



INTENTIEOVEREENKOMST

Zaaknummer : 311208

Verkoop percelen grond geheel/gedeeltelijk (zie situatietekening bijlage 1):

Adres : Locatie Gennepmolen en pand Gennepershuisweg 9 te Gennep

Kadastraal : gemeente Gennep, sectie C, nummers 1787, 1878 en 1879 alle gedeeltelijk

Oppervlakte : 4.524 m²

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Gennep, kantoorhoudende aan het Ellen Hoffmannplein 1, 6591 CP Gennep, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer P.J.H.M. de Koning, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, handelend ten uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 04-12-2018, hierna te noemen 'de gemeente',

en

2. MeyerBergman Erfgoed Groep B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 27104029, statutair gevestigd en kantoorhoudende [REDACTED] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
 - Meyer Bergman Real Estate B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 27104027, statutair gevestigd en kantoorhoudende [REDACTED] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
 - Hofima B.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 27103986, statutair gevestigd en kantoorhoudende te [REDACTED] deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] in zijn hoedanigheid als alleen en zelfstandig bevoegd directeur, hierna te noemen 'koper',

De gemeente en koper hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen';

Onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders krachtens artikel 160 van de Gemeentewet rechtsgeldig tot verkoop van de hiervoor omschreven onroerende zaak besluit;

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. Gemeente het voornemen heeft om de percelen grond (geheel/gedeeltelijk) ter grootte van maximaal ca. 0,45 ha, kadastraal bekend als gemeente Gennep, sectie C, nummers 1878 en 1879 beiden gedeeltelijk en nummer 1787 gedeeltelijk en zoals met een rose, oranje en donkerblauwe kleur aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1) te verkopen, hierna te noemen 'het verkochte'. Het verkochte vormt tezamen met het met een lichtblauwe kleur aangegeven perceel (kadastraal bekend als gemeente Gennep sectie C, nummer 1087, hierna te noemen: 'Grond Derden'), het plangebied (verder te noemen: 'het plangebied');
2. Het verkochte nu eigendom is van de gemeente en afhankelijk van het in te dienen bouwplan van koper geheel/gedeeltelijk verkocht wordt aan koper;
3. Koper voornemens is in het plangebied een (her)ontwikkeling te realiseren conform een bouwplan, dat zal bestaan uit meerdere functies en een open karakter zal krijgen;
4. Het onder 3 genoemde bouwplan mogelijk niet binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan Keramiek Experience kan worden gerealiseerd en mitsdien de planologische medewerking behoeft van de gemeente;
5. De gemeente in beginsel bereid is, met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, de onder 4 bedoelde medewerking te verlenen, onder de voorwaarde dat voldoende waarborgen bestaan dat de grond op een door de gemeente verantwoord geachte wijze in ontwikkeling worden gebracht;
6. Partijen gelet op vorenstaande overwegingen in overleg zijn getreden over het aangaan van een overeenkomst en wensen thans de overeengekomen voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst en definities

- a. Het doel van de overeenkomst is om inhoudelijke en procedurele afspraken te maken alsmede de taken en verantwoordelijkheden te formuleren, welke tussen Partijen zullen gelden en welke richtinggevend zijn bij de eventuele verdere (her)ontwikkeling van het plangebied.
- b. Deze overeenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel:
- het vastleggen van de intentie om te komen tot samenwerking bij de beoogde (her)ontwikkeling van het plangebied;
 - het verrichten van onderzoek naar de ruimtelijke, maatschappelijke, functionele, verkeerstechnische, markttechnische en financiële haalbaarheid van de door koper beoogde (her)ontwikkeling van het plangebied;
 - de resultaten van het onderzoek vast te leggen in de Integrale Gebiedsvisie zoals nader omschreven in artikel 2, waarin voldoende basis voor Partijen aanwezig is, om tot besluitvorming omtrent verdere samenwerking te komen en waarin, naast de resultaten van de in dit artikel omschreven onderzoek, de procesgang van het ruimtelijk traject is beschreven aangevuld met een planning;
 - het vastleggen van de bij het plangebied behorende nadere afspraken ten aanzien van de wijze waarop Partijen zullen komen tot besluitvorming omtrent verdere samenwerking, middels een beslisdocument;
 - te kijken of Partijen binnen een jaar na ondertekening van deze Overeenkomst een grondverkoopovereenkomst kunnen sluiten voor een ontwikkeling op deze locatie, die bestaat uit meerdere functies en een open karakter heeft.
- c. Partijen verplichten zich om op basis van het in deze Overeenkomst bepaalde en voorts om zich binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in artikel 1a, 1b en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

