDINGEN

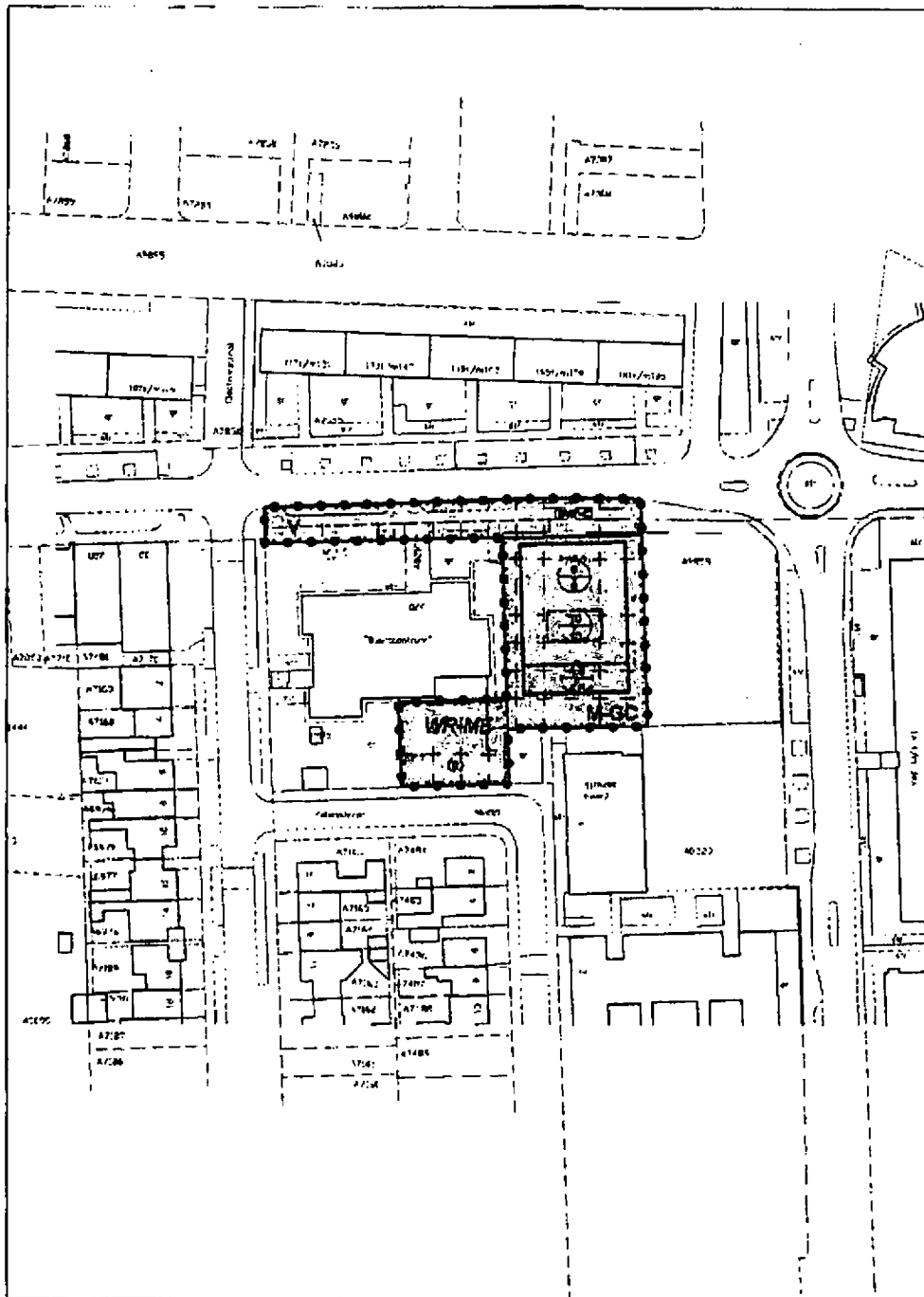
- WEESLEIDING
- WARMTE (ESSENT)
- OVERIG TRANSPORT
- HS NET (TENNET - TSO - BV)
- RIOOL VRIJVERVAL
- RIOOL ONDER DRUK
- GAS LAGE DRUK (ESSENT, NUTS)
- GAS HOGE DRUK (ESSENT, NUTS)
- □ □ HOOFDGASTRANSPORTLEIDING
- DATA
- WATERLEIDING
- ELECTRA LAAG SPANNING
- ELECTRA MIDDEN SPANNING
- ELECTRA HOOGSPANNING
- PETRO CHEMIE

Aan de ligging van de leidingen zoals op deze kaart aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de meest actuele gegevens, zou en moet men ten alle tijden navraag doen bij de desbetreffende bronbeheerder(s).

Beleid en Ontwikkeling - Vastgoed-Informatie - Gemeente Maastricht	
KAD. GEMEENTE : Heer	
SECTE : A 9859	DATUM PAR
SCHAAL : 1:500	04/12/2013 JC
overdracht aan : <input type="checkbox"/> AHOED	
KLICMELDING UITGEVOERD : NEE	
TEK. NR. : LDA-1881	DEFINITIEF

Bron: Vastgoed-Informatie

Aan dit kaartproduct kunnen geen rechten worden ontleend.



BESTEMMINGSPLANGEBIED



Plangebied

Bouwvlak



bouwvlak

BESTEMMINGEN

Maatvoering

Enkelbestemmingen



Mestschappelijk -
Gezondheidscentrum



Verkeer



maximale goot- en bouwhoogte (m)

Dubbelbestemmingen Waarde



Waarde - Maastrichts Erfgoed

AANDUIDINGEN

Functieaanduidingen



parkeerterrein



specifieke vorm van waarde - archeologische zone c



vandewall
planologisch advies

*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***

 Gemeente Maastricht	bestemmingsplan Gezondheidscentrum Heer		per.	datum
	verbeelding ontwerp			17.07.2013
				29.10.2013
sector Ruimte	team Ontwerp	schaal 1:1000	IMRO-icn NL.IMRO.0935_bpGezondHeer-ow01	