



GEMEENTE EIJSDEN

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST Inzake gronden Oosterbroekweg (voormalig provinciaal lager en aanliggende gronden)

Status: Definitief oktober 2007

Ondergetekenden:

1. De gemeente Eijsden, in deze vertegenwoordigd door haar Burgemeester M.H.E. Pelzer,

hierna te noemen gemeente,

en

2. Wyckerveste adviseurs BV, gevestigd te Kerkrade, Roda JC Ring 101 en in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer H.P. Meijer,

hierna te noemen exploitant,

hierna tezamen te noemen partijen,

Overwegende

Dat de gemeente eigenaar is van de gronden, kadastraal bekend als gemeente Gronsveld, sectie B nr. 3103, groot 15.350 m² en gemeente Gronsveld, sectie A nr. 3326, groot 13.630 m², plaatselijk bekend als Oosterbroekweg te Gronsveld;

Dat deze gronden momenteel geregeld zijn in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Gronsveld, vastgesteld door de raad bij besluit van 5 maart 1996 nr. 17 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten bij besluit van 18 juni 1996 ROV/GZ nr. 96/25807m en dat aan de gronden de bestemmingen bedrijfsdoeleinden en agrarisch gebied zijn toegekend;

Dat exploitant heeft aangegeven deze percelen te willen aankopen ten behoeve van het realiseren van een hotel, restaurant, amusementshal, fitnessruimte en grootschalige detailhandel;

Dat exploitant bij schrijven van 10 mei 2007 heeft aangeboden de gronden te kopen tegen een bedrag van € 1.250.000,-- exclusief btw, waarvan € 250.000,-- exclusief btw door exploitant aan de gemeente betaalbaar wordt gesteld nadat de raad een positief besluit heeft genomen ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling;

Dat de raad van de gemeente Eijsden op 26 juni 2007 heeft besloten om:

1. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om conform de voorgestane planning het initiatief van Wyckerveste adviseurs BV verder uit te werken en uiterlijk in de vergadering van februari 2008 het voorontwerp bestemmingsplan aan de raad voor te leggen;
2. Geen wensen en bedenkingen heeft kenbaar gemaakt over het voornemen om de percelen te verkopen aan Wyckerveste adviseurs BV tegen een prijs van € 1.250.000,-- exclusief BTW en onder de voorwaarde dat 20 % (€ 250.000,-- exclusief btw) betaalbaar wordt gesteld zodra dit besluit in werking is getreden;
3. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om de rechten en plichten van beide partijen over levering, procedures et cetera vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst;
4. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om de raad tussentijds over de voortgang te informeren in de Bestuurskrant en via het periodieke overzicht van projecten;

Dat door exploitant een locatiestudie is ingediend voor de realisering van een hotel, restaurant, amusementshal, fitness alsmede grootschalige detailhandel;

Dat deze locatiestudie de basis vormt voor een definitief stedenbouwkundig ontwerp hetwelk wederom als basis kan dienen voor het op te stellen bestemmingsplan;

Dat de locatiestudie d.d. 26-9-2007 als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd;

Dat partijen ook afspraken wensen te maken met betrekking tot

- de procedure inzake de vaststelling van dit bestemmingsplan/ alsmede het verkrijgen van de benodigde bouwvergunning(en);
- verwerving, overdracht gronden, betalingsmomenten;
- Aanleg en kosten infrastructuur en groen;
- Onderzoekskosten;
- diversen.

Dat partijen deze afspraken alsmede de verdere rechten en plichten over en weer wensen vast te leggen in deze samenwerkingsovereenkomst;

Partijen komen met in acht neming van bovenstaande het volgende overeen:

Artikel 1 Doelstelling samenwerking

1.1

Doelstelling: het ontwikkelen van een hotel, restaurant, amusementshal, fitness en grootschalige detailhandel op de percelen kadastraal bekend als gemeente Gronsveld, sectie A nr. 3326 en Gronsveld sectie B nr. 3103 plaatselijk bekend als Oosterbroekweg te Gronsveld;

1.2

Partijen zullen, met in acht name van het gestelde in de hierna vermelde artikelen samenwerken om de doelstelling zoals genoemd in het eerste lid te realiseren;

1.3

Deze samenwerking concretiseert zich op de volgende punten:

- afspraken met betrekking tot de publiekrechtelijke aspecten en met name de gezamenlijke inspanning om te komen tot een bestemmingsplan voor dit gebied alsmede de benodigde vergunningen voor de realisatie van de ontwikkelingen genoemd onder 1.1.
- afspraken met betrekking tot de verkoop van de percelen van de gemeente aan de ontwikkelaar alsmede vastlegging van betalingsmomenten;
- afspraken met betrekking tot de benodigde infrastructuur en de aanleg van groen;

- afspraken met betrekking tot de betaling van kosten voor onderzoek etc.
- afspraken met betrekking tot overleg en planning.

1.4

Partijen verplichten zich tot het plegen van redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen om de doelstelling te bewerkstelligen en zullen bij de ontwikkeling elkaars redelijke belangen in acht nemen.

Artikel 2 Plangebied

Deze overeenkomst heeft betrekking op de gronden kadastraal bekend als gemeente, sectie A nr. 3326 en Gronsveld sectie B nr. 3103 plaatselijk bekend als Oosterbroekweg te Gronsveld, alsmede het momenteel nog bij de Dienst der Domeinen in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend als gemeente Gronsveld, sectie A nr. 3334, plaatselijk bekend als Oosterbroekweg te Gronsveld. Het plangebied is aangegeven op bijlage 2.

Artikel 3 Voorziene programma

Voor het gebied wordt het volgende programma voorzien:

Hotel: oppervlakte ca. 4.360 m2 bvo

Restaurant/ conferentie/ wellness/ fitness: oppervlakte ca. 4.930 m2 bvo

Amusementshal: oppervlakte ca. 1.000 m2 bvo

Grootschalige detailhandel: oppervlakte ca 9.160 m2 bvo

Parkeerplaatsen en ontsluiting: conform civieltechnisch plan

Groen: conform Groenplan

Deze metrages zijn gebaseerd op de locatiestudie d.d. 26 september 2007.

Aanpassingen van deze metrages kunnen plaatsvinden in onderling overleg. Na goedkeuring van de aanpassing door het college van burgemeester en wethouders treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor goedkeuring geldende versie.

Artikel 4 Planvorming

4.1

Basis voor de verdere ontwikkeling en realisering van dit gebied is de locatiestudie d.d. 26-9-2007. Deze locatiestudie is een opzet in hoofdlijnen. Aanpassingen kunnen plaatsvinden in onderling overleg. Na goedkeuring van de aanpassing door het college van burgemeester en wethouders treedt de aangepaste versie in de plaats van de voor goedkeuring geldende versie.

4.2

Bij de verdere uitwerking van deze locatiestudie dienen de zoneringen zoals opgelegd door Rijkswaterstaat ten gevolge van de A-2, alsmede opgelegd door het Waterschap Roer en Overmaas ten behoeve van de bescherming van de aldaar aanwezige waterloop, gerespecteerd te worden, tenzij de bevoegde instantie aangeven dat bebouwing binnen deze zones mogelijk is;

4.3

Op basis van het in het vorige lid genoemde Voorlopig Ontwerp worden voor rekening en risico van exploitant de volgende plannen opgesteld:

- het definitief stedenbouwkundig ontwerp
- het groenplan/ landschappelijke inpassing
- het bestemmingsplan
- het civieltechnisch plan
- het bouwplan

Voorname plannen dienen door de gemeente te worden goedgekeurd.

4.4

Het definitief stedenbouwkundig ontwerp is de basis voor het voorontwerp bestemmingsplan. Dit definitief stedenbouwkundig ontwerp wordt samen met het voorontwerp bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Het streven van partijen is erop gericht om dit voor te leggen aan de raad in de vergadering van februari 2008;

4.5

Exploitant zal het gebied voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren met in acht neming van het bepaalde in de onder 4.3 genoemde plannen.

Artikel 5 Infrastructuur

5.1

De aanleg van de infrastructuur en groen ten behoeve van de voorgestane planontwikkeling is voor rekening en risico van exploitant. Voor zover aanpassingen aan het openbare gebied nodig zijn, zullen de benodigde bestekken vooraf ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

5.2

Exploitant is ermee bekend dat bij de planuitwerking voldaan moet worden aan de eisen van schoon waterbeheer, hetgeen inhoudt dat het regenwater niet geloosd mag worden op de riolering;

Artikel 6 Planologische procedures

6.1

Bestemmingsplan

De gemeente zal zich inspannen, binnen het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening, om met in acht neming van het bepaalde in artikel 3 ten aanzien van het voorziene programma zorg te dragen voor het na inspraak in procedure brengen en begeleiden van het bestemmingsplan tot het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, op zodanige wijze dat de door partijen geformuleerde doelstelling tijdig kan worden verwezenlijkt. Waar nodig verplicht de gemeente zich, binnen het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening, om gebruik te maken van de daartoe geëigende anticipatieprocedures.

6.2

Procedure bouwvergunning/aanlegvergunning/vergunningen in het kader van de APV
De gemeente zal zich inspannen om de genoemde procedures, met in acht neming van de daartoe geldende wettelijke bepalingen, zo spoedig mogelijk na indiening van de aanvraag af te ronden. De gemeente zal, indien noodzakelijk, gebruik maken van de zogenaamde anticipatieprocedure op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), juncto artikel 50, lid 5 Woningwet (WW).

6.3

De gemeente zal zich inspannen om indien overleg met andere overheden aangaande de plannen nodig is, dit overleg op te starten;

6.4

De gemeente is niet aansprakelijk voor de wijze waarop zij haar publiekrechtelijke taak uitvoert alsmede kan de gemeente er niet op aangesproken worden dat ten gevolge van zienswijzen aanpassingen in het plan nodig zijn.

Artikel 7 Verwervingen

7.1

De gemeente heeft de gronden kadastraal bekend als gemeente Gronsveld, sectie A nr. 3326 en Gronsveld sectie B nr. 3103, plaatselijk bekend als Oosterbroekweg in eigendom.

7.2

De gemeente verkoopt en de exploitant koopt en aanvaardt in eigendom de onder 7.1 genoemde gronden tegen een prijs van € 1.250.000,-- exclusief BTW. De kosten verbonden aan deze transactie zijn voor rekening van de exploitant.

7.3

De gronden worden door de gemeente aan exploitant geleverd binnen 2 maanden nadat het planologisch besluit (bestemmingsplan dan wel bouwvergunning) onherroepelijk is geworden.

7.4

Partijen komen overeen dat vooruitlopend op de juridische eigendomsoverdracht gedeeltelijke betaling van de koopsom plaatsvindt en wel als volgt:

€ 250.000,-- , excl. Btw binnen 14 dagen na ondertekening van deze samenwerkingsovereenkomst

7.5

Het resterend bedrag, zijnde € 1.000.000,-- , excl. btw wordt door exploitant aan de gemeente betaalbaar gesteld bij de levering van de grond.

7.6

De Gemeente zal de gronden leveren vrij van hypotheek, beslagen en andere zekerheidsrechten, vrij van erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten en vrij van gebruiksrechten, zoals huur, pacht en/of gebruik.

7.7

Indien door niet aan de gemeente te wijten omstandigheden levering van de grond niet doorgaat, heeft exploitant geen recht op teruggave van het onder 7.4 genoemde bedrag.

7.8

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Gronsveld, sectie

A nr. 3103, plaatselijk bekend als Oosterbroekweg is in eigendom bij de Dienst der Domeinen. De gemeente zal deze gronden verwerven van de Dienst der Domeinen en vervolgens overdragen aan exploitant. De prijs voor deze gronden bedraagt € 845,-- vermeerderd met de kosten die de gemeente ten behoeve van de overdracht heeft moeten maken. De kosten van de overdracht van gemeente aan exploitant zijn voor rekening van exploitant.

Artikel 8 Kosten onderzoeken/ bestemmingsplan (procedures)

De kosten voor de benodigde onderzoeken alsmede de kosten voor het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan alsmede andere kosten, zoals kosten ten behoeve van infrastructurele werken, die nodig zijn om de doelstelling te realiseren zijn voor rekening van exploitant. Exploitant is hiervoor ook opdrachtgever.

Artikel 9 Bodemonderzoek

9.1

Voor de betreffende percelen is bodemonderzoek verricht. Het handelt om de volgende onderzoeken:

- Verkennend onderzoek Oosterbroekweg ong. te Gronsveld/ Eijsden Weiland d.d. 13 september 2004, Witteveen en Bos, nr. ESD23-1
- Verkennend en eindsituatieonderzoek Oosterbroekweg ong. te Gronsveld/ Eijsden Voormalig provinciaal lager d.d. 13 september 2004, Witteveen en Bos, nr. ESD23-1
- Nader bodemonderzoek Oosterbroekweg ong. te Gronsveld/ Eijsden Voormalig provinciaal lager d.d. 11 oktober 2005, nr. ESD23-3
- Nader bodemonderzoek voormalige zoutopslag Oosterbroekweg ong. te Eijsden d.d. 17 april 2007, nr. ESD23-5

Deze bodemonderzoeken zijn aan beide partijen genoegzaam bekend. Aan Witteveen en Bos is opdracht verleend voor het opstellen van een saneringsplan.

9.2

De kosten voor sanering zijn voor rekening van exploitant.

Artikel 10 Planschade

10.1

Voor wat betreft eventuele planschade zullen partijen een afzonderlijke planschadeovereenkomst sluiten, waarbij exploitant zich verplicht om eventuele planschade voor zijn rekening te nemen.

10.2

Exploitant verplicht zich om voorafgaand hieraan een risicoanalyse te doen opstellen.

10.3

Als uit deze risicoanalyse blijkt dat eventueel sprake is van planschade zal exploitant ten gunste van de gemeente een bankgarantie overleggen tot een bedrag gelijk aan de hoogte van het bedrag genoemd in de risicoanalyse.

Artikel 11 Planning

11.1

Partijen hebben een planning opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 3.

11.2

Aanpassingen ten aanzien van deze planning zijn mogelijk indien de publiekrechtelijke procedures of andere onvoorziene belemmeringen daartoe nopen.

11.3

Na instemming door partijen treedt de aangepaste planning in de plaats van de voor instemming geldende versie.

Artikel 12 Overleg en besluitvorming

12.1

Partijen zullen inzake de wederzijds te verrichten activiteiten ten behoeve van de verdere planvorming en uitvoering steeds tijdig overleg plegen. Dit overleg zal plaatsvinden in een werkgroep.

12.2

De werkgroep bestaat uit de volgende partijen:

- Wethouder gemeente Eijsden (portefeuillehouder)
- Projectleider gemeente
- Projectleider(s) exploitant
- De verdere relevante disciplines van de gemeente
- Externen, voorzover nodig geacht e.e.a. ter beoordeling van de projectleider gemeente en projectleider(s) exploitant.

12.3

Deze projectgroep zal maandelijks bij elkaar komen om de voortgang van het project te bespreken. De gemeente heeft een toetsende taak en zal derhalve volgens de bijgevoegde planning stukken aangeleverd krijgen ter beoordeling. Over toetsing en beoordeling van deze stukken worden tijdens de vergaderingen afspraken gemaakt waaraan alle partijen zich dienen te conformeren. De goedgekeurde stukken, e.e.a. onder voorbehoud van goedkeuring door de het college van burgemeester en wethouders voor zover noodzakelijk, zullen alsdan als uitgangspunt dienen voor de verdere uitwerking.

Artikel 13 Wijziging overeenkomst

13.1

De overeenkomst legt vast binnen welk kader door partijen wordt samengewerkt, alsook tot het aangaan van welke verbintenissen wordt overgegaan. Wijziging van de overeenkomst behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van beide partijen. Alle in het kader van de realisatie te maken afspraken die afwijken van of nadere invulling geven aan deze overeenkomst worden schriftelijk vastgelegd en treden eerst in werking nadat zij door de terzake bevoegde organen zijn goedgekeurd. De nadere afspraken worden - behoudens andersluidende afspraken - beheerst door het regime van deze overeenkomst.

Artikel 14 Overname rechten

Het is de exploitant behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan om rechten en/of plichten uit deze overeenkomst en/of deze overeenkomst als geheel over te dragen aan c.q. over te doen nemen door een derde. De Gemeente kan voorwaarden verbinden aan de toestemming, waaronder de voorwaarde dat voldoende zekerheid wordt gesteld voor de juiste nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente zal zich onthouden van het stellen van onredelijke voorwaarden en zal haar goedkeuring slechts weigeren als de gerechtvaardigde belangen van de Gemeente daartoe nopen.

Artikel 15 Toerekenbare tekortkoming en de gevolgen daarvan

15.1

Indien de exploitant in strijd handelt met een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst, verbeurt hij per geval van de in gebreke zijnde partij een boete van € 450,-- per dag. De boete wordt opeisbaar zodra de exploitant bij schriftelijke sommatie in de gelegenheid is gesteld het geconstateerde verzuim te herstellen.

15.2

Het bovenstaande laat onverlet het recht van de gemeente om overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek nakoming (behalve wanneer de tekortkoming onherroepelijk is) of ontbinding alsmede schadevergoeding te eisen.

Artikel 16 Publiekrechtelijke karakter

Voorzover in deze overeenkomst verbintenissen zijn opgenomen die tevens een publiekrechtelijke afweging vergen, hebben deze het karakter van een inspanningsverplichting. Dit betekent dat de Gemeente zich inspant om de verbintenis na te komen voorzover de wet of de gerechtvaardigde belangen van derden zich daartegen niet verzetten.

Artikel 17 Ontbinding

17.1

De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in het geval exploitant:

- in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;
- zonder daarvoor uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben verkregen, zijn contractpositie overdraagt.

17.2

Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal exploitant geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten hoe dan ook genaamd.

Artikel 18 Externe omstandigheden

Indien in redelijkheid onverkort de uitvoering van onderhavige overeenkomst niet van Partijen verlangd kan worden, als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstelling van onderhavige overeenkomst zal worden gezocht, naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door aanpassing van de onderhavige overeenkomst.

Artikel 19 Geschillen

19.1

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan een commissie van drie deskundigen, waarvan de eerste door de gemeente, en de tweede door de

exploitant worden benoemd, en beide aldus benoemden in onderling overleg samen de derde deskundige aanwijzen.

19.2

De benoeming van een deskundige door de exploitant dient te geschieden binnen veertien dagen nadat aan deze zal zijn kennis gegeven van de benoeming van een deskundige door de gemeente gedaan. De benoeming van de derde deskundige zal geschieden binnen een maand na die kennisgeving.

19.3

De uitspraak van de deskundigen, welke voor partijen bindend is, moet worden gedaan binnen een maand na de benoeming van laatst benoemde.

Wordt deze termijn niet in acht genomen, dan heeft de kantonrechter het recht alle drie de deskundigen te benoemen.

19.4

De kosten van de arbitrage zijn voor rekening van partijen.

Artikel 20 Betaling

Alle uit deze overeenkomst voortvloeiende betalingen van de exploitant aan de gemeente moeten worden verricht door storting of overschrijving op rekeningnr. 028.50.02.546, zonder dat de exploitant zich op enigerlei vorm van compensatie zal kunnen beroepen. De gemeente zal de exploitant voor elke betaling een factuur sturen.

Artikel 21 - Bijlagen

21.1

Alle aan deze overeenkomst gehechte en gewaarmerkte bijlagen, alsmede die nadien worden aangehecht en gewaarmerkt, vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst. Indien er sprake is van tegenstrijdigheid tussen de overeenkomst en de bijlagen, prevaleert deze overeenkomst boven de bijlagen.

21.2

Op het moment van ondertekening van deze overeenkomst, zijn de volgende bijlagen aangehecht en gewaarmerkt:

- Bijlage 1: Locatie studie d.d. 26-9-2007;
- Bijlage 2: Tekening plangebied
- Bijlage 3: Planning d.d. 26 juli 2007

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud te Eijsden d.d. 10 oktober 2007,

Wyckerveste adviseurs BV,

H.P. Meijer

Gemeente Eijsden,

M.E.H. Pelzer