In deze overeenkomst hebben onderstaande met beginhoofdletter(s) aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van de inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Beslisdocument	een document als bedoeld in artikel 4 dat onder andere het resultaat van de in deze overeenkomst geïnitieerde onderzoeken vormt, op basis waarvan partijen ieder vrij zijn te besluiten omtrent het uitvoeren van de ontwikkeling en omtrent verdere samenwerking;
Brandweerkazerne	de (voormalige) brandweerkazerne gelegen aan de Gennepershuisweg 9 (6591 BS) te Gennep, kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie C, nummer 1878 (ged.);

College	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente;
Definitief Ontwerp	Een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) gebaseerd op de goedgekeurde Gebiedsvisie;
Gebiedsvisie	visie over het totale Plangebied uitgewerkt in een concept stedenbouwkundig ontwerp, bestaande uit programmatische, ruimtelijke en omgevingsuitgangspunten, inclusief een beeldkwaliteitsplan en haalbaarheidsonderzoek;
Gennepermolen	de locatie grenzend aan de Genneperhuisweg 9 (6591 BS) te Gennep, kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie C, nummers 1878, 1879 en 1787 (ged.);
Haalbaarheidsonderzoek	onderzoek naar de technische, ruimtelijke, financiële, maatschappelijke en bestuurlijke haalbaarheid op hoofdlijnen van de integrale (her)ontwikkeling van het Plangebied;
Overeenkomst	de onderhavige intentieovereenkomst;
Partij	Gemeente of Koper;
Partijen	Gemeente en Koper;
Plangebied	het gebied omvattende de percelen kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie C, nummers 1878, 1879, 1787 (ged.) en 1087, zoals aangegeven op bijlage 1;
Planning	de planning als bedoeld in artikel 6 en die als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht;
Verkochte	het gebied omvattende de percelen grond (geheel/gedeeltelijk) kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie C, nummers 1878, 1879, 1787 (alle ged.), zoals aangegeven op bijlage 1.

Artikel 2 Gebiedsvisie en Definitief Ontwerp Gennepermolen

- a. Partijen zullen gedurende de looptijd van de Overeenkomst en overeenkomstig de in bijlage 2 overeengekomen planning, een nieuwe gebiedsvisie opstellen. De gebiedsvisie zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan het College, die daarover binnen vier weken een beslissing zal nemen. Ingeval het College de gebiedsvisie haalbaar en wenselijk acht zullen partijen deze binnen de in artikel 6 en bijlage 2 genoemde overeengekomen planning nader uitwerken en vertalen naar een definitief ontwerp met uitgangspunten en randvoorwaarden. In het kader van dit definitief ontwerp zullen door koper onderzoeken worden verricht naar de (technische, ruimtelijke, financiële, maatschappelijke en bestuurlijke) haalbaarheid op hoofdlijnen van de integrale ontwikkeling van het plangebied, hierna te noemen: "haalbaarheidsonderzoek".

- b. Tot het te ontwikkelen definitief ontwerp behoren in ieder geval:
- een kaart met de begrenzing van het plangebied;
 - het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek;
 - een definitief ontwerp inclusief financiële uitgangspunten;
 - het bijbehorende programma;
 - een planning voor de verdere planuitwerking en (her)ontwikkeling van het plangebied;
 - een (globale) grondwaardeberekening voor het te (her)ontwikkelen plangebied en een waardeberekening voor het plan Genneperhuisweg 9;
 - overige uitgangspunten en randvoorwaarden.
- Partijen kunnen overeenkomen deze lijst met onderwerpen aan te vullen, dan wel onderwerpen daarvan te verwijderen, dan wel deze lijst anderszins te wijzigen.
- c. Bij het opstellen van het definitief ontwerp dienen in ieder geval de hieronder genoemde documenten in acht te worden genomen:
- Het vigerende bestemmingsplan “Keramik Experience” (Partijen genoegzaam bekend);
 - Het Programma van Eisen Ontwikkeling locatie Gennepermolen gemeente Gennepe d.d. 27 februari 2018 (Partijen genoegzaam bekend);
 - Inspiratiedocument locatie Gennepermolen d.d. 27 februari 2018;
 - De door Partijen opgestelde planning, die als bijlage 2 aan de Overeenkomst is gehecht.
- d. De besluitvorming over het Definitief Ontwerp geschiedt op de wijze als omschreven in artikel 4.

