



***SAMENWERKINGSOVEREENKOMST,
KOOPOVEREENKOMST en ANTERIEURE
OVEREENKOMST
WINKELCENTRUM GIESEN BAUTSCH
TE HEERLEN***

Gemeente Heerlen

&

Project Heerlen-Bautsch B.V. en Linders Holding b.V.

11 september 2023

Inhoudsopgave

Ondergetekenden:	4
Overwogen dat:	4
Komen overeen:	6
Artikel 1. Definities	6
Artikel 2. Doelstelling	9
Artikel 3. Taakverdeling en basisverplichtingen	9
Artikel 4. Omschrijving Exploitatiegebied/Project en randvoorwaarden	11
Artikel 5. Overlegstructuur/Projectgroep	11
Artikel 6. Procedure Wet ruimtelijke ordening (Wro) en publiekrechtelijke medewerking	12
Artikel 7. Planschade	13
Artikel 8. Realisatie Project door Heerlen-Bautsch	14
Artikel 9. Bodem/asbest	15
Artikel 10. Beheer en onderhoud Buitenruimte	15
Artikel 11. Nulmeting, schade en herstelwerkzaamheden	16
Artikel 12. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen	16
Artikel 13. Koopovereenkomst (Perceel in het Blauwe Gebied)	17
Artikel 16. Communicatie	19
Artikel 17. Planning en fasering	19
Artikel 18. Verkoop Groene Gebied door de Gemeente aan Heerlen-Bautsch.	19
Artikel 19. Hoofdelijkheid, Ingebrekestelling, verzuim en boete	19
Artikel 20. Toepasselijk recht en geschillen	20
Artikel 21. Wijzigingen	20

Artikel 22.	Ontbinding/ Tussentijdse beëindiging.....	20
Artikel 23.	Overdracht rechtspositie.....	21
Artikel 24.	Onvoorziene omstandigheden	21
Artikel 25.	Overmacht	22
Artikel 26.	Vertegenwoordiging Gemeente	22
Artikel 27.	Fiscale aspecten	23
Artikel 28.	Intellectuele eigendom	23
Artikel 30.	Slotbepalingen.....	23
Artikel 31.	Bijlagen	25

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

Ondergetekenden:

De **Gemeente Heerlen**, zetelend aan de Geleenstraat 25 te 6411 HP Heerlen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D. Huurdeman (Directeur Stad) en handelend onder het voorbehoud van verkrijging van instemming door de raad van Heerlen,

hierna te noemen: 'Gemeente',

en

Project Heerlen-Bautsch B.V., zetelend te Bergen, kantoorhoudende te 5854NC Bergen, Flammert 1211, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 88400840 L.J.J. Linders, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, Linders Holding B.V., zetelend te Bergen, kantoorhoudende te 5854NC Bergen, Flammert 1211, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 12024015, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, L.J.J. Linders.

hierna te noemen: 'Heerlen-Bautsch',

en

Linders Holding B.V., zetelend te Bergen, kantoorhoudende te 5854NC Bergen, Flammert 1211, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 12024015, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, L.J.J. Linders.

hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen'.

Overwegen dat:

- a. Het winkelcentrum Giesen Bautsch in de visie Centrumontwikkeling Heerlerbaan (2015) alsmede de Structuurvisie Ruimtelijke Economie (SVREZL, 2017) aangewezen is als wijkwinkelcentrum in Heerlerbaan;
- b. Partijen, ieder vanuit hun rol, streven naar een duurzame versterking van dit winkelcentrum door de gedeeltelijke vernieuwbouw van winkelcentrum Giesen Bautsch in combinatie met woningbouw;
- c. de Gemeente in verband met haar rol in het project dat onderwerp is van deze overeenkomst bij de Stadsregio Parkstad Limburg (Parkstad Limburg) een subsidie heeft aangevraagd op welke aanvraag het bestuursorgaan op 22 maart 2022 een toekenningsbeschikking (met kenmerk DB 20220322-34) heeft genomen waarin in verband met de subsidie aan de Gemeente de voorwaarde is gesteld dat uiterlijk 22 maart 2023 alle noodzakelijke contracten moeten zijn afgesloten, welke voorwaarde bij brief van Parkstad Limburg op 12 april 2023 verlengd is tot uiterlijk 31 december 2023, beide brieven gezamenlijk bijgevoegd als Bijlage I;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

- d. blijktens de brief van de Stadsregio Parkstad aan het College d.d. 18 april 2023 met kenmerk BC W&H 2023 0413-075 Bijlage II er sprake is van toevoeging van 41 woningen in plan Giesen Bautsch welke door de initiatiefnemer Heerlen-Bautsch in het project zijn opgenomen;
- e. Heerlen-Bautsch onderdeel is van Linders Holding B.V. die zich onder meer bezighoudt met vastgoedontwikkeling voor supermarkten;
- f. Heerlen-Bautsch binnen het actuele winkelcentrum Giesen Bautsch reeds eigenaar is van de winkelruimten Bautscherweg 43 en 47 alsmede Vullingsweg 72 en 74 (kadastraal bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nr's 4741, 6164 en 4742) aangeduid op Bijlage III als het **Roze Gebied** en daarmee een exclusieve en strategische positie heeft in **Exploitatiegebied**;
- g. de Gemeente Heerlen, op [...] (van Tenstone Development B.V.) gekocht heeft de winkelruimten Bautscherweg 21 t/m 41 en Corisbergweg 199 t/m 205 (kadastraal bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nr's 2636, 2637, 2638, 3784, 4739, 4740 en 6163) aangeduid op Bijlage III als het **Groene Gebied**, Bijlage III;
- h. gezien de exclusieve en strategische positie van Heerlen-Bautsch in het **Exploitatiegebied** het niet denkbaar is dat een andere partij dan Heerlen-Bautsch een duurzame versterking van winkelcentrum Giesen Bautsch binnen redelijke termijn ter hand zou nemen;
- i. Heerlen-Bautsch, in samenwerking met Rialto Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna: Rialto) (kvk 17140019), het initiatief genomen heeft voor de revitalisering van het winkelcentrum Giesen Bautsch welk initiatief de Gemeente ondersteunt gezien de stedenbouwkundige noodzaak dit winkelgebied te versterken;
- j. Rialto, Heerlen-Bautsch bij de uitvoering van deze overeenkomst jegens de Gemeente zal vertegenwoordigen doch voor rechtshandelingen te verrichten door Heerlen-Bautsch goedkeuring zal dienen te worden verkregen van Heerlen-Bautsch, anderzijds beheert Rialto buiten deze overeenkomst met het oog op de realisatie van het Project de relatie met de huurders in het Groene Gebied alsook zal zij zich inspannen de onthuring van het Groene Gebied in de goede banen te doen verlopen;
- k. Het Project omvat, binnen het **Exploitatiegebied**, een en ander conform het VO (Bijlage IV):
 - a. de realisatie van circa 1.925 m2 BVO aan vervangende winkelruimte voor de bestaande Jan Linders supermarkt, daaronder begrepen de realisatie van de groene wand zijnde de zijgevel van de expeditie ruimte aan de Corisbergweg zoals kenbaar uit het VO,
 - b. 41 levensloopbestendige appartementen, gelegen boven de nieuwe winkelruimte met 47 parkeerplaatsen in de kelder van dit gebouw een en ander ook in overeenstemming met de brief van de Stadsregio Parkstad d.d. 18 april 2023 (BC W&H 2023 0413-075 toevoeging 41 woningen in plan Giesen Bautsch) Bijlage II,
 - c. De herindeling en renovatie van de te handhaven winkelruimte ten behoeve van de te verplaatsen bestaande winkels in winkelcentrum Giesen Bautsch.
 - d. de herinrichting van de **Buitenruimte** conform Inrichtingsplan; waarbij het totale metrage aan winkelruimte in het Project het actuele metrage aan winkelruimte in het huidige winkelcentrum niet zal overtreffen.
- l. De ligging van het **Exploitatiegebied** is weergegeven in Bijlage III van deze Overeenkomst middels de gele lijn.;
- m. De Gemeente, onder de voorwaarden genoemd in deze Overeenkomst, bereid is zich in te spannen voor het planologisch mogelijk maken van het Project;
- n. De Gemeente onder de voorwaarden genoemd in deze Overeenkomst aan Heerlen-Bautsch verkoopt alsmede levert, in bouwrijpe staat, een perceel conform het **Blauwe Gebied** in Bijlage III zijnde kadastraal nog niet afzonderlijk bekend ten behoeve van

- de realisatie van de Nieuwbouw binnen het **Exploitatiegebied** en waarvan de exacte grenzen zo spoedig worden vastgesteld;
- o. voornoemde onderhandse verkoop aan Heerlen-Bautsch mogelijk geacht wordt omdat naar oordeel van Partijen de Didam-rechtspraak, gezien de daarin benoemde uitzonderingen, in de onderhavige situatie een onderhandse verkoop toestaat mits de verkoop tijdig bekend wordt gemaakt en binnen de gestelde termijnen niet met succes tegen de onderhandse verkoop een kort geding aanhangig wordt gemaakt. Indien binnen de gestelde termijnen een kort geding aanhangig wordt gemaakt en de rechter de onderhandse verkoop van het Blauwe Gebied aan Heerlen-Bautsch strijdig acht met artikel 3:14 BW dan heeft de Gemeente de bevoegdheid na overleg met Heerlen-Bautsch de Overeenkomst te ontbinden;
 - p. de Gemeente wenst dat Heerlen-Bautsch de aanbesteding van het Bouwrijp maken van het **Blauwe Gebied** op zich neemt (op basis van welke aanbesteding de Gemeente de winnende aannemer opdracht geeft tot realisatie van zulke werkzaamheden voorafgaand aan de levering aan Heerlen-Bautsch)
 - q. de Gemeente wenst dat Heerlen-Bautsch de aanbesteding van de sloop van de opstallen gelegen in het **Groene Gebied** buiten het **Blauwe Gebied** op zich neemt (op basis van welke aanbesteding de Gemeente de winnende aannemer opdracht zal geven tot realisatie van zulke werkzaamheden);
 - r. Voorgaande onderhandse adviesopdracht(en) aan Heerlen-Bautsch betreffende het inrichten en begeleiden van de aanbestedingen mogelijk worden geacht nu deze door partijen te gunnen werkzaamheden integraal verweven zijn met de aanbesteding en opdrachtverlening door Heerlen-Bautsch van haar opdracht strekkende tot de Nieuwbouw. Heerlen-Bautsch aanvaardt dat de Gemeente haar oplegt zulke werkzaamheden aan te besteden als ware Heerlen-Bautsch de Gemeente.
 - s. De Gemeente realiseert de inrichting van de **Buitenruimte** conform het Inrichtingsplan;
 - t. De Gemeente, mede gelet op artikel 6.24 lid 1 Wro, de borging voor een goede en stelselmatige (her)ontwikkeling en realisatie van het Project in de Overeenkomst wenst vast te leggen, en welke voorwaarden in deze Overeenkomst vastgelegd zijn reden waarom deze Overeenkomst tevens het karakter heeft van anterieure overeenkomst.

Komen overeen:

Artikel 1. Definities

Deze Overeenkomst kent de navolgende definities aangeduid met een hoofdletter. De definities kunnen in enkelvoud en meervoud gebruikt worden:

Ambitieschets:	het schetsontwerp voor de gehele Buitenruimte rond het winkelcentrum Giesen Bautsch alsmede de BMV (brede maatschappelijke voorzieningen), opgesteld in opdracht van de Gemeente door bureau Verbeek landschapsarchitecten. (bijgevoegd als Bijlage V)
Beslispunten:	Het sluiten tussen Partijen met het oog op de realisatie van het Project van: • een addendum op de koopovereenkomst ter zake het perceel in het Blauwe Gebied althans het overeenkomen van de leveringsakte; alsmede • het definitief vaststellen van het Inrichtingsplan waarbij Heerlen-Bautsch haar goedkeuring niet zal onthouden indien het voldoet aan redelijke eisen van Heerlen-Bautsch die zien op het gebruik van de supermarkt en

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

	commerciële ruimten zowel gezien vanuit de bevoorrading van de winkels alsook de bereikbaarheid (te voet, met de fiets alsmede met de auto), het veilig en comfortabel kunnen parkeren van auto en fiets en aantrekkelijkheid van het winkelcentrum voor klanten. • Het definiëren en overeenkomen van de deelbudgetten zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub g.
Bestemmingsplan:	Een vast te stellen bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wro voor het Exploitatiegebied .
Bestaande bouw:	De te handhaven winkelruimte van de supermarkt en de DA drogist, Bautscherweg 43 en 47 alsmede Vullingsweg 72 en 74, welke zal worden heringedeeld en gerenoveerd ten behoeve van de te verplaatsen bestaande winkels in winkelcentrum Giesen Bautsch, zoals indicatief weergegeven op de als Bijlage III bijgevoegde overzichtstekening zijnde het Roze Gebied .
Bouwrijp maken:	het Bouwrijp maken betreft het overeenkomstig de civieltechnische bestekken en tekeningen (eventueel gefaseerd) geschikt maken van het Exploitatiegebied of delen ervan voor de realisatie van het Project, inclusief aansluiting daarvan op bestaande voorzieningen buiten het Exploitatiegebied, waaronder in elk geval: a. onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek; b. sloop, verwijdering van bomen, struiken, houtopstanden, (eventuele) funderingsresten, obstakels, funderingen, kabels en leidingen; c. maatregelen die benodigd zijn om de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem op het niveau te krijgen welke noodzakelijk is voor de realisering van het Project; d. het saneren van asbest bij het slopen van het gebouw en de bodem; e. het verrichten van grondwerken met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven; f. de aanleg van (tijdelijke) bouwstraten, een en ander voor zover nodig.
<u>Bro:</u>	Besluit ruimtelijke ordening.
Buitenruimte:	Het gedeelte van de binnen het Exploitatiegebied gelegen gronden, e.e.a. zoals aangeduid op de kaart opgenomen als Bijlage III met "gele outline" met uitzondering van het Roze en Blauwe Gebied welk gebied door de Gemeente, althans in haar opdracht, wordt ingericht op basis van een Inrichtingsplan.
BVO:	Bruto Vloer Oppervlak volgens NEN 2580.
College:	Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Heerlen.
Exploitatiegebied:	Het gebied aangeduid in artikel 4 waarbinnen het Project, wordt ontwikkeld en gerealiseerd.
Gefixeerd Budget:	Het budget bedoeld in artikel 3 lid 1 sub g.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

Gemeente:	De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Heerlen.
Inrichtingsplan:	Het door de Gemeente vast te stellen plan voor de inrichting en aanleg van de Buitenruimte, zoals indicatief weergegeven op de als Bijlage III bijgevoegde overzichtstekening welk plan zal voldoen aan redelijke eisen van Heerlen-Bautsch die zien op het gebruik van de supermarkt en overige commerciële ruimten zowel gezien vanuit de bevoorrading van de winkels alsook de bereikbaarheid (te voet, met de fiets alsmede met de auto), het veilig en comfortabel kunnen parkeren van auto en fiets en aantrekkelijkheid van het winkelcentrum voor klanten. Het Inrichtingsplan bevat minimaal: • parkeerplaatsen met bij voorkeur een minimale breedte van 2m65. • de looproutes tussen de parkeerplaatsen; • looproutes naar het winkelcentrum; • de opstelpunten voor winkelwagens bij de te realiseren supermarkten; • de voorzieningen voor het parkeren/plaatsen van (brom)fietsen; • het verlichtingsplan voor het totale Project; • het groenplan; • de materialisering; • het waterbergingsplan.
Koopovereenkomst:	De verkoop door de Gemeente aan Heerlen-Bautsch, onder meer aangeduid in artikel 3 sub c van de Overeenkomst, aangeduid het Blauwe Gebied (Bijlage III) voor de realisatie van de Nieuwbouw welke verkoop in overeenstemming moet zijn met de Didam-rechtspraak.
Nieuwbouw:	De binnen het Project nieuw te realiseren 1.925 m ² BVO aan vervangende winkelruimte voor de supermarkt, de ruimte voor expeditie, de bovengelegen 41 appartementen en ondergelegen parkeerkelder, zoals weergegeven in het VO Bijlage IV.
Onherroepelijke vergunning:	Enige Vergunning benodigd ten behoeve van het Project (waaronder in ieder geval een omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het Project) of delen daarvan, die een onherroepelijke titel voor de realisatie vormt.
Overeenkomst:	Deze overeenkomst.
Planning:	De door Partijen opgestelde planning ten behoeve van de realisatie van het Project met bijbehorende essentiële handelingen en zoals aangehecht als Bijlage VI aan deze Overeenkomst.
Planologische maatregel:	het Bestemmingsplan.
Project:	Het project aangeduid in de overwegingen onder k.
Slooppanden:	De te slopen panden, Bautscherweg 21 t/m 41 en Corisbergweg 199 t/m 205, gelegen in het Groene Gebied welke gronden nodig zijn ten behoeve van de realisatie van de Nieuwbouw (gelegen in het Blauwe Gebied) alsmede herinrichting van de Buitenruimte , zoals indicatief weergegeven op de als Bijlage III bijgevoegde

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

	overzichtstekening.
Raad:	De Gemeenteraad van de Gemeente.
Vergunning:	Elke voor het Project benodigde publiekrechtelijke toestemming van een overheidsorgaan, zoals – maar niet beperkt tot – omgevingsvergunningen op grond van de Wabo.
VO:	Het Voorlopig ontwerp ter zake het Project, Bijlage IV bij de Overeenkomst
Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Wro:	Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2. Doelstelling

1. Partijen beogen middels deze Overeenkomst de voorwaarden vast te leggen waaronder de (her)ontwikkeling en realisatie van het Project dient plaats te vinden.
2. Partijen leggen in deze Overeenkomst vast wie welke taak, verantwoordelijkheid en bijbehorende financiële verplichtingen op zich neemt ten behoeve van het Project.