Artikel 3 Taken gemeente / koper

- a. Ten behoeve van een gestructureerd planvormingsproces en de nadere uitwerking van reeds vervaardigde documenten, zullen binnen de in de planning genoemde termijnen in nauw overleg tussen Partijen de volgende documenten dienen te worden vervaardigd dan wel activiteiten dienen te worden uitgevoerd door de daarbij vermelde Partij die daarvoor de verantwoordelijkheid draagt:
- b. Koper zal tijdens de looptijd van de Overeenkomst nader onderzoek verrichten naar c.q. de volgende werkzaamheden verrichten ten behoeve van de gebiedsvisie:
- Programmatische uitgangspunten
 - Scenario analyse
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Gebiedsvisie (als start van DSO)
 - Haalbaarheidsonderzoek (gebaseerd op Gebiedsvisie)
- c. De gemeente zal tijdens de looptijd van de Overeenkomst nader onderzoek verrichten naar c.q. de volgende werkzaamheden verrichten ten behoeve van de Gebiedsvisie c.q. het Definitief Ontwerp:
- Het opstellen van het beslisdocument;
 - Het toetsen van alle door koper opgestelde documenten die benodigd zijn ten behoeve van het definitief ontwerp.

- d. Koper zal na de looptijd van de Overeenkomst nader onderzoek verrichten naar c.q. de volgende werkzaamheden verrichten ten behoeve van het Definitief Ontwerp:
- Het (laten) onderzoeken, ontwerpen en produceren van eventuele andere benodigde documenten voor het opstellen van het Definitief Ontwerp;
 - Het opstellen van het Definitief Ontwerp;
 - Het vernieuwde haalbaarheidsonderzoek (laten) uitvoeren;
- Koper heeft het (intellectueel) eigendom van deze documenten.

Artikel 4 Overlegstructuur en besluitvorming

- a. In het kader van de uitvoering van de Overeenkomst zullen Partijen hun overleg voeren in een overlegstructuur, waarvan ten minste de projectleider van de gemeente en de projectleider van koper deel uit maken. Partijen zullen zich inspannen om binnen deze overlegstructuur, uiterlijk op de in de planning aangegeven tijdstip, te komen tot vaststelling van een definitief ontwerp.
- b. Nadat binnen de overlegstructuur overeenstemming is bereikt over het definitief ontwerp, zoals hiervoor in artikel 2 omschreven, zal de gemeente uiterlijk binnen de in de planning aangegeven termijn het besluit nemen waarbij wordt bevestigd dat de Gebiedsvisie de juiste basis is voor verdere planuitwerking, hierna te noemen "beslisdocument", indien koper vervolgens de (her)ontwikkeling (financieel) haalbaar en aantrekkelijk acht en de Grond Derden kan verwerven, zullen Partijen een koopovereenkomst met elkaar aangaan onder nader overeen te komen voorwaarden, zoals levering van grond in de goede staat, financiering en een bruikbare omgevingsvergunning/bestemmingswijziging.

Artikel 5 Exclusieve recht van koop

- a. Koper wenst de percelen gronden bij een positief besluit na het beslisdocument, geheel/gedeeltelijk (afhankelijk van het in te dienen bouwplan van koper) te verwerven. In dat kader verleent de gemeente reeds nu voor alsdan een eerste recht van koop aan koper voor de percelen grond (geheel/gedeeltelijk), kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie C nummers 1878, 1879 en 1787(alle ged.), voor zover gelegen binnen het Plangebied. Partijen zullen de voorwaarden van dit recht van koop nader uitwerken, met als uitgangspunt dat de koopprijs residueel wordt bepaald en levering in bouwrijpe staat plaatsvindt. De gemeente verplicht zich om voormelde percelen (geheel/gedeeltelijk) niet aan derden te verkopen, niet te bezwaren, niet te verhuren of anderszins in gebruik te geven anders dan voor haar huidige functie openbaar gebied gedurende de looptijd van de overeenkomst en totdat in de verkoopovereenkomst als bedoeld in artikel 4, nadere afspraken daartoe zijn gemaakt.
- b. Het exclusieve recht van koop ten behoeve van koper als bedoeld in artikel 5 is een jaar geldig vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 6 Planning

- a. Partijen hebben ter verzekering van een goede voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst een Planning vastgesteld, aangehecht als bijlage 2, waarop is aangegeven binnen welke termijnen welke werkzaamheden door de daarbij aangegeven Partij dienen te worden verricht. Partijen zullen hun werkzaamheden ieder voor wat haar aandeel betreft overeenkomstig het in de Planning bepaalde verrichten, voor zover zulks in beider vermogen ligt en behoudens publiekrechtelijke belemmeringen, welke daarbij mochten optreden. Indien vertraging in de uitvoering optreedt of dreigt op te treden zullen zij ter zake zodanige maatregelen nemen als nodig zijn om de voortgang van de werkzaamheden zoveel mogelijk overeenkomstig de planning te waarborgen. In overleg tussen Partijen kan de Planning worden aangepast.
- b. De gemeente behoudt, hetgeen door koper nadrukkelijk wordt erkend, bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en strekking van de overeenkomst.

Artikel 7 Kostenverdeling

- a. Partijen dragen ieder hun eigen kosten gedurende de looptijd van deze Overeenkomst.
- b. Nadat Partijen hebben ingestemd met het Beslisdocument zullen Partijen ter zake van de eventuele verdere planontwikkeling in de afzonderlijk tussen de gemeente en koper te sluiten vervolgovereenkomst nadere financiële afspraken maken.

Artikel 8 Duur en ontbinding van de overeenkomst

- a. De Overeenkomst treedt in werking vanaf het moment van ondertekening van deze Overeenkomst als bedoeld in artikel 15 en zal van rechtswege zijn beëindigd indien niet op 1 januari 2020 een koopovereenkomst als bedoeld in artikel 4 zal zijn gesloten tussen Partijen of indien een Partij daartoe besluit naar aanleiding van het beslisdocument als bedoeld in artikel 4. Partijen kunnen gezamenlijk overeenkomen deze periode te verlengen.
- b. Tijdens de duur van de Overeenkomst zullen Partijen op exclusieve basis samenwerken om te komen tot de beoogde herontwikkeling van het Plangebied.
- c. Tussentijdse beëindiging respectievelijk ontbinding van de Overeenkomst is mogelijk, doch beperkt tot de navolgende gevallen:
 1. indien Partijen daartoe gezamenlijk besluiten;
 2. indien één der Partijen in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst ernstig tekort schiet, ook na schriftelijke ingebrekestelling met een redelijke termijn tot nakoming door de andere Partij;
- d. In geval van ontbinding van de overeenkomst als bedoeld in Artikel 8c onder 2 zal de schadeveroorzakende Partij de door de schadelijgende Partij gemaakte kosten

vergoeden. In de overige gevallen zijn Partijen aan elkaar geen schadevergoeding verschuldigd, hoe genaamd ook.

- e. In geval van beëindiging respectievelijk ontbinding van de Overeenkomst als bedoeld in artikel 8 sub c of in het geval deze Overeenkomst niet leidt tot een gewenste verkoop zullen de in artikel 2 genoemde documenten niet door de gemeente worden gehanteerd voor gebruik door derden c.q. als tendermateriaal.

Artikel 9 Overdracht contractverplichtingen

Indien en voor zover een Partij haar rechten en verplichtingen die uit deze Overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft zij de voorafgaande schriftelijke instemming van de andere Partij. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

Artikel 10 Faillissement en beslag

Indien koper vóór het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de Overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen alsdan door de gemeente worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de door de gemeente gemaakte kosten, vermeerderd met de door koper aan de gemeente (nog) verschuldigde boeten, ingevolge deze Overeenkomst te boven gaan.

Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden

- a. De omstandigheden waaronder deze Overeenkomst is gesloten kunnen onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van één van de Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen. In een dergelijk geval heeft de meest gerede Partij het recht om van de andere Partij te verlangen dat tussen Partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede Partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.

Artikel 12 Wijzigingen

Wijzigingen in en aanvullingen op deze Overeenkomst binden Partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

Artikel 13 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van het geschil, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter (bij de rechtbank Limburg), tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 14 Domicilie

Voor de gerechtelijke tenuitvoerlegging van deze overeenkomst en van alle gevolgen van dien, kiest de gemeente domicilie ten kantore van het gemeentehuis te Gennep en kiest koper domicilie ten kantore van de notaris waar de overdrachtsakte wordt verleden.

Artikel 15 Slotbepalingen en bijlagen

- a. Waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze Overeenkomst of bij of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- b. De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij wordt daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze Overeenkomst al gereed zijn.
- c. Deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bijlage, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

Bijlage 1: Kaart Plangebied locatie Gennepermolen d.d. 02-11-2018;

Bijlage 2: Planning;

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Gennep, d.d. _____ december 2018

Namens de gemeente Gennep,
Burgemeester

Koper,

de heer P.J.H.M. de Koning