Artikel 3. Taakverdeling en basisverplichtingen

1. Partijen spreken met het oog op de in artikel 2 beschreven doelstelling de volgende taakverdeling en basisverplichtingen af:
 - a. Heerlen-Bautsch verplicht zich in overeenstemming met de wet en conform de voorwaarden genoemd in de Overeenkomst tot het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van het Project, behoudens de **Buitenruimte**, en zal zich in dat kader inspannen de benodigde Vergunningen aan te vragen en te verkrijgen.
 - b. Heerlen-Bautsch verplicht zich voor eigen rekening en risico afspraken te maken met de Huurders in het Groene Gebied en daarvan nakoming te verzekeren met het oog op de verwezenlijking van het Project alsmede de redelijke kosten daarvoor te dragen.
 - c. Linders Holding B.V. staat jegens de Gemeente garant voor de correcte nakoming door Heerlen-Bautsch van de Overeenkomst.
 - d. De Gemeente verkoopt onder de voorwaarden genoemd in deze Overeenkomst en in Bouwrijpe staat aan Heerlen-Bautsch, het perceel thans summier aangeduid als het **Blauwe Gebied** in Bijlage III zulks behoeve van de realisatie van de Nieuwbouw conform VO binnen het **Exploitatiegebied** (Koopovereenkomst).
 - e. De Gemeente richt de **Buitenruimte** in conform het Inrichtingsplan. Daarnaast verleent de gemeente haar medewerking aan het ter beschikking stellen van terrein binnen het Exploitatiegebied ten behoeve van tijdelijke huisvesting voor huurders van het bestaande winkelcentrum waarvan het winkelpand vóór de realisatie van de Nieuwbouw dient te worden gesloopt.
 - f. De Gemeente spant zich in, onder de voorwaarden genoemd in deze Overeenkomst, voor de verkrijging door Heerlen-Bautsch van de voor de ontwikkeling en realisatie van het Project benodigde publiekrechtelijke medewerking (Planologische Maatregel en Vergunningen).
 - g. De Gemeente Heerlen heeft een Gefixeerd Budget van in totaal EURO 1.266.819,- exclusief BTW, prijspeil augustus 2023, te indexeren op het moment van opdrachtverstrekking conform de het CBS-indexcijfer GWW index "4312 Bouwrijp maken van terreinen", te besteden bij de uitvoering van deze Overeenkomst voor het Bouwrijp maken van het **Blauwe Gebied**, de sloop van de opstallen in het **Groene gebied** buiten het Blauwe Gebied en voor de eisen van Heerlen-Bautsch die zien op het Inrichtingsplan. Het bedrag van EURO 1.266.819,- is een optelsom van:

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

- **Sloopkosten** (bestaande uit groen gedeelte, opname klinkerbestrating achterzijde, asbestsanering, v&t sloopkosten)
- **Grondwerk-/ bodemsanering,**
- **Archeologie** (archeologie en flora en fauna onderzoeken)
- **Bouw en woonrijp maken** (direct aan het winkelcentrum toerekenbaar: parkeerplaatsen tbv nieuwbouw en parkeerplaatsen tbv renovatie bestaand wc) alsook bouwrijp maken (verwijderen ondergrondse infra kabels en leidingen, oppakken bestratingen ook achterzijde blauw) woonrijp maken asfalt verharding, banken bomen en verlichting, risicobudget en tenslotte v&t kosten.

Indien het Gefixeerd Budget overschreden wordt of dreigt te overschreden te worden, zullen Partijen in overleg gaan teneinde deze kosten te drukken zodat het Gefixeerd Budget gerespecteerd wordt. Slagen partijen daar niet in dan vormt dit een ontbindingsgrond in de zin van artikel 22 leden 4 en 5. Teneinde de budgetbewaking te faciliteren zullen partijen het Gefixeerd Budget nader specificeren in deelbudgetten die toe te rekenen zijn naar de genoemde onderdelen van het totale budget. Deze nadere specificatie vormt een Beslispunt. De optelsom van genoemde deelbudgetten zal het Gefixeerd Budget niet overschrijden.

- h. Indien het Project niet conform de Overeenkomst tot uitvoering komt, om welke reden dan ook, daaronder begrepen de ontbinding en vernietiging of nietigheid van de Overeenkomst, dan zal Heerlen-Bautsch of Linders Holding B.V. het gehele **Groene Gebied** op verzoek van de Gemeente verwerven en binnen 2 maanden na dat verzoek afnemen "as is" en overigens tegen de voorwaarden waaronder de Gemeente het **Groene Gebied** van Tenstone verworven en afgenomen heeft en waarbij uitgangspunt is voor de afrekening dat Heerlen-Bautsch of Linders Holding B.V., al naar gelang wie het **Groene Gebied** verwerft van de Gemeente, de Gemeente met betrekking tot het **Groene Gebied** in de vermogenspositie brengt waarin de Gemeente verkeerd zou hebben indien de Gemeente het **Groene Gebied** niet verworven zou hebben. Afrekening zal geschieden conform de als Bijlage VIII bijgevoegde voorbeeldberekening. De door Tenstone en de Gemeente in het kader van hun overeenkomst (Bijlage VII) gehanteerde opschortende en/of ontbindende voorwaarden blijven alsdan tussen Partijen buiten beschouwing. Met het oogpunt op deze koop en afnameplicht van Heerlen-Bautsch en Linders Holding B.V. is de overeenkomst tussen Tenstone en de Gemeente bijgevoegd (Bijlage VII). Teneinde deze afspraak effectief en afdwingbaar te maken, ook bij ontbinding, nietigheid en vernietiging van de Overeenkomst beschouwen Partijen deze afspraak als losstaand van de Overeenkomst en zullen zij aan de ontbinding, nietigheid en vernietiging van de Overeenkomst geen argument onttelen teneinde zich tegen de koop en afname van het **Groene Gebied** door Heerlen-Bautsch of Linders Holding B.V. te verzetten en zullen zij op verzoek van een beider, ten bewijze van dit uitgangspunt, de afspraken in dit artikel 3 lid 1 sub h Overeenkomst, bevestigen in een nader op te maken en door partijen te tekenen akte. De Gemeente is gerechtigd het **Groene Gebied** aan een derde te verkopen indien de Didam-rechtspraak in de weg zou staan aan verkoop en levering aan Heerlen-Bautsch of Linders Holding B.V. Voornoemde onderhandse verkoop aan Heerlen-Bautsch of Linders Holding B.V. wordt mogelijk geacht door Partijen omdat naar oordeel van Partijen de Didam-rechtspraak, gezien de daarin benoemde uitzonderingen, in de onderhavige situatie een onderhandse verkoop toestaat mits de verkoop tijdig bekend wordt gemaakt en binnen de gestelde termijnen niet met succes tegen de onderhandse verkoop met succes een kort geding aanhangig wordt gemaakt. De reden is dat Tenstone de Gemeente een aanbiedingsplicht heeft opgelegd in

de overeenkomst waarmee de Gemeente het Groene Gebied van Tenstone verworven heeft (Bijlage VII). Indien binnen de gestelde termijnen een kort geding aanhangig wordt gemaakt, zal de Gemeente die koopovereenkomst niettemin kunnen ontbinden indien de rechter de onderhandse verkoop van het Blauwe Gebied strijdig acht met artikel 3:14 BW. Het voorgaande laat onverlet de overige rechten van Partijen indien het Project geen doorgang vindt.

Artikel 4. Omschrijving Exploitatiegebied/Project en randvoorwaarden

1. Het **Exploitatiegebied** van het Project, bestaat uit de onderstaande, deels overlappende, gebieden een ander zoals aangeduid in Bijlage III zijnde:
 - de bestaande bouw: Eigendom van Heerlen-Bautsch: Bautscherweg 43 en 47 alsmede Vullingsweg 72 en 74 (kadastraal bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nr's 4741, 6164 en 4742) het **Roze Gebied**;
 - de slooppanden die de Gemeente heeft verworven te weten het **Groene Gebied** bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nr's 2636, 2637, 2638, 3784, 4739, 4740 en 6163);
 - de gronden die Heerlen-Bautsch van de Gemeente verwerft in het **Blauwe Gebied** welke koop hierna ook aangeduid wordt als Koopovereenkomst;
 - **Buitenruimte**, de toekomstige openbare ruimte, zijnde het gebied binnen het **Exploitatiegebied** (gele outline) dat niet **roze** of **blauw** is, een en ander zoals aangeduid in Bijlage III. De **Buitenruimte** zal door de Gemeente heringericht zal worden.
2. De ontwikkeling en realisatie van het Project vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst waarbij het VO zoals kenbaar uit Bijlage IV doorslaggevend is, behoudens andersluidende bepalingen in de Overeenkomst zoals de bepalingen die zien op de **Buitenruimte**.

Artikel 5. Overlegstructuur/Projectgroep

1. In het kader van de afstemming tussen Heerlen-Bautsch en de Gemeente is een Projectgroep ingesteld.
2. Namens de Gemeente hebben vanaf het moment van ondertekening van dezen (en tot nadere andersluidende benoeming) in de Projectgroep zitting:
 - een projectleider
 - Eventueel een of meerdere andere(n) door de Gemeente aan te wijzen vertegenwoordiger(s) van de Gemeente in het kader van specifieke disciplines of onderwerpen
3. Namens Heerlen-Bautsch heeft vanaf het moment van ondertekening van deze Overeenkomst (en tot nadere andersluidende benoeming) in de Projectgroep zitting:
 - Rialto Vastgoed.
 - Eventueel een of meerdere andere(n) door Heerlen-Bautsch aan te wijzen vertegenwoordiger(s) van Heerlen-Bautsch in het kader van specifieke disciplines of onderwerpen.
4. De Projectgroep heeft de volgende taken:
 - a) het maken van een voor Heerlen-Bautsch en de Gemeente aanvaardbaar voorstel voor de Beslispunten, welke Heerlen-Bautsch en de Gemeente vervolgens overeenkomen waarna deze afspraken integraal deel gaan uitmaken van de Overeenkomst;
 - b) het elkaar onderling informeren over de voortgang van het Project, meer in het bijzonder de processtappen en besluitvorming in het kader van ruimtelijke ordening;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

- c) het zodanig bevorderen van een juiste gang van zaken en de handhaving van de Planning, dat vertragingen worden voorkomen;
 - d) te bewaken dat het Gefixeerd Budget bedoeld in artikel 3 lid 1 sub g niet overschreden wordt en indien overschrijding dreigt, passende maatregelen te nemen.
- 5. De leden van de Projectgroep kunnen zich laten vertegenwoordigen of op eigen initiatief laten aanvullen met ter zake kundige in- of externe deskundigen en/of adviseurs. Een externe deskundige heeft geen beslissingsbevoegdheid.
 - 6. Van de vergaderingen van de Projectgroep wordt bij toerbeurt een verslag gemaakt, inclusief afsprakenlijst. De verslagen (inclusief afsprakenlijst) worden in de eerstvolgende vergadering besproken en vastgesteld. De concept-verslagen worden binnen één week na de betreffende vergadering per e-mail aan Heerlen-Bautsch en de Gemeente rondgestuurd.
 - 7. Besluiten binnen de Projectgroep worden genomen op basis van unanimiteit, waarbij ter vergadering ten minste één vertegenwoordiger van elke Partij aanwezig is. Ieder Partij heeft één stem, ongeacht het aantal vertegenwoordigers. Bij de Gemeente ligt de besluitvormende bevoegdheid bij het College dan wel de Raad zonder welke formele en schriftelijke goedkeuring geen besluit genomen kan worden of wijziging van de Overeenkomst kan plaatsvinden. Bij Heerlen-Bautsch ligt de besluitvormende bevoegdheid bij de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zonder welke formele en schriftelijke goedkeuring geen besluit genomen kan worden of wijziging van de Overeenkomst kan plaatsvinden;

Artikel 6. Procedure Wet ruimtelijke ordening (Wro) en publiekrechtelijke medewerking

- 1. Het Project is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Heerlerbaan'. Heerlen-Bautsch heeft aan de Gemeente het verzoek gedaan een planologische procedure op te starten teneinde de realisatie van het Project mogelijk te maken en heeft daartoe een ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken aangeleverd.
- 2. De Gemeente heeft deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan 'Winkelcentrum Giesen Bautsch' en dit ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 10 februari 2023 ter inzage gelegen. Hierop zijn een drietal zienswijzen ingediend en mede naar aanleiding van deze zienswijzen is dit bestemmingsplan aangepast en zal het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Giesen Bautsch' gelijk met onderhavige overeenkomst kunnen worden vastgesteld door de Raad teneinde de ontwikkeling en realisatie van het Project planologisch mogelijk te maken.
- 3. De Gemeente zal dit bestemmingsplan 'Winkelcentrum Giesen Bautsch' opnemen in het eind 2023 in procedure te brengen ontwerp bestemmingsplan 'Heerlerbaan en Omgeving'. Het zelfstandige bestemmingsplan 'Winkelcentrum Giesen Bautsch' kan dan mogelijk vervallen.
- 4. Voorts spant de Gemeente zich in de door de Gemeente te verlenen vergunningen, ontheffingen en toestemmingen met betrekking tot het Project, welwillend en voortvarend te behandelen binnen de Planning. Daaronder wordt begrepen de publiekrechtelijke medewerking aan de benodigde tijdelijke bebouwing.
- 5. Partijen spannen zich in bij het opstellen van het Inrichtingsplan het parkeervraagstuk te bespreken en zo aan te pakken dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen om tot afgifte te kunnen komen van de voor de bouw benodigde omgevingsvergunning. In dat kader betaalt Heerlen-Bautsch een eigen bijdrage voor de aanleg van deze parkeerplaatsen als onderdeel van de bijdrage in de aanleg van de Buitenruimte zoals bedoeld in artikel 15 lid 2.
- 6. Heerlen-Bautsch en de Gemeente zijn zich ervan bewust dat tijdens de looptijd van deze Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan,

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

zoals de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen besluiten van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Project, de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter (afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) of de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving. Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Heerlen-Bautsch en de Gemeente binnen één maand na het ontstaan van de belemmering overleg over de alsdan ontstane situatie en nadat daarover tussen Heerlen-Bautsch en de Gemeente overeenstemming bestaat, zullen zij zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing, welke te allen tijde in onderling overleg tussen Heerlen-Bautsch en de Gemeente en na goedkeuring door beiden wordt doorgevoerd.

7. In geval belanghebbenden gebruik maken van de wettelijke rechtsmiddelen in verband met de bestemmingsplanprocedure zal Heerlen-Bautsch de Gemeente met raad en daad terzijde staan en vice versa.
8. De Overeenkomst laat onverlet de toepassing van publiekrechtelijke bevoegdheden door bestuursorganen. De Gemeente is, behoudens aantoonbare opzet, niet aansprakelijk voor het niet tot stand komen van een onherroepelijke Planologische Maatregel of Vergunning. In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk gehouden worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit klachten van derden, aanwijzingen en/of ingrijpen van (hogere) overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
8. Indien een situatie als genoemd in lid 7 van dit artikel voorkomt, verplicht de Gemeente zich in te spannen om dit risico en eventuele schade die voortvloeit uit vertragingen in verband met de situatie voornoemd tot een minimum te beperken.
9. De Gemeente althans haar bestuursorganen behouden ongewijzigd de publiekrechtelijke bevoegdheden, taken, verantwoordelijkheden en verplichtingen op grond van onder andere de Algemene wet bestuursrecht, de Wro, de Wet milieubeheer, (Europese) regels inzake staatssteun en aanbesteding (voor zover van toepassing) alsmede de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit houdt in dat geen sprake van wanprestatie door de Gemeente zal zijn, indien het beoogde resultaat van deze Overeenkomst niet of niet in de beoogde vorm tot stand komt ten gevolge van de rechtmatige toepassing door de Gemeente of haar bestuursorganen van wet- en regelgeving in welk geval de Gemeente niet tot nakoming noch enigerlei vergoeding van schade, kosten en interesten aan Heerlen-Bautsch is gehouden.

Artikel 7. Planschade

1. De Gemeente zal de planologische maatregel zoals omschreven in artikel 6 van deze Overeenkomst, waar Heerlen-Bautsch bij de Gemeente om heeft verzocht en nader door de Gemeente wordt dan wel is vormgegeven, in 2023 in procedure brengen. Heerlen-Bautsch verplicht zich jegens de Gemeente, ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel, de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende directe planschade en betrekking hebbende op bestemmingsplan 'Winkelcentrum Giesen Bautsch' als bedoeld in artikel 6.1 Wro aan de Gemeente te compenseren. In opdracht van Heerlen-Bautsch is voor het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Giesen Bautsch' een planschaderisicoanalyse opgesteld om een indicatie van de mogelijke directe planschade te krijgen. De Gemeente is bekend en akkoord met deze planschaderisicoanalyse, welke bekendheid en akkoordbevinding de afspraken zoals vastgelegd in dit artikel onverlet laten.
2. Heerlen-Bautsch wordt beschouwd als indiener van een verzoek ten behoeve van de verwezenlijking van een project als bedoeld in artikel 6.4a Wro in verband met de

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

- wijzigingen in het planologische regime ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het Project.
3. De Gemeente stelt Heerlen-Bautsch onverwijld schriftelijk in kennis van een aanvraag tot tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel ten behoeve van het Project, zoals deze naar aanleiding van het door Heerlen-Bautsch ingediende verzoek, wordt vastgesteld en in werking treedt. De Gemeente betreft Heerlen-Bautsch bij de behandeling van een aanvraag tot tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.
 4. Heerlen-Bautsch verbindt zich jegens de Gemeente het totale bedrag van de schade te betalen als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het vaststellen van de planologische maatregel ingevolge het door Heerlen-Bautsch bij de Gemeente ingediende verzoek, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.1 lid 4 Wro.
 5. Heerlen-Bautsch is de vergoeding van de schade als bedoeld in lid 4 van dit artikel aan de Gemeente verschuldigd, indien en voor zover de Gemeente de betreffende schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro aan de verzoeker heeft uitbetaald.

Artikel 8. Realisatie Project door Heerlen-Bautsch

1. Heerlen-Bautsch verplicht zich, de benodigde omgevingsvergunning(en) voor het Project aan te vragen:
 - I. Binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan; en
 - II. het bereiken van een positief besluit op de Beslispunten; en
 - III. Heerlen-Bautsch onvoorwaardelijke afspraken met de huurders van de Slooppanden heeft gemaakt omtrent de verhuizing naar de Bestaande bouw.
2. Heerlen-Bautsch verplicht zich te starten met de bouw van het Project uiterlijk binnen twaalf maanden nadat aan onderstaande voorwaarden a t/m e is voldaan:
 - a) er sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning voor het Project; en
 - b) er zekerheid is vanuit de netbeheerder dat het Project tijdig zal beschikken over de benodigde nutsaansluitingen en voldoende netstroomcapaciteit voor de realisatie van het Project en de exploitatie van de winkelpanden, en;
 - c) Heerlen-Bautsch onvoorwaardelijke afspraken met de huurders van de Slooppanden heeft gemaakt omtrent de verhuizing naar de Bestaande bouw; en
 - d) de voorverkoopdrempel van 75 % van de woningen in het Project wordt behaald; en
 - e) de levering van **Blauwe Gebied** aan Heerlen-Bautsch uit hoofde van Koopovereenkomst geschied is, welke levering uiterlijk dient plaats te vinden binnen een periode van 6 maanden te tellen vanaf het moment dat aan voorwaarde a t/m d is voldaan, een en ander zodanig dat de Gemeente voldoende tijd heeft voor het Bouwrijp maken van het Blauwe Gebied voorafgaand aan levering.
3. Indien Heerlen-Bautsch niet binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan de benodigde omgevingsvergunningen heeft aangevraagd of binnen 12 maanden nadat aan bovenstaande voorwaarden a t/m d is voldaan geen start heeft gemaakt met de aanvang van de bouw van het Project en gestaag daaraan voortbouwt, zijn Partijen gerechtigd, na overleg met als bedoeld in artikel 22 lid 5 de Overeenkomst te ontbinden. Dat recht bestaat ook indien geen concreet zicht bestaat dat binnen 24 maanden na het verkrijgen Onherroepelijke omgevingsvergunning alle voor het Project benodigde nutsvoorzieningen aangesloten zullen worden.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

4. Indien voorzien wordt dat de voorverkoopdrempel bedoeld in artikel 8 lid 2 sub d niet gehaald wordt, treden Partijen in overleg teneinde actief te onderzoeken of verhuur van een deel van de woningen bereikt kan worden en langs die weg 75% bezetting van de woningen bereikt kan worden.
5. Het Project dient, eenmaal begonnen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet, en uiterlijk binnen 36 maanden na start bouw voor ingebruikname gereed te worden opgeleverd. De Buitenruimte, dient maximaal 6 weken daarna te worden opgeleverd.
6. Heerlen-Bautsch zal in samenspraak met haar aannemers en de Gemeente gedurende de realisatie van het Project trachten de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in (de nabijheid van) het **Exploitatiegebied** gelegen eigendommen zoveel als mogelijk te (doen) beperken.
7. Heerlen-Bautsch zal de Gemeente volledige transparantie geven over de voortgang van haar taak het voorverkooppercentage (lid 2 onder d) te halen alsook over de voortgang afspraken met de huurders van de Slooppanden heeft gemaakt omtrent de verhuizing naar de Bestaande bouw.

Artikel 9. Bodem/asbest

1. In het **Exploitatiegebied** hebben bodem- en asbestonderzoeken plaatsgevonden. Uit de onderzoeksresultaten tot op heden blijkt dat zich in de boven- en ondergrond geen verontreiniging bevindt. De aangetroffen verontreiniging geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.
Op basis van de tot op heden bekende onderzoeksresultaten vormt de bodemgesteldheid geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten van Heerlen-Bautsch. Partijen verklaren in het bezit te zijn van de genoemde onderzoeksrapporten.
2. Op eventueel overtollige grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De overtollige grond mag niet zonder meer (tijdelijk) worden verplaatst. Het eventueel afvoeren van overtollige grond buiten het **Exploitatiegebied** dient door Heerlen-Bautsch in overleg met het bevoegd gezag bepaald te worden.

Artikel 10. Beheer en onderhoud Buitenruimte

1. De inrichting van de **Buitenruimte** geschiedt conform het Inrichtingsplan.
2. Na de inrichting en oplevering van de **Buitenruimte** heeft de Gemeente, de verplichting deze **Buitenruimte** voor eigen rekening en risico te beheren en te onderhouden.
3. De Gemeente garandeert dat de **Buitenruimte** na oplevering van het werk openbaar blijft en dat het parkeerterrein ten dienste blijft van het winkelcentrum, voor zolang het winkelcentrum daar is, en voor zover dit nodig is om te blijven voldoen aan redelijke eisen van Heerlen-Bautsch die zien op het gebruik van de supermarkt en overige commerciële ruimten zowel bezien vanuit de bevoorrading van de winkels alsook de bereikbaarheid (te voet, met de fiets alsmede met de auto), het veilig en comfortabel kunnen parkeren van auto en fiets en aantrekkelijkheid van het winkelcentrum voor klanten.
4. De aanspraken die Heerlen-Bautsch op grond van het onderhavige artikel 10.2 jegens de Gemeente kan maken, vormen een kwalitatief recht in de zin van artikel 6:251 BW. Na oplevering van het Project, gaan de aanspraken die de Heerlen-Bautsch op grond van dit artikel 10.2 jegens de Gemeente kan maken tevens mee over naar de eventuele opvolgende verkrijger(s) van de commerciële ruimten in het Project.
5. Deze bepaling laat onverlet het gebruik van de publiekrechtelijke bevoegdheden van het College en de Raad.

Artikel 11. Nulmeting, schade en herstelwerkzaamheden

1. Als gevolg van de realisatiewerkzaamheden van de Nieuwbouw binnen het **Exploitatiegebied** kunnen er schade optreden binnen en buiten het **Exploitatiegebied**. Heerlen-Bautsch is gehouden eventuele schade als gevolg van de in haar opdracht uitgevoerde realisatiewerkzaamheden volledig te vergoeden. Indien Heerlen-Bautsch van mening is dat de schade is ontstaan door derden, dient dit na melding van de schade door de Gemeente bij Heerlen-Bautsch onverwijld te worden gemeld aan de Gemeente. Heerlen-Bautsch (en/of zijn eventuele (onder)aannemers) is verplicht een Construction All Risks-verzekering (CAR-verzekering) af te sluiten ten behoeve van activiteiten ziende op het Project.
2. Onder de schade als bedoeld in dit artikel wordt verstaan schade aan eigendommen van de Gemeente of van derden die nog niet bestond voor de start van de werkzaamheden door Heerlen-Bautsch of door haar ingeschakelde derden en die is toe te rekenen aan Heerlen-Bautsch, voornoemde derden of Partijen die door derden zijn ingeschakeld en zo voort.
3. Teneinde discussie en/of geschillen over eventueel voor uitvoering van het Project ontstane schade aan eigendommen van de Gemeente en/of derden te voorkomen, zal voorafgaand aan de start van de realisatie van de Nieuwbouw of een deelfase (conform Planning) van het Project, in opdracht van en voor rekening van Heerlen-Bautsch een nulmeting worden uitgevoerd waarbij de staat van deze eigendommen in en in de directe omgeving van het **Exploitatiegebied** wordt vastgelegd. De Gemeente is bij deze nulmeting aanwezig en ontvangt een afschrift van deze nulmeting.
4. Uiterlijk twee weken na de bouwkundige oplevering van de Nieuwbouw zal in opdracht van en voor rekening van Heerlen-Bautsch een nieuwe meting uitgevoerd worden van de staat van voornoemde eigendommen. Gemeente is bij deze meting eveneens aanwezig. Hierbij bepalen Partijen voor zover mogelijk of en zo ja, welke schade bestaat en welke eventuele herstelwerkzaamheden nodig zijn om de betreffende eigendommen weer in de staat te brengen waarin deze zich ten tijde van de nulmeting als bedoeld in het vorige lid bevonden. Zij leggen dit vast in een door hen te ondertekenen schriftelijk document. Indien de kwaliteit van de betreffende eigendommen is achteruitgegaan als gevolg van normale slijtage geldt dit niet als schade in het kader van dit artikel en komt deze voor rekening van de eigenaar van voornoemde eigendommen.

Artikel 12. Zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen

1. Indien ter zake de realisatie van het Project door de Gemeente nieuwe zakelijke rechten (waaronder erfdienstbaarheden), kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen annex derdenbedingen gevestigd dienen te worden ter bestendiging van deze rechten, plichten en bedingen, zullen die nader worden uitgewerkt in een notariële akte, waaraan Partijen zich verplichten tegen redelijke voorwaarden medewerking te verlenen.
2. Heerlen-Bautsch en diens rechtsopvolger(s) of kopers moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten en pijpleidingen, voor openbare doeleinden bestemd, op, in, aan of boven gronden in het **Exploitatiegebied** worden aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf dit nodig zal achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met Heerlen-Bautsch overlegd, waarbij de Gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf rekening zal houden met alle redelijke voorstellen van Heerlen-Bautsch ervoor zal (dienen) zorg te dragen dat een en ander niet zal leiden tot een aantasting of beperking van de gebruikswaarde en/of functionaliteit van het

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

Project. Heerlen-Bautsch of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is of wordt aangebracht te laten bestaan en te laten onderhouden.

3. De voornoemde onderdelen van dit artikel alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van gronden in het **Exploitatiegebied** of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

Artikel 13. Koopovereenkomst (Perceel in het Blauwe Gebied)

1. De Gemeente verkoopt hierbij in Bouwrijpe staat aan Heerlen-Bautsch het tussen partijen nader in te meten en kadastraal te definiëren perceel **Blauwe Gebied** in Bijlage III: Corisbergweg / Bautscherweg (thans kadastraal bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nr 5743 gedeeltelijk) zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage III gehechte tekening.
2. De Gemeente zal het **Blauwe Gebied** voorafgaand aan de levering aan Heerlen-Bautsch tijdig Bouwrijp (doen) maken.
3. Verkoop vindt plaats onder de, tot aan levering, ontbindende voorwaarde dat deze verkoop in overeenstemming is met de Didam-rechtsspraak van de Hoge Raad die overheden, behoudens uitzonderingen, verplicht transparantie in acht te nemen bij onder meer de verkoop van gronden.
4. Voor de aan Heerlen-Bautsch over te dragen gronden is Heerlen-Bautsch aan de Gemeente een koopprijs verschuldigd van: EURO 1.575.000] exclusief BTW K.K.
5. Ter zake de koop en levering van het **Blauwe Gebied** zullen de Gemeente en Heerlen-Bautsch de notaris gemeenschappelijk opdracht geven tot het opstellen van een leveringsakte. In de leveringsakte zullen Partijen de bovenstaande essentialia herhalen en zullen de staat en eigenschappen van het verkochte, het normaal gebruik ervan beschrijven. Ook wordt een regeling overeengekomen ter zake de inmeting en exacte locatie van het **Blauwe Gebied**. Daarbij kan enigszins afgeweken worden van de grenzen zoals ze thans op tekening zijn vastgelegd. Indien de notaris en het Kadaster daar medewerking aan verlenen is denkbaar is dat bij benadering het aantal m2 wordt afgesproken maar de exacte locatie en oppervlakte eerst na levering wordt ingetekend.
6. De akte(n) van levering zal (zullen) worden verleden ten overstaan van de notaris overeenkomstig het bepaalde hierover in de aanvullende koopovereenkomst(en) die gesloten wordt(en) tussen Partijen.
7. Levering vindt plaats in overeenstemming met artikel 8 lid 2 sub e Overeenkomst.
8. Partijen verplichten zich de aanvullende Koopovereenkomst uiterlijk op de dag van de levering ten kantore van de notaris te tekenen.
9. Betalingen in zake de in dit artikel genoemde onroerende zaak transactie vinden plaats via de derdengeldrekening van de notaris.

Artikel 14. Werkzaamheden te verrichten door de Gemeente in het Groene Gebied, het Blauwe Gebied en de Buitenruimte

1. De Gemeente zal het verkochte perceel in het **Blauwe Gebied** Corisbergweg / Bautscherweg (kadastraal bekend Gemeente Heerlen, sectie K, nr 5743 gedeeltelijk) nader aangeduid in de Koopovereenkomst of de aanvullende koopovereenkomst bedoeld in artikel 13 Overeenkomst Bouwrijp laten maken. Heerlen-Bautsch of haar bouwkundig aannemer zal in opdracht van de Gemeente deze bouwopdracht aanbesteden als onderdeel van de integrale bredere aanbesteding die tevens ziet op andere bouwkundige onderdelen van het Project.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

De kosten gemoeid met de aanbesteding komen voor rekening van Heerlen-Bautsch. De aanneemsom komt voor rekening van de Gemeente. Heerlen-Bautsch of haar bouwkundig aannemer verplicht zich jegens de Gemeente de aanbestedingsregels hanteren als ware zij de Gemeente. Heerlen-Bautsch neemt het initiatief tot het opstellen van de specificaties van de opdracht. In het kader van het vaststellen van de specificaties van de opdracht zullen Partijen overleg hebben om enerzijds zeker te stellen dat na uitvoering het Blauwe Gebied Bouwrijp zal zijn en anderzijds dat aanneemsom voor het Bouwrijp maken van het Blauwe Gebied zal passen binnen het Gefixeerd Budget of door partijen overeengekomen onderdeel daarvan. Partijen komen nu voor alsdan overeen dat indien de aannemer het Blauwe Gebied aan de Gemeente oplevert conform de door Partijen overeengekomen specificaties voor de werkzaamheden aangaande het Blauwe Gebied, het Blauwe Gebied door Partijen geacht wordt in Bouwrijpe staat te verkeren als bedoeld in artikel 13 lid 1. De Gemeente spant zich in de werkzaamheden bedoeld in dit lid te doen voltooien binnen 6 maanden na het moment dat:

- a. sprake is van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning voor het Project; en
 - b. er zekerheid is vanuit de netbeheerder dat het Project tijdig zal beschikken over de benodigde nutsaansluitingen en voldoende netstroomcapaciteit voor de realisatie van het Project en de exploitatie van de winkelpanden, en;
 - c. Heerlen-Bautsch onvoorwaardelijke afspraken met de huurders van de Slooppanden heeft gemaakt omtrent de verhuizing naar de Bestaande bouw; en;
 - d. de voorverkoopdrempel van 75 % van de woningen in het Project wordt behaald;
2. De Gemeente zal opstellen gelegen binnen het Groene Gebied al dan niet gefaseerd laten slopen teneinde het Groene Gebied obstakelvrij te maken. Heerlen-Bautsch of haar bouwkundig aannemer zal in opdracht van de Gemeente deze bouwopdracht aanbesteden als onderdeel van de integrale bredere aanbesteding die tevens ziet op andere onderdelen van het Project. De kosten gemoeid met de aanbesteding komen voor rekening van Heerlen-Bautsch. De aanneemsom komt voor rekening van de Gemeente. Heerlen-Bautsch of haar bouwkundig aannemer verplicht zich jegens de Gemeente de aanbestedingsregels hanteren als ware zij de Gemeente. De Gemeente zal Heerlen-Bautsch ervan op de hoogte brengen van welke procedurele verplichtingen van toepassing zijn voor de aanbesteding in kwestie. Heerlen-Bautsch neemt het initiatief tot het opstellen van de specificaties van de opdracht. In het kader van het vaststellen van de specificaties van de opdracht zullen Partijen overleg hebben om zeker te stellen dat de sloopwerkzaamheden in het Groene Gebied passen binnen het Gefixeerd Budget of door partijen overeengekomen onderdeel daarvan.
3. De Gemeente realiseert de **Buitenruimte** conform de eisen opgenomen in het Inrichtingsplan voor zover de bouw in overeenstemming is met het Gefixeerd Budget althans het deel van het Gefixeerd Budget dat Partijen hiervoor gereserveerd hebben. De Gemeente besteedt deze werkzaamheden aan, voor eigen rekening en risico, en zal ter voorbereiding daarop tevens de specificaties voor deze aannemingsovereenkomst vaststellen. De Gemeente zal de specificaties voorafgaand aan de publicatie van de aanbesteding voorhouden aan Heerlen-Bautsch. Indien de aannemer het werk oplevert conform de specificaties van de aannemingsovereenkomst betreffende de Buitenruimte wordt de Buitenruimte tussen Partijen geacht te voldoen aan het Inrichtingsplan. De Gemeente spant zich in de werkzaamheden bedoeld in dit lid te realiseren conform artikel 8 lid 5.

Artikel 15. Wettelijk kostenverhaal

1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd, te weten via de gronduitgifteprijs.
2. In aanvulling hierop betaalt Heerlen-Bautsch een vaste bijdrage van Euro € 441.825,- excl. BTW en prijspeil augustus 2023 te indexeren naar moment van opdrachtverstrekking met CBS-indexcijfer: GWW index "4312 Bouwrijp maken van terreinen" aan de inrichting van de **Buitenruimte**.

Artikel 16. Communicatie

1. Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat in hun mogelijkheid ligt om elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Overeenkomst naar behoren te vervullen. Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van de Overeenkomst. Zij zullen jegens derden vertrouwelijkheid betrachten met betrekking tot die informatie, die gezien haar aard en/of inhoud als vertrouwelijk moet worden aangemerkt.
2. Het is primair de verantwoordelijkheid van Heerlen-Bautsch (daar waar het de realisatie van de opstellen) om omwonenden en overige belanghebbenden op tijd en volledig op de hoogte te stellen van alle activiteiten verband houdende met de uitvoering van het Project die in (de nabijheid) van het **Exploitatiegebied** plaatsvinden ten behoeve van de (voorbereiding van de) uitvoering.
3. Het in dit artikel bepaalde geldt behoudens de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente, zoals de communicatie in het kader van planologische procedures, alsmede de herinrichting van de **Buitenruimte**; daar ligt het primaat bij de Gemeente.
4. De verschillende doelgroepen in het kader van communicatie, de overlegmomenten daarbij en de taak- en rolverdeling daarin tussen Partijen worden in overleg door Partijen in een communicatieplan uitgewerkt.

Artikel 17. Planning en fasering

Partijen hebben een planning opgesteld welke als Bijlage [VI] aan deze Overeenkomst is gehecht. Partijen spannen zich in de Planning gestand te doen. In het geval dat de omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kunnen Partijen in onderling overleg de planning aanpassen. De aangepaste planning welke van een actuele datum is voorzien, dient door Partijen vooraf schriftelijk te worden goedgekeurd. Na schriftelijke goedkeuring door Partijen van de aangepaste planning, vervangt deze de laatste hieraan voorafgaande planning.

Artikel 18. Verkoop Groene Gebied door de Gemeente aan Heerlen-Bautsch.

Indien Heerlen-Bautsch niet tijdig tot realisatie van het Project over gaat nadat voldaan is aan alle in artikel 8 lid 2 benoemde voorwaarden en/of deze Overeenkomst, tussentijds beëindigd wordt of ontbonden wordt dan komt het Project niet conform de Overeenkomst tot uitvoering als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub h.

Artikel 19. Hoofdelijkheid, Ingebrekestelling, verzuim en boete

1. Een Partij is in verzuim jegens de wederpartij als deze, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan (een deel van) zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een redelijke termijn voor nakoming schriftelijk, bij aangetekend schrijven, plaatsvinden. Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de gestelde termijn

alsnog de verplichtingen nakomt, is deze toch gehouden de door de wederpartij geleden schade ten gevolge van de vertraging in de nakoming te vergoeden.

2. Indien een nalatige Partij na door de wederpartij behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven redelijke termijn in gebreke blijft in de nakoming van één of meer verplichtingen uit deze Overeenkomst, verbeurt hij - voor zover in deze Overeenkomst niet anders is bepaald of voor het specifieke geval al een andere boete van toepassing is - vanaf de dag dat het verzuim intreedt tot aan de dag waarop nakoming plaats vindt, aan de wederpartij, een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van € 1.000,00 (zegge: één duizend euro) per dag met een maximum van € 50.000,00 (zegge: vijftig duizend euro) onverminderd het recht van de wederpartij op schadevergoeding en onverminderd het recht van de wederpartij om nakoming van de verbintenissen uit deze Overeenkomst te vorderen. De boete moet worden betaald binnen één maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
3. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de nalatige Partij.

Artikel 20. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. De Partijen beogen geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, in der minne te schikken en zijn door deze Overeenkomst verbonden zich daarvoor in te spannen.
3. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn, in geval één van de Partijen zulks stelt onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
4. In geval ingevolge lid 2 van dit artikel een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, dan kunnen alle uit deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Limburg.
5. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg.

Artikel 21. Wijzigingen

1. Wijzigingen en/of aanvullingen in dan wel op deze Overeenkomst en bijbehorende Bijlagen zijn uitsluitend rechtsgeldig indien en voor zover deze wijzigingen dan wel aanvullingen schriftelijk door de Partijen zijn overeengekomen.

Artikel 22. Ontbinding/ Tussentijdse beëindiging

1. De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst eenzijdig bij aangetekend schrijven, buiten rechte te ontbinden, zonder inachtneming van enige termijn, zulks met in acht name van het hierna onder lid 4 bepaalde, zonder gehouden te zijn tot enige vergoeding aan Heerlen-Bautsch uit welke hoofde dan ook in het geval dat voor Heerlen-Bautsch surseance van betaling heeft aangevraagd, haar faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten;
2. De Gemeente heeft het recht deze Overeenkomst eenzijdig bij aangetekend schrijven, buiten rechte te ontbinden, zonder inachtneming van enige termijn, zulks met inachtneming van het hierna onder lid 5 bepaalde, zonder gehouden te zijn tot

- enige vergoeding aan Heerlen-Bautsch indien Parkstad Limburg de **subsidie** bedoeld in Bijlage I niet uitkeert of vaststelt;
4. Elke Partij heeft het recht om na voorafgaande ingebrekestelling middels aangetekende brief onder het stellen van een redelijke termijn, zonder dat rechtelijke tussenkomst is vereist, deze overeenkomst te ontbinden indien de wederpartij een of meer krachtens deze overeenkomst opgelegde verplichting(en) binnen de gestelde redelijke termijn niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, en de aard van de tekortkoming dermate ernstig is dat deze de ontbinding rechtvaardigt of indien in deze Overeenkomst de grond aangemerkt als ontbindingsgrond.
 5. Partijen zullen, behoudens de ontbindingsgrond in lid 1, niet eerder tot ontbinding van de Overeenkomst over gaan, nadat zij met elkaar in overleg getreden zijn over een mogelijke oplossing ter realisering van het Project. Dit overleg tussen Partijen dient plaats te vinden uiterlijk binnen één maand nadat één van Partijen aan de andere Partij schriftelijk heeft aangegeven in overleg te willen treden in het kader van het bepaalde in dit artikel. Partijen komen overeen gedurende een periode van maximaal twaalf maanden te bekijken of tot een oplossing kan worden gekomen ter realisering van het Project. De overeenstemming hierover dient schriftelijk tussen Partijen te worden vastgelegd binnen de voornoemde periode van twaalf maanden. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen met betrekking tot het Project, zijn Partijen gerechtigd deze Overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dit artikel te ontbinden.
 6. Indien deze Overeenkomst, in plaats van eenzijdige ontbinding, tussentijds eindigt op basis van wederzijdse afspraken, maken Partijen, behoudens reeds geregeld in deze overeenkomst, nadere afspraken over de gevolgen daarvan, daarbij rekening houdend met elkaars wederzijds te respecteren belangen. In ieder geval maken Partijen afspraken over de vergoeding van kosten als bedoeld in artikel 6 en artikel 7 van deze Overeenkomst, voor zover tussentijdse beëindiging plaats vindt voordat deze kosten zijn vergoed. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen over de te maken nadere afspraken betreffende de gevolgen van de tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst, is er sprake van een geschil zoals bedoeld in artikel 23 van deze Overeenkomst. Partijen leggen de afspraken met betrekking tot de ontbinding vast in een vaststellingsovereenkomst.

Artikel 23. Overdracht rechtspositie

1. Heerlen-Bautsch is niet gerechtigd haar rechtspositie, waaronder mede te verstaan rechten en plichten, uit hoofde van deze Overeenkomst of hieruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of ten dele aan derden over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Daaronder dient tevens verstaan te worden een aandelentransactie waarbij de aandelen van Heerlen-Bautsch geheel of gedeeltelijk vervreemd worden. Het toestemmingsvereiste geldt niet indien de vennootschap Heerlen-Bautsch geheel binnen de groep blijft waarin zij verkeert op het moment van ondertekening dezes.
2. De Gemeente is bevoegd aan het verlenen van enige toestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, voorwaarden te verbinden die zij nodig acht voor de juiste nakoming van de verplichtingen als neergelegd in deze Overeenkomst. De Gemeente zal derhalve haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 24. Onvoorziene omstandigheden

1. Als de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet plaats kan vinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende onvoorziene omstandigheden welke gelet op het bepaalde in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek van dien aard zijn dat (een der) Partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Overeenkomst niet

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

- mogen verwachten, treden Partijen terstond met elkaar in overleg om een voor beide Partijen aanvaardbare vervangende regeling te treffen, in die zin dat de strekking van deze Overeenkomst zoveel als mogelijk behouden blijft.
2. Fluctuaties op de markt van commercieel vastgoed en de woningmarkt gelden niet als onvoorziene omstandigheden.
 3. Bij een vervangende regeling respecteren Partijen zo veel als mogelijk de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen Partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen en het in deze Overeenkomst beoogde doel zoveel mogelijk kan worden bereikt. Hierbij geldt dat het voornoemde overleg en het treffen van een voor beide Partijen aanvaardbare vervangende regeling dient plaats te vinden binnen een periode van maximaal zes maanden nadat (een der) Partijen de onvoorziene omstandigheden hebben geconstateerd. Voornoemde vervangende regeling dient tevens binnen de genoemde periode van maximaal zes maanden schriftelijk te worden vastgelegd tussen Partijen.

Artikel 25. Overmacht

1. Indien en zodra een Partij door overmacht wordt verhinderd in de uitvoering van haar verplichtingen ingevolge deze Overeenkomst, dan dient zij de wederpartij daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
2. Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van voor de uitvoering van de werkzaamheden benodigde zaken, voor zover deze omstandigheden zich voordoen van de zijde, dan wel door toedoen van, de Partij die niet nakomt of tekortschiet. Fluctuaties op de markt van commercieel vastgoed en de woningmarkt gelden evenmin als overmacht.
3. Voorts wordt niet onder overmacht begrepen het niet-nakomen dan wel tekortschieten van de door de wederpartij ingeschakelde derden en/of liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen aan de zijde van de wederpartij of de door haar ingeschakelde derden.
4. Indien één der Partijen een beroep doet op overmacht, zoals hiervoor bepaald, treden Partijen onmiddellijk met elkaar in overleg teneinde vast te stellen of dat beroep terecht wordt gedaan en zo ja, op welke wijze de gevolgen daarvan worden geregeld, waarbij zij in redelijkheid beslissen, welke van de na te melden mogelijkheden worden gebruikt:
 - a. geheel of gedeeltelijk uitstel van de uitvoering en derhalve een wijziging van de Planning;
 - b. wijziging van het Project of van een gedeelte daarvan;
 - c. indien sprake is van blijvende overmacht, gehele of gedeeltelijke beëindiging van de Overeenkomst.
5. Indien Partijen in geval van overmacht, zoals hiervoor bepaald, hebben besloten om de uitvoering geheel of gedeeltelijk op te schorten, treden zij - indien en zodra is te voorzien dat die opschorting zonder nader ingrijpen meer dan twaalf (12) maanden zal gaan duren - opnieuw met elkaar in overleg teneinde een vervangende regeling te treffen op gelijke wijze als bepaald in het eerste lid van dit artikel, gewijzigde voortzetting dan wel beëindiging van de Overeenkomst daaronder begrepen.

Artikel 26. Vertegenwoordiging Gemeente

Daar waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het College het daartoe aangewezen orgaan, tenzij in de wet- en regelgeving of in deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 27. Fiscale aspecten

1. Onverminderd het in deze Overeenkomst bepaalde ten aanzien van fiscale aspecten verbinden Partijen zich jegens elkaar te streven naar het verkrijgen van de meest gunstige fiscale situatie ten gunste van de opstalexploitatie.
2. Daarnaast vrijwaart Heerlen-Bautsch de Gemeente voor de kosten aangaande een Strafheffing overdrachtsbelasting, indien die strafheffing is toe te rekenen aan het nastreven van de meest fiscaal gunstige situatie ten behoeve van Heerlen-Bautsch en bedoelde strafheffing anders niet geheven zou zijn.

Artikel 28. Intellectuele eigendom

1. Het intellectuele eigendom en/of auteursrecht van uitgevoerde onderzoeken, opgestelde ontwerpen, schetsen, tekeningen en eventuele andere documenten, blijven na – tussentijdse – beëindiging of ontbinding van deze Overeenkomst berusten bij de Partij voor wiens rekening de onderzoeken zijn uitgevoerd.
2. Het intellectuele eigendom en/of auteursrechten van uitgevoerde onderzoeken, opgestelde ontwerpen, schetsen, tekeningen en andere voor de uitvoering van deze Overeenkomst benodigde informatie en documenten die door de Partijen gezamenlijk of namens Partijen gezamenlijk zijn gemaakt, berust bij Partijen.
3. Indien tussen Partijen komt vast te staan dat na ontbinding of beëindiging van de Overeenkomst geen sprake is van voortzetting van de samenwerking en één van de Partijen de resultaten van uitgevoerde onderzoeken, opgestelde schetsen, tekeningen en eventuele andere documenten voor dezelfde of een andere ontwikkeling wil gebruiken, dan dient deze Partij de daartoe door de andere Partij in redelijkheid vast te stellen kosten te vergoeden.

Artikel 30. Slotbepalingen

1. De overwegingen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
2. De inhoud van deze Overeenkomst is tot stand gekomen met inachtneming van het Onderhandelingsprotocol gemeente Heerlen dat als Bijlage IX aan deze Overeenkomst is gehecht.
3. De Overeenkomst wordt door de Gemeente aangegaan onder de opschortende Voorwaarde van verkrijging van een formeel en onherroepelijk besluit van het College van de Gemeente, zulks met inachtneming van het 'Actieve Informatieprotocol gemeente Heerlen' gericht op het aangaan van deze Overeenkomst en cumulatief van instemming van de Raad van de Gemeente uiterlijk in de Raadsvergadering van 26 oktober 2023 met inbegrip van uitloop van diezelfde Raadsvergadering naar een andere kalenderdatum.
4. Over de inhoud van deze Overeenkomst hebben Partijen volledige wilsovereenstemming bereikt. De mogelijk eerdere mondelinge dan wel schriftelijke overeenstemming tussen Partijen wordt geacht in deze Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.
5. Indien een deel van deze Overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van deze Overeenkomst onverlet. In geval van het nietige of vernietigbare deel geldt dan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 van het Burgerlijk Wetboek als overeengekomen, hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien Partijen de nietigheid over vernietigbaarheid zouden hebben gekend. De Partijen treden over de bepalingen in deze Overeenkomst welke nietig dan wel vernietigbaar blijken te zijn gezamenlijk in overleg teneinde een vervangende regeling te treffen, in die zin dat de strekking van deze Overeenkomst behouden blijft.
6. Alle formele mededelingen die Partijen aan elkaar dienen te doen in het kader van deze Overeenkomst of aanvullende overeenkomsten dienen schriftelijk te

- geschieden. Wijzigingen/afwijkingen van deze Overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd.
7. Indien derden met een beroep op de WOO of een nadere wettelijke regeling inzage verzoeken in, dan wel een afschrift verzoeken van deze Overeenkomst, dan dient de Gemeente aan dat verzoek uitvoering te geven waarbij een beperking voor het verstrekken van financiële gegevens geldt voor zover de wettelijke regeling die mogelijkheid biedt.
 8. Partijen verklaren dat zij, voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst, zorgvuldig kennis hebben genomen van de inhoud hiervan en voldoende informatie hebben ontvangen om de gevolgen van deze Overeenkomst te overzien.
 9. Zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van zowel de Gemeente als Heerlen-Bautsch is het niet toegestaan deze uitgave of delen hiervan te vermenigvuldigen of op enige wijze openbaar te maken.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders:

Artikel 31. Bijlagen

De considerans en de hierna genoemde bij deze Overeenkomst gevoegde en door beide Partijen gewaarmerkte Bijlagen, maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van deze Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst.

Bijlagen

I	Toekenningsbeschikking (met kenmerk DB 20220322-34) als gewijzigd bij brief van Parkstad Limburg op 12 april 2023
II	Brief van de Stadsregio Parkstad aan het College d.d. 18 april 2023 met kenmerk BC W&H 2023 0413-075 betreffende toevoeging 41 woningen in plan Giesen Bautsch)
III	Kaart
IV	VO
V	Ambitieschets
VI	Planning
VII	Koopovereenkomst Gemeente Tenstone (Groen Gebied)
VIII	Voorbeeldberekening afrekening bij verkoop Groene Gebied door Gemeente aan Heerlen-Bautsch.
IX	Onderhandelingsprotocol

Aldus overeengekomen, opgemaakt in drievoud en ondertekend,

namens de Gemeente,	namens Heerlen-Bautsch B.V.,	Namens Linders Holding B.V.
Heerlen,		
de heer D. Huurdeman (Directeur Stad)		

Paraaf Gemeente:

Paraaf Heerlen-Bautsch:

Paraaf Linders